Al margen un sello que dice: Estados Unidos Mexicanos.- Gobernador Constitucional del Estado de Veracruz-Llave.

FERNANDO GUTIERREZ BARRIOS, Gobernador Constitucional del Estado Libre y Soberano de Veracruz-Llave, a sus habitantes sabed:

Que la H. Legislatura del mismo, se ha servido expedir la siguiente:

LEY:

"La Honorable Quincuagésima Cuarta Legislatura del Estado Libre y Soberano de Veracruz-Llave, en uso de la facultad que le concede la fracción I, del articulo 68, de la Constitución Política Local y en nombre del pueblo expide la siguiente:

LEY NUMERO 135:
SOBRE EL REGIMEN DE PROPIEDAD EN CONDOMINIO PARA EL ESTADO DE VERACRUZ-LLAVE

Capitulo I
Del regimen de propiedad en condominio

Artículo 1°. 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 el adecuado uso o disfrute.

Cada propietario podrá enajenar, hipotecar o gravar en cualquiera otra forma su departamento, vivienda, casa o local, sin necesidad de consentimiento de los demás condóminos.

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 copropiedad 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 de Veracruz-Llave, las de la presente Ley y las de otras leyes que fueran aplicables.

Artículo 2°. El régimen de propiedad en condominio de inmuebles puede originarse:

I.- Cuando los diferentes departamentos, viviendas, casas o locales de que conste un edificio o que hubieran sido construidos dentro de un inmueble con partes de uso común, pertenezcan a distintos dueños;

II.- Cuando se construya un inmueble para vender a personas distintas los diferentes departamentos, viviendas, casas o locales, de que conste el mismo;

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

Artículo 3°. Para constituir el régimen de propiedad en condominio, el propietario o propietarios deberán declarar su voluntad en instrumento público, en el 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.

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 copropiedades origine la separación de los condóminos en grupos distintos.

II.- La transcripción de la autorización a que se refiere el artículo 51 de esta Ley y constancia 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 especial 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 serán determinados por las autoridades que expidan las licencias de construcción;

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, casas o locales y a los elementos comunes, así como el reglamento del propio condominio.

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

Artículo 4°. En la escritura se incluirá un reglamento en el que se detallarán las normas que regularán la administración del condominio, las relaciones entre los condóminos y sus derechos y obligaciones.

Artículo 5°. El título constitutivo del régimen de propiedad del condominio, deberá inscribirse en el Registro Público de la Propiedad.

Artículo 6°. Se declara de utilidad pública la constitución de régimen de propiedad en condominio, así como la regeneración urbana, en el Estado de Veracruz.

La declaratoria de regeneración urbana la hará el Ejecutivo del Estado por conducto de la Secretaría de Comunicaciones y Obras Públicas con la aprobación favorable del Ayuntamiento respectivo y para que surta efectos deberá publicarse en la "Gaceta Oficial" del Estado y en el periódico de mayor circulación de la localidad de que se trate.

La declaratoria será causa de terminación de los contratos de arrendamiento existentes y en el caso de no admitirse por los interesados, sólo podrá ser declarada por la autoridad judicial a instancias de las siguientes personas:

a) El Ejecutivo Estatal;

b) El Ayuntamiento que corresponda;

c) El arrendador; y

d) El arrendatario.

Las indemnizaciones a favor de propietarios e inquilinos que procedan, así como los demás derechos y obligaciones de unos y otros, derivados de la declaratoria, serán regulados con intervención y aprobación de las autoridades competentes del Ejecutivo del Estado, entre los interesados, las instituciones oficiales encargadas de los proyectos de regeneración y de las personas autorizadas a llevarlos a término conforme a las disposiciones legales aplicables.

El Ejecutivo del Estado podrá adoptar las medidas administrativas que faciliten y estimulen la construcción de condominios.

Quienes tengan el carácter de inquilinos en los departamentos, viviendas, casas o locales que existan en predios comprendidos dentro de una zona de regeneración urbana, tendrán derecho de preferencia para convertirse en condóminos, o para mantener su carácter de arrendatarios, aunque esto último con sujeción a nuevos contratos de arrendamiento, en los condominios que se construyan en la zona.

Artículo 7°. El Gobierno del Estado podrá adoptar las medidas conducentes que beneficien a las partes en los contratos para la adquisición de departamentos, viviendas, casas o locales en los condominios de regeneración urbana.

Artículo 8°. En las escrituras de compraventa de cada piso, departamento, vivienda o local se hará referencia a la escritura general que exige el artículo 3º de esta Ley y al apéndice de la compraventa se agregará un ejemplar, firmado por las partes vendedoras y compradoras, del reglamento de condominio y administración del edificio. En los testimonios, podrá insertarse dicho reglamento o bien se agregará a cada uno de ellos un ejemplar certificado por Notario.

Artículo 9°. Para que se inscriba en el Registro Público de la Propiedad, la escritura de compraventa de un departamento, vivienda, casa o local separadamente de las demás partes del inmueble, será necesario que la escritura constitutiva se inscriba previamente en el mencionado registro.

Artículo 10. Solamente por acuerdo unánime de los condóminos se podrá modificar la escritura a que se refiere el artículo 3º en materia del uso general del inmueble o especial de cada departamento, vivienda, casa o local, de los valores relativos de éstos y de los bienes de propiedad común.

Artículo 11. La extinción voluntaria del régimen de propiedad en condominio, requerirá el acuerdo de un mínimo del 75% de los condóminos, salvo que la escritura constitutiva prevea porcentaje más alto. Será procedente, además, conforme a lo dispuesto en el Capítulo VII. En todo caso deberán cumplirse las disposiciones legales sobre planificación, desarrollo o regeneración urbanas y otras que fueren aplicables.

Capitulo II
De los bienes de propiedad exclusiva
Y de los bienes de propiedad comun

Artículo 12. Se entiende por condómino a la persona física o moral, que en calidad de propietario, esté en posesión de uno o más de los departamentos, viviendas, casa o locales a que se refiere el artículo 1º y, para los efectos de esta

Ley, a la que haya celebrado contrato en virtud del cual, de cumplirse en sus términos, llegue a ser propietario.

El condómino tendrá derecho exclusivo a su departamento, vivienda, casa o local, y derecho a la copropiedad de los elementos y partes del condominio que se consideren comunes.

Artículo 13. El derecho de cada condómino sobre los bienes comunes, será proporcional al valor de su propiedad exclusiva, fijada en la escritura constitutiva para este efecto.

Artículo 14. Son objeto de propiedad común:

I.- El terreno, sótanos, pórticos, puertas de entrada, vestíbulos, galerías, corredores, escaleras, patios, jardines, senderos y calles interiores, espacios que hayan señalado las licencias de construcción como suficientes para estacionamiento de vehículos, siempre que sean de uso general;

II.- Los locales destinados a la administración, portería y alojamiento del portero y los vigilantes; más los destinados a las instalaciones generales y servicios comunes;

III.- Las obras, instalaciones, aparatos y demás objetos que sirvan al uso o disfrute común, tales como fosas, pozos, cisternas, tinacos, ascensores, montacargas, incineradores, estufas, hornos, bomba y motores, albañales, canales, conductos de distribución de agua, drenaje, calefacción, electricidad y gas; los locales y las obras de seguridad, deportivas, de recreo, de ornato, de recepción o reunión social y otras semejantes, con excepción de los que sirvan exclusivamente a cada departamento, vivienda, casa o local;

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

V.- Cualesquiera otras partes del inmueble, locales, obras, aparatos o instalaciones que se resuelva, por la unanimidad de los condóminos, usar o disfrutar en común o que se establezcan con tal carácter en el reglamento del condominio o en la escritura constitutiva.

Artículo 15. Serán de propiedad común, sólo de los condóminos colindantes, los entrepisos, muros y demás divisiones que separen entre sí los departamentos, viviendas, casas o locales.

Artículo 16. Los bienes comunes no podrán ser objeto de acción divisoria o de venta, salvo los casos exceptuados por esta Ley.

Artículo 17. Los derechos de cada condueño en los bienes comunes son inseparables de su propiedad individual, cuyo uso y goce permiten o faciliten, por lo que sólo podrá enajenarse, gravarse o ser embargados por terceros juntamente con el derecho de su propiedad sobre su departamento, vivienda, casa o local.

Artículo 18. Aunque un condómino haga abandono de sus derechos o renuncie a usar determinados bienes comunes, continuará sujeto a las obligaciones que impone esta Ley, la escritura constitutiva, el reglamento del condominio y las demás disposiciones legales aplicables.

Artículo 19. Cada condómino podrá servirse de los bienes comunes, y gozar de los servicios e instalaciones generales conforme a la naturaleza y destino ordinarios sin restringir o hacer oneroso el derecho de los demás.

Artículo 20. El condómino de un departamento, vivienda, casa o local, puede usar, gozar y disponer de él, con las limitaciones y prohibiciones de esta Ley y las demás que establezcan la escritura constitutiva y el reglamento del condominio.

Artículo 21. En el caso de venta de un departamento, vivienda, casa o local, sujetos al régimen de propiedad que reglamenta esta Ley, el inquilino disfrutará del derecho del tanto; los propietarios de los otros departamentos, viviendas, casas o locales no disfrutarán de ese derecho.

Artículo 22. En caso de que un condómino deseare vender su departamento, vivienda, casa o local, lo notificará al inquilino por medio del administrador del condominio, de Notario o judicialmente, con expresión del precio ofrecido y demás condiciones de operación, a efecto de que, dentro de los diez días siguientes, manifieste si hace uso del derecho del tanto.

Artículo 23. Si el departamento, vivienda, casa o local se enajenare con la infracción a lo dispuesto en el artículo anterior, el inquilino podrá subrogarse en lugar del adquirente con las mismas condiciones estipuladas en el contrato de compraventa, siempre que haga uso del derecho de retracto, con exhibición del precio, dentro de los quince días siguientes a cuando haya tenido conocimiento de la enajenación.

Los Notarios, se abstendrán de autorizar una escritura de compraventa de esa 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 condominio, éste deberá comprobar ante el Notario, en forma indubitable el día y la hora en que notificó al inquilino.

Artículo 24. Cada condómino u ocupante usará de su departamento, vivienda, casa o local, en forma ordenada y tranquila. No podrá, en consecuencia, destinarlo a usos contrarios a la moral o buenas costumbres; ni hacerlo servir a otros objetos que los convenidos expresamente, y, en caso de duda, a aquellos que deban presumirse de la naturaleza del condominio y su ubicación; ni realizar acto alguno que afecte la tranquilidad de los demás condóminos y ocupantes, o

que comprometa la estabilidad, seguridad, salubridad o comodidad del condominio, ni incurrir en omisiones que produzcan los mismos resultados.

En cuanto a los servicios comunes e instalaciones generales, deberán abstenerse de todo acto, aun en el interior de su propiedad, que impida o haga menos eficaz su operación, o estorbe o dificulte el uso común, estando obligados a mantener en buen estado de conservación y funcionamiento para usos propios servicios e instalaciones.

El infractor de estas disposiciones será responsable del pago de los gastos que se efectúen para reparar o restablecer los servicios e instalaciones de que se trate, así como de los daños y perjuicios que resultaren; aparte de que podrá ser sancionado en los términos del artículo 44.

Artículo 25. Los condóminos del departamento bajo o primero y los del último, o de viviendas, casas o locales situados en aquél o en éste, no tendrán más derechos que los restantes condóminos. Salvo que lo establezca el reglamento del condominio, los condóminos de la planta baja no podrán ocupar para uso exclusivo o preferente sobre los demás condóminos, los vestíbulos, sótanos, jardines, patios ni otros lugares de tal planta, ni hacer obras en dichos lugares. Con igual salvedad, los condóminos del último piso no podrán ocupar la azotea o techo ni elevar nuevos pisos, ni realizar otras construcciones. Las mismas restricciones son aplicables a los demás condóminos del inmueble.

Artículo 26. Cada propietario podrá hacer toda clase de obras y reparaciones en el interior de su departamento, vivienda, casa o local, pero le estará prohibida toda innovación o modificación que afecte a la estructura, paredes maestras y otros elementos esenciales del edificio o que puedan perjudicar a su estabilidad, seguridad, salubridad o comodidad. Tampoco podrá abrir claros o ventanas, ni pintar o decorar la fachada o las paredes exteriores en forma que desentone del conjunto o que perjudique a la estética general del inmueble.

Artículo 27. En los condominios serán obligatorias para los respectivos condóminos y por su cuenta, las obras que requieran los entrepisos, suelos, pavimentos, paredes y otras divisiones entre locales 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, rayos o hundimientos diferenciales.

Artículo 28. Para las obras en los bienes comunes e instalaciones generales, se observan 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 comité de vigilancia y sin

necesidad del acuerdo de los condóminos, con cargo al fondo de gastos de mantenimiento y administración. Cuando éste no baste o sea preciso efectuar obras no previstas, el administrador convocará a asamblea de condóminos, a fin de que, conforme lo prevenga el reglamento del condominio, resuelvan lo conducente;

II.- El enajenante es responsable de los vicios de construcción del condominio. El resto de los condóminos podrá proceder a la reparación de los mismos, en la proporción que cada uno represente sobre el valor total del condominio, dejando a salvo sus derechos para repetir contra aquél, o hacer efectiva la fianza que prevé el artículo 3º, fracción VIII;

III.- Para realizar obras puramente voluntarias, que aunque se traduzcan en mejor aspecto o mayor comodidad, no aumenten el valor del condominio, u obras que sin ser necesarias si lo aumenten, se requerirá el voto aprobatorio del 75% de los condóminos, reunidos en asamblea;

IV.- Las reparaciones o reposiciones urgentes en los bienes comunes e instalaciones generales, podrán ser efectuadas por los condóminos, en caso de falta de administrador;

V.- Se prohiben las obras que puedan poner en peligro la seguridad, estabilidad y conservación o afecten la comodidad del condominio; las que impidan permanentemente el uso de una parte o servicio común, aunque sea a un solo dueño, y las que demeriten cualquier departamento, vivienda, casa o local. En los dos últimos casos las obras podrán llevarse a cabo, sin embargo, si existe acuerdo unánime entre los condóminos y en el último, además, si se indemniza al afectado a su plena satisfacción.

Capitulo III
Del administrador y las asambleas

Artículo 29. Los condominios serán administrados por la persona física o moral que designe la asamblea en los términos de esta Ley y del reglamento del condominio.

Artículo 30. En relación a los bienes comunes, el administrador tendrá las facultades de representación de un apoderado general de los condóminos, para administrar bienes y para pleitos y cobranzas, con facultad de absolver posiciones; pero otras facultades especiales y las que requieran cláusula especial, necesitaran acuerdo de la asamblea, por mayoría del 51% de los condóminos.

Las medidas que adopte y las disposiciones que dicte el administrador dentro de sus funciones y con base en la Ley y el reglamento del condominio, serán obligatorias para todos los condóminos. La asamblea, por la mayoría que fije el reglamento del condominio, podrá modificar o revocar dichas funciones.

Artículo 31. Corresponderá al administrador:

I.- Cuidar y vigilar los bienes del condominio y los servicios comunes, y 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 o con vecinos de casas unifamiliares, cuando estén ubicados dentro de un conjunto o unidad urbana habitacional, o sean edificios, alas o secciones de una construcción vasta. La prestación de estos servicios y los problemas que surjan con motivo de la contigüidad del condominio con otros o con vecinos de casas unifamiliares, serán resueltos en las asambleas correspondientes, llevando la representación de los condóminos respectivos el administrador o la persona designada al efecto. Estas asambleas serán reglamentadas por la asociación de administradores o representantes de condominios y de vecinos que se constituya;

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

III.- Atender la operación de las instalaciones y servicios generales:

IV.- Realizar todos los actos de administración y conservación;

V.- Realizar las obras necesarias en los términos de la fracción I del artículo 28 de esta Ley;

VI.- Ejecutar los acuerdos de la asamblea; salvo que ésta designe a otra persona;

VII.- Recaudar de los condóminos lo que a cada uno corresponda aportar para los fondos de mantenimiento y administración, y de reserva;

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

IX.- Otorgar recibo a cada uno de los condóminos por las cantidades que hayan aportado en el mes anterior para los fondos de mantenimiento y administración y de reserva; en estos recibos se expresarán en su caso, los saldos a cargo de cada condómino;

X.- Entregar mensualmente a cada condómino, recabando constancia de quien lo reciba, un estado de cuenta que muestre:

a) Relación pormenorizada de los gastos del mes anterior, efectuados con cargo al fondo de mantenimiento y administración;

b) Estado consolidado que muestre los montos de las aportaciones y de cuotas pendientes de cubrirse.

El administrador tendrá a disposición de los condóminos que quieran consultarla, una relación de los mismos en la que consten las cantidades que cada uno de ellos aportó para los fondos de mantenimiento y administración, y de reserva, con expresión de saldos de cuotas pendientes de cubrirse;

c) Saldo del fondo de mantenimiento y administración y fines para el que se destinará en el mes subsiguiente, o a cualesquiera de las ramas siguientes:

El condómino tendrá un plazo de cinco días contados a partir de la entrega de dicha documentación, para formular las observaciones u objeciones que considere pertinentes. Transcurrido dicho plazo, se considerará que está de

acuerdo con la misma, a reserva de la aprobación de la asamblea, en los términos de la fracción V del artículo 33;

XI.- Convocar a asamblea, cuando menos con diez días de anticipación a la fecha de la misma, indicando lugar dentro del condominio o el que se haya fijado en el reglamento, y día y hora en que se celebrará, incluyendo el orden del día.

Los condóminos y acreedores registrados o sus representantes serán notificados en el lugar que para tal efecto hayan señalado, mediante nota por escrito.

Además del envío de la nota anterior, el administrador colocará la convocatoria en uno o más lugares visibles del condominio.

Los condóminos y los acreedores registrados, podrán convocar a asamblea sin intervención del administrador, cuando acrediten, ante juez competente, que representan como mínimo la cuarta parte del valor del condominio. También el comité de vigilancia podrá convocar a asamblea.

En caso de suma urgencia, se convocará a asamblea con la anticipación que las circunstancias exijan;

XII.- Exigir, con la representación de los demás condóminos, al infractor del artículo 26, las responsabilidades en que incurra;

XIII.- Cuidar de la debida observancia de las disposiciones de esta Ley, del reglamento del condominio y de la escritura constitutiva;

XIV.- Realizar las demás funciones y cumplir con las obligaciones que establecen a su cargo, la Ley, el reglamento del condominio, la escritura constitutiva y demás disposiciones legales aplicables.

Artículo 32. La asamblea de condóminos es el órgano supremo del condominio, y se sujetará a las siguientes prevenciones:

I.- Las generales se celebrarán por lo menos una por año y tanto ellas como las de grupo, cuantas veces sean convocadas conforme a lo dispuesto por esta Ley y el reglamento del condominio;

II.- Cada condómino gozará de un número de votos igual al porcentaje del valor que su departamento, vivienda, casa o local, represente en el total del condominio;

III.- La votación será personal, nominal y directa; pero el reglamento del condominio puede facultar la representación y determinar otras formas y procedimientos;

IV.- Las resoluciones de la asamblea se tomarán por mayoría simple de votos, excepto en los casos en que la presente Ley y el reglamento del condominio prescriban una mayoría especial;

V.- Cuando un solo condómino represente más del 50% de los votos, se requerirá, además el 50% de los votos restantes, para que sean válidos los acuerdos. Cuando no se llegue a acuerdo válido, el condómino mayoritario o el grupo de minoritarios podrá someter la discrepancia en los términos del artículo 37 facultándose a los minoritarios para hacerse representar por persona distinta al administrador;

VI.- Las asambleas serán presididas en la forma que prevea el reglamento del condominio, según lo dispuesto en el artículo 34 fracción IV. Fungirá como secretario de ellas el administrador, si es persona física, y si lo es moral, la persona que ésta designe;

VII.- El secretario llevará un libro de actas. Las actas por su parte, serán autorizadas, con la fe del propio secretario o de notario público, por el presidente de la asamblea y el del comité de vigilancia o quien lo sustituya;

VIII.- El secretario tendrá siempre a la vista de los condóminos y de los acreedores registrados, el libro de actas y les informará por escrito a cada uno las resoluciones que adopte la asamblea.

Artículo 33. La asamblea tendrá las facultades siguientes:

I.- Nombrar y remover libremente al administrador, en los términos del reglamento del condominio, excepto a los que funjan por el primer año, que serán designados por quienes otorguen la escritura constitutiva del condominio. El administrador podrá ser o no alguno de los condóminos y la asamblea de éstos fijará la remuneración relativa, que podrá renunciarse por algún condómino que acepte servir gratuitamente el cargo;

II.- Precisar las responsabilidades frente a terceros a cargo directo del administrador y las que corran a cargo de los condóminos, por actos de aquél, ejecutados en o con motivo del desempeño de su cargo;

III.- En los términos de las fracciones anteriores, nombrar y remover un comité de vigilancia, que podrá constituirse con uno o hasta tres condóminos con las facultades que le señale el reglamento del condominio;

IV.- 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, tanto para el mantenimiento y administración, cuanto el de reserva para reposición de implementos;

V.- Examinar y, en su caso, aprobar, el estado de cuenta anual que someta el administrador a su consideración;

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

VII.- Establecer las cuotas a cargo de los condóminos para constituir un fondo destinado a los gastos de mantenimiento y administración, y otro fondo de reserva, para la adquisición o reposición de implementos y maquinaria con que deba contar el condominio.

El pago podrá dividirse en mensualidades, que habrán de cubrirse por adelantado. El monto de estos fondos se integrará en proporción al valor de cada departamento, vivienda, casa o local, establecido en la escritura constitutiva, como lo prevé el artículo 3º fracción V. Las primeras aportaciones para la constitución de ambos fondos, serán determinadas en el reglamento del condominio.

El fondo de reserva, mientras no se use, deberá invertirse en valores de renta fija, redimibles a la vista. El destinado a mantenimiento y administración será

el bastante para contar anticipadamente con el numerario que cubra los gastos de tres meses;

VIII.- Promover lo que proceda ante las autoridades competentes, cuando el administrador infrinja esta Ley, el reglamento del condominio, la escritura constitutiva y cualesquiera disposiciones legales aplicables;

IX.- Instruir al administrador para el cumplimiento de lo previsto en el artículo 31, fracción I;

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

XI.- Modificar la escritura constitutiva del condominio y el reglamento del mismo, en los casos y condiciones que prevean la una y el otro, por acuerdo unánime de los condóminos;

XII.- Las demás que le confieran la presente ley, el reglamento del condominio, la escritura constitutiva y demás disposiciones legales aplicables.

Capitulo IV
Del reglamento del condominio

Artículo 34. El reglamento del condominio contendrá, por lo menos, lo siguiente:

I.- Los derechos y obligaciones de cada uno de los condóminos, especificando con la mayor claridad, las partes del condominio que son de uso común y las limitaciones a que queda sujeto el ejercicio del derecho de usar tanto los bienes comunes como los propios;

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

III.- Las disposiciones necesarias, que propicien la integración, organización y desarrollo de la comunidad;

IV.- Forma de convocar a asamblea de condóminos;

V.- Forma de designación y facultades del Comité de Vigilancia;

VI.- Forma de designación y facultades del administrador;

VII.- Requisitos que debe reunir el administrador y él o los integrantes del Comité de Vigilancia;

VIII.- Bases de remuneración del administrador;

IX.- Casos en que proceda la remoción del administrador y del Comité de Vigilancia; y

X.- Las materias que le reserven la escritura constitutiva y la presente Ley.

Artículo 35. El reglamento del condominio asignará al Comité de Vigilancia, cuando menos las siguientes atribuciones y deberes:

I.- Cerciorarse de que el administrador cumpla los acuerdos de la asamblea general;

II.- Estar pendiente de que el administrador lleve a cabo el cumplimiento de las funciones que le encarga el artículo anterior;

III.- En su caso, dar su conformidad a la realización de las obras a que se refiere el artículo 28, fracción I;

IV.- Verificar los estados de cuenta que debe rendir el administrador ante la asamblea;

V.- Constatar la inversión del fondo de reserva para la adquisición o reposición de implementos y maquinaria;

VI.- Dar cuenta a la asamblea de sus observaciones sobre la administración del condominio;

VII.- Informar a la asamblea de la constatación que haga de incumplimientos de los condóminos con que de cuenta el administrador;

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

IX.- Convocar a asamblea de condóminos cuando a su requerimiento el administrador no lo haga dentro de los tres días siguientes. Asimismo, cuando a su juicio sea necesario informar a la asamblea de irregularidades en que haya incurrido el administrador, con notificación a ésta para que comparezca a la asamblea relativa;

X.- 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 36. Cualquier nuevo adquirente está obligado a sujetarse al reglamento que ya exista.

Artículo 37. Si uno o varios condóminos, siempre que sus porciones no representen la tercera parte o más del valor total del condominio, niegan su consentimiento para reformar el reglamento o para hacer mejoras necesarias al edificio, la mayoría podrá someter el caso a la autoridad judicial, pero si los oponentes representan por lo menos la tercera parte del valor total del condominio, su voto será inatacable.

Los minoritarios también pueden oponerse a un acuerdo de la mayoría, haciendo del conocimiento de la autoridad judicial su inconformidad para que ésta resuelva lo que estime conveniente.

Son autoridades competentes para conocer estos asuntos los Jueces de Primera Instancia del ramo civil en el Estado.

Capitulo V
De los gastos, obligaciones fiscales y controversias

Artículo 38. La contribución de los condóminos a la constitución de los fondos de administración y mantenimiento y de reserva, deberá efectuarse conforme a lo previsto en el artículo 33 fracción VII.

Artículo 39. Cuando se trate de cosas o servicios que beneficien a los propietarios en proporciones diversas, los gastos se repartirán en relación con el uso que cada uno haga de aquellos.

Cuando un condominio conste de diferentes partes y comprenda, por ejemplo, varias escaleras, patios, jardines, obras e instalaciones destinadas a servir únicamente a una parte del conjunto, los gastos especiales relativos serán a cargo del grupo de propietarios beneficiados. También en el caso de las escaleras, ascensores, montacargas y otros elementos, aparatos e instalaciones cuya utilización sea variable por los propietarios podrán establecerse normas especiales para el reparto de los gastos.

Artículo 40. Para efectos fiscales cada departamento, vivienda, casa o local, se empadronará y valuará por separado, comprendiéndose en la valuación la parte proporcional indivisa de los bienes comunes, o bien se estimará por separado la renta que sea susceptible de producir. Los condóminos cubrirán independientemente el impuesto sobre la propiedad raíz, así como los demás impuestos de que sean causantes, siempre que ello sea posible.

Artículo 41. Las cuotas para gastos comunes que los condóminos no cubran mensualmente, causarán interés al tipo legal o al que fije el reglamento del condominio.

Trae aparejada ejecución en los términos de la fracción X del artículo 340 del Código de Procedimientos Civiles del Estado, el estado de liquidación de adeudos, intereses moratorios y pena convencional que estipule el reglamento del condominio, si va suscrita por el administrador y el presidente del Comité de Vigilancia o quien lo sustituya y acompañada de los correspondientes recibos pendientes de pago, así como de copia certificada por los mismos funcionarios, de la parte relativa del acta de asamblea 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 recibos pendientes de pago.

El reglamento del condominio podrá establecer que cuando algún condómino caiga en mora, el administrador distribuirá el importe del adeudo causado y que se siga causando, entre los restantes condóminos, en proporción al valor de sus propiedades, hasta la recuperación del adeudo. Al efectuarse la recuperación de dicho adeudo el administrador reembolsará a los afectados por dicho cargo, las cantidades que hubiesen aportado, y los intereses en la parte proporcional que les corresponda.

Artículo 42. Las controversias que se susciten con motivo de la interpretación y aplicación de la presente Ley, del reglamento del condominio, de la escritura constitutiva y de la traslativa de dominio, así como de las demás

disposiciones legales aplicables, serán sometidas al arbitraje, si lo prevé el reglamento, o a los tribunales competentes.

Artículo 43. El condómino que no cumpla las obligaciones a su cargo, será responsable de los daños y perjuicios que cause a los demás.

Sin perjuicio de lo anterior, si el infractor fuese un ocupante no propietario, el administrador deberá demandarle, llamando al juicio al propietario, la desocupación del departamento, vivienda casa o local, previo acuerdo de las tres cuartas partes de los demás propietarios.

Artículo 44. El condómino que reiteradamente no cumpla sus obligaciones podrá ser condenado a vender sus derechos en pública subasta. Para el ejercicio de esta acción por el administrador, deberá contarse con la resolución de las tres cuartas partes de los condóminos restantes.

Capitulo VI
De los gravamenes

Artículo 45. Los gravámenes son divisibles entre los diferentes departamentos, viviendas, casas o locales de un condominio.

Cada uno de los condóminos responderá sólo del gravamen que corresponda a su propiedad. Toda cláusula que establezca mancomunidad o solidaridad de los propietarios para responder de un gravamen sobre el inmueble, se tendrá por no puesta.

Artículo 46. Los créditos que se originen por las obligaciones contenidas en las escrituras constitutivas y de translación 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 o locales, aunque éstos se transmitan a terceros.

La inscripción de este gravamen en el Registro Público de la Propiedad, 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 Comité de Vigilancia o quien lo sustituya.

Capitulo VII
Destruccion, ruina y reconstruccion del condominio

Artículo 47. Si el condominio 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 las autoridades competentes o institución fiduciaria, una mayoría especial del 51% de los condóminos podrán acordar la reconstrucción o la división del terreno y de los bienes comunes que queden, o en su caso la venta, con arreglo a las disposiciones legales sobre planificación, desarrollo o regeneración urbana y otras que fueren aplicables.

Si la destrucción no alcanza la gravedad a que se refiere el párrafo anterior, los acuerdos serán tomados por una mayoría especial del 75% de los condóminos.

En los casos previstos por este artículo si el acuerdo es por la reconstrucción, los condóminos en minoría estarán obligados a contribuir a ella en la proporción que les corresponda o a enajenar sus derechos. La enajenación podrá tener lugar desde luego a favor de la mayoría, si en ella convienen con los minoritarios; pero será forzosa a los seis meses al precio del avalúo practicado por corredor público o por institución fiduciaria, si dentro de dicho término no la han logrado los minoritarios.

Artículo 48. En caso de ruina o vetustez del condominio, una mayoría especial del 51% de los condóminos podrá resolver, previo dictamen de las autoridades competentes, la reconstrucción o la demolición y división de los bienes comunes, o en su caso la venta; siguiéndose en adelante las prevenciones del artículo anterior.

Capitulo VIII
De la competencia y autorizacion

Artículo 49. Al Ejecutivo del Estado compete autorizar la constitución del régimen de propiedad en condominio de inmuebles, por conducto del Secretario de Comunicaciones y Obras Públicas.

Artículo 50. Para obtener la autorización a que se refiere la fracción II del artículo 3 de esta Ley, el o los interesados dirigirán una solicitud a la Secretaría de Comunicaciones y Obras Públicas, acompañando lo siguiente:

I.- Copia certificada del título de propiedad del inmueble;

II.- Certificado de libertad de gravamen;

III.- Constancia de pago del impuesto predial;

IV.- Anuencia de la autoridad municipal;

V.- Licencia de construcción otorgada por las autoridades competentes;

VI.- Planos ejecutivos y memorias descriptivas del inmueble debidamente autorizados;

VII.- Planos y memorias descriptivas relativas a cada uno de los servicios públicos necesarios para el uso del inmueble;

VIII.- Proyecto del Reglamento del Condominio y Administración;

IX.- Dictamen sobre la buena funcionalidad y seguridad del inmueble, signado por un Arquitecto o Ingeniero Civil con título profesional, registrado en la

Dirección General de Profesiones de la Secretaría de Educación Pública y/o de la Universidad Veracruzana; cuyas firmas deberán ser certificadas por Notario Público.

Artículo 51. Satisfechos los requisitos establecidos en esta Ley, el Ejecutivo del Estado autorizará la constitución del régimen de propiedad en condominio, conforme a las previsiones legales sobre desarrollo urbano, de planificación urbana y de prestación de los servicios públicos, hasta un máximo de 120 departamentos, viviendas, casas o locales por condominio, aun cuando éste y otros formen parte de un conjunto o unidad urbana habitacional.

Artículo 52. Expedida la autorización correspondiente, el propietario o propietarios deberán comparecer ante Notario Público, dentro de los 90 días siguientes a la fecha de expedición, para hacer constar su voluntad de constituir el régimen de propiedad en condominio, respecto del inmueble descrito en la solicitud a que se refiere el artículo 50.

Capitulo XI
De las medidas de seguridad, infracciones y sanciones

Artículo 53. El Gobernador del Estado, a través del Secretario de Comunicaciones y Obras Públicas, tendrá a su cargo la vigilancia y cumplimiento de las disposiciones de esta Ley, y le corresponde la aplicación de las medidas de seguridad y la imposición de sanciones.

Artículo 54. Se considerarán medidas de seguridad, la adopción y ejecución de acciones encaminadas a evitar perjuicio a los adquirentes de bienes inmuebles bajo el régimen de propiedad en condominio, y podrán consistir en:

I.- Ordenes para mejorar, construir o reconstruir parcial o totalmente el inmueble de que se trate;

II.- Hacer del conocimiento público cualquier irregularidad en las actividades realizadas por un promovente o propietario de bienes inmuebles sujetos a las disposiciones de esta Ley;

III.- Cualquier otra acción, orden o medida que se adopte para lograr el cumplimiento de las disposiciones contenidas en este ordenamiento.

Artículo 55. Son infracciones cuya responsabilidad corresponde a los Encargados del Registro Público de la Propiedad y Comercio, Notarios Públicos y en general a los funcionarios que tengan fe pública:

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

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

III.- Proporcionar los informes, datos o documentos a que se refieren las fracciones anteriores, alteradas o falsificadas;

IV.- Cooperar con los infractores o facilitarles en cualquier forma la violación de las disposiciones de la presente Ley y demás ordenamientos jurídicos aplicables.

Artículo 56. Las infracciones a esta Ley podrán ser sancionadas:

I.- Multa de diez a dos mil veces el monto del salario mínimo diario vigente en la zona económica donde se genere la infracción;

II.- Tratándose de conjuntos habitacionales, la multa mínima será de cien veces el salario mínimo y la máxima de veinte mil veces el referido salario;

III.- Revocación de las autorizaciones, permisos o licencias otorgadas y en su caso, la intervención del o los inmuebles o intervención administrativa de la empresa por el Ejecutivo del Estado;

IV.- Suspensión temporal o definitiva a corredores, funcionarios y empleados públicos;

V.- Tratándose de Notarios, se estará a lo dispuesto en la Ley del Notariado;

VI.- La cancelación del registro profesional de los padrones de peritos de obra correspondiente.

Artículo 57. Si las circunstancias así lo exigen, podrán imponerse al infractor simultáneamente, las sanciones y medidas de seguridad que correspondan y en caso de reincidencia se duplicarán las multas.

Artículo 58. Las sanciones por infracciones a la presente Ley se aplicarán previa audiencia del interesado.

Capitulo XII
Del recurso de reconsideracion

Artículo 59. Los afectados por las determinaciones que con base en esta Ley emita la autoridad competente, podrán impugnarlas mediante el Recurso de Reconsideración dentro del término de 15 días hábiles contados a partir de la fecha de su notificación.

Artículo 60. El recurso se interpondrá por escrito ante la propia autoridad y expresará:

A) Nombre y domicilio;

B) Hechos y consideraciones en que se funde su impugnación.

Anexarán a su escrito, las pruebas documentales que tengan relación con la determinación recurrida, y sólo podrán ofrecer, además, las pruebas de inspección ocular y pericial.

Artículo 61. Desahogadas las pruebas en un plazo que no excederá de 30 días hábiles, la autoridad ante quien interpuso el recurso dictará la resolución correspondiente dentro de igual término.

TRANSITORIOS

Artículo 1°. La presente Ley entrará en vigor al siguiente día de su publicación en la "Gaceta Oficial" del Estado.

Artículo 2°. Se abroga la Ley sobre el Régimen de Propiedad y Condominio de los edificios divididos en pisos, departamentos, viviendas o locales, expedida bajo el rubro de Ley número 50 el día 8 de noviembre de 1956.

Artículo 3°. Se derogan las demás disposiciones de igual o menor rango que contravengan lo establecido por esta Ley.

Artículo 4°. Los asuntos que se encuentren en trámite cualquiera que sea su estado, se ajustarán a las disposiciones de esta Ley, a partir de la fecha en que entre en vigor.

DADA en el Salón de Sesiones de la Honorable Quincuagésima Cuarta Legislatura del Estado Libre y Soberano de Veracruz-Llave, en la ciudad de Xalapa-Enríquez, su capital, a los once días del mes de mayo de mil novecientos ochenta y ocho.- Diputado Presidente, LIC. GABRIEL FUSTER JIMENEZ.- Rúbrica.- Diputado Secretario, PROFR. ARNULFO GARCIA RANGEL.- Rúbrica".

En cumplimiento de lo dispuesto por la fracción I del artículo 87 y primer párrafo del artículo 93 de la Constitución Política del Estado Libre y Soberano de Veracruz-Llave, y para su debida publicación y observancia, expido el presente Decreto en la residencia del Poder Ejecutivo Estatal, en la ciudad de Xalapa-Enríquez, Veracruz, a los once días del mes de mayo de mil novecientos ochenta y ocho.- FERNANDO GUTIERREZ BARRIOS.- Rúbrica.- El Secretario de Finanzas y Planeación, RAUL OJEDA MESTRE.- Rúbrica.- El Secretario de Comunicaciones y Obras Públicas, GUSTAVO NACHON AGUIRRE.- Rúbrica.- El Secretario General de Gobierno, DANTE DELGADO RANNAURO.- Rúbrica.