

Ley de Propiedad en Condominio de Inmuebles para el Estado de Hidalgo.

TEXTO ORIGINAL.

Ley publicada en Periódico Oficial, el 27 de agosto de 2012.

**GOBIERNO DEL ESTADO DE HIDALGO
PODER EJECUTIVO**

JOSÉ FRANCISCO OLVERA RUÍZ, GOBERNADOR CONSTITUCIONAL DEL ESTADO LIBRE Y SOBERANO DE HIDALGO, A SUS HABITANTES SABED:

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

D E C R E T O NUM. 278

QUE CONTIENE LA LEY DE PROPIEDAD EN CONDOMINIO DE INMUEBLES PARA EL ESTADO DE HIDALGO.

El Congreso del Estado Libre y Soberano de Hidalgo, en uso de las facultades que le confiere el Artículo 56 fracciones I y II de la Constitución Política del Estado de Hidalgo, **D E C R E T A:**

A N T E C E D E N T E S

PRIMERO.- En Sesión Ordinaria de fecha 17 de julio del año 2012, por instrucciones de la Presidencia nos fue turnado el oficio número SG/145/2012 de fecha 13 de julio del año en curso, enviado por el Secretario de Gobierno del Estado, con el que anexa la **Iniciativa de Decreto que contiene la Ley de Propiedad en Condominio de Inmuebles para el Estado de Hidalgo**, presentada por el Lic. José Francisco Olvera Ruiz, Titular del Poder Ejecutivo del Estado.

SEGUNDO.- El asunto de cuenta, se registró en los Libros de Gobierno de las Primeras Comisiones Permanentes Conjuntas de Legislación y Puntos Constitucionales y de Obras Públicas, Desarrollo Urbano y Vivienda, con los números **128/2012 y 13/2012**, respectivamente.

Por lo que, en mérito de lo expuesto; y

C O N S I D E R A N D O

PRIMERO.- Que las Comisiones que suscriben, son competentes para conocer sobre el presente asunto, con fundamento en lo dispuesto por los artículos 2, 75 y 77 fracciones II y XIII de la Ley Orgánica del Poder Legislativo.

SEGUNDO.- Que los Artículos 47 fracción I de la Constitución Política del Estado de Hidalgo y 124 fracción I de la Ley Orgánica del Poder Legislativo, facultan al Ciudadano Gobernador del Estado, para iniciar Leyes y Decretos, por lo que la Iniciativa que se estudia reúne los requisitos estipulados en Ley.

TERCERO.- Que en este tenor, quienes integramos las Comisiones que Dictaminan, expresamos nuestra coincidencia con lo señalado en la Exposición de Motivos de la Iniciativa de mérito, al referir que la Ley vigente sobre el Régimen de Propiedad en Condominio de Inmuebles para el Estado de Hidalgo, fue aprobada por el Congreso del Estado, mediante Decreto No. 47, Publicado en el Periódico Oficial del Estado de fecha 8 de diciembre de 1979.

Esta Ley, por el solo transcurso del tiempo, por la redefinición de los hoy imprescindibles conceptos de desarrollo urbano y ordenamiento territorial, así como por el impacto generado por asentamientos humanos, que sin una definida política local de vivienda, atendiendo a ofertas y mercados crecieron en algunos casos sin lógica ni sustento, ha quedado desfasada y en consecuencia limitada e inoperante; de ahí la necesidad de proponer un nuevo ordenamiento que facilite el mejor aprovechamiento de la tierra y la optimización en el uso del equipamiento urbano, reordenando de esa manera el crecimiento y el desarrollo de nuestras ciudades.

CUARTO.- Que la administración gubernamental, establece en el Plan Estatal de Desarrollo 2011 – 2016, como un lineamiento total para aquellas regiones, Municipios y zonas de la entidad con alto potencial en materia de desarrollo urbano, el óptimo aprovechamiento de los fenómenos de metropolización y de los instrumentos de planeación esenciales como son los planes y programas regionales, Municipales y sectoriales, por lo cual, se hace necesario contar con un marco jurídico estatal moderno, eficiente y dinámico en la materia.

QUINTO.- Que es de citar, que este ordenamiento permitirá, conjuntamente con la Ley de Asentamientos Humanos Desarrollo Urbano y Ordenamiento Territorial, su Reglamento y la Nueva Ley de Vivienda Estatal, proporcionar a las autoridades locales de los ámbitos concurrentes, es decir Estado y Municipios, los instrumentos que les permitan asegurar una adecuada planeación del desarrollo urbano, el óptimo aprovechamiento de la reserva territorial, integrar los conceptos que a nivel federal regulan la promoción y el desarrollo de la vivienda y corresponsabilizar a la ciudadanía del cuidado, respeto y correcto aprovechamiento de espacios comunes y de los servicios públicos.

SEXTO.- Que la Iniciativa que se estudia, plantea además de los conceptos estrictamente jurídicos, relativos a la constitución y operación del régimen de propiedad en condominio, los siguientes:

- I. Precisar el objeto, alcances y obligatoriedad de la misma, así como la participación de las autoridades;
- II. Enriquecer sus definiciones integrando aquellas que hoy resultan indispensables;
- III. Establecer con toda claridad las variables de los tipos y características de aquellas propiedades que puedan ser afectas al régimen de propiedad en condominio, incluso aquellas de carácter turístico;
- IV. Precisar aquellas ventajas que desde la constitución del régimen de propiedad en condominio apliquen para la vivienda económica y en general para la vivienda de interés social, así como los beneficios sociales de las mismas;
- V. El establecimiento y definición clara de los instrumentos, obligaciones y las responsabilidades, así como los alcances de las mismas, que serán a cargo de los vecinos cuya propiedad afecta a este régimen, tales como:
 - a) Existencia de un reglamento de organización vecinal que considere además de su obligatoriedad, órganos de dirección, de vigilancia, la rendición de cuentas, sanciones e instancias de *conciliación* ;
 - b) Contratación de pólizas de seguro;
 - c) Esquemas para convenir con la autoridad el apoyo en la prestación de servicios públicos y seguridad; y
 - d) Capacitación en cultura condominal, entre otros; y
- VI. Además de la convivencia social armónica entre los integrantes de una comunidad, promover su mayor participación y responsabilidad en el desarrollo urbano, mantenimiento y cuidado de áreas comunes y públicas y la optimización de la prestación de los servicios públicos.

SÉPTIMO.- Que es de citar, que el Título Primero de la Iniciativa que se estudia, se denomina De la Propiedad en Condominio de Inmuebles, se integra en dos Capítulos denominándose el primero, De

las Disposiciones Generales, precisando las generalidades y el glosario de los términos comunes relativos al régimen de propiedad en condominio; el Capítulo segundo, denominado De la Constitución, Modalidades y Extinción del Régimen Condominio, que como su nombre lo indica, regulará lo relativo a la constitución, variables y extinción del régimen.

OCTAVO.- Que en ese tenor, el Título Segundo de esta Ley, denominado De la Calidad de Condómino y de los Bienes de Propiedad Exclusiva y los de Uso Común, en su primer Capítulo denominado Del Condómino y su Propiedad Exclusiva, precisa la situación, circunstancias y particularidades a que se someterán los bienes que seguirán siendo propiedad exclusiva del condómino, mientras que el segundo Capítulo de este Título, denominado De los Bienes Considerados de Propiedad Común, se refiere a aquellos bienes que siendo de uso común de todos los condóminos integran las áreas comunes.

NOVENO.- Que el Título Tercero, denominado De la Organización y Administración de los Condominios, establece en su Capítulo primero la Asamblea General de Condóminos, definiéndola como órgano máximo del condominio y precisando sus atribuciones; por otro lado en su Capítulo segundo, se establecen las formas y procedimientos para designar a los Administradores y al Comité de Vigilancia, así como sus correspondientes facultades y obligaciones.

DÉCIMO.- Que en el Título Cuarto, denominado De las Obligaciones y Derechos del Régimen Condominal se establece en su primer Capítulo la existencia del Reglamento del Condominio, ya sea de Organización Vecinal o General, precisando los casos y circunstancias en los que habrá uno u otro y los elementos esenciales de ambos; en su segundo Capítulo, se establece la obligación por parte de los condóminos para cubrir puntualmente las cuotas para el mantenimiento y la administración del condominio, que entre otras, establezca la Asamblea General de Condóminos.

DÉCIMO PRIMERO.- Que con la denominación de Condominios Destinados a la Vivienda Económica y Popular, el Título Quinto declara de orden público, la constitución del régimen de propiedad en condominio, cuando sea destinado total o mayoritariamente a la vivienda de interés social o popular, integrando a los condóminos a los beneficios que la clasificación de vivienda de interés social y popular trae aparejada para el pago de contribuciones, la obtención de subsidios y participación en presupuestos y programas que las administraciones Federal, Estatal y Municipales tengan para apoyar la construcción de infraestructura urbana, así como la obtención de recursos para el mejoramiento de las áreas comunes y convenir para dichas áreas la prestación de servicios públicos básicos.

DÉCIMO SEGUNDO.- Que en el Título Sexto, denominado De la Cultura Condominal, se define como tal, todo aquello que contribuya a generar las acciones y actitudes que permitan en sana convivencia, el cumplimiento del objetivo del régimen de condominio, entendiéndose como elementos indispensables el respeto, la tolerancia, la participación, la responsabilidad y la corresponsabilidad, el cumplimiento, la solidaridad y la aceptación mutua, estableciéndose la obligación para la autoridad de proporcionar a los condóminos y sus administradores la orientación y la capacitación necesaria en materia condominal, en coordinación con organismos de vivienda y demás dependencias e instituciones públicas y privadas involucradas.

DÉCIMO TERCERO.- Que el Título Séptimo, señala los supuestos necesarios para considerar que se ha dado la destrucción o ruina del condominio, así como los procedimientos para proceder en su caso a la reconstrucción o venta del inmueble.

DÉCIMO CUARTO.- Que finalmente, en el Título Octavo, denominado De las Sanciones y Medios de Defensa, se establecen las conductas que se consideran infracciones, las sanciones aplicables en cada caso y los medios de defensa con que cuenta el particular, destacando que la aplicación de sanciones deberá ajustarse a lo previsto en la Ley Del Procedimiento Administrativo del Estado y previéndose la opción de promover el juicio de nulidad ante el Tribunal Fiscal Administrativo del Estado.

DÉCIMO QUINTO.- Que en ese contexto, derivado del análisis y estudio al seno de las Primeras Comisiones Permanentes Conjuntas de Legislación y Puntos Constitucionales y de Obras Públicas,

Desarrollo Urbano y Vivienda, es que consideramos pertinente la aprobación de la Inactiva de Decreto que contiene la Ley de Propiedad en Condominio de Inmuebles para el Estado de Hidalgo.

POR TODO LO EXPUESTO, ESTE CONGRESO, HA TENIDO A BIEN EXPEDIR EL SIGUIENTE:

DECRETO

QUE CONTIENE LA LEY DE PROPIEDAD EN CONDOMINIO DE INMUEBLES PARA EL ESTADO DE HIDALGO.

Artículo Único.- Se expide la Ley de de Propiedad en Condominio de Inmuebles para el Estado de Hidalgo.

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

TÍTULO PRIMERO DE LA PROPIEDAD EN CONDOMINIO DE INMUEBLES

CAPÍTULO I De las 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 armónica entre condóminos o posesionarios.

Artículo 2.- Cada uno de los propietarios con derecho singular y exclusivo sobre su Condominio tiene junto con los demás condóminos, un derecho de copropiedad sobre los elementos y partes comunes del inmueble, necesarios para uso o disfrute.

Artículo 3.- Los derechos y obligaciones de los condóminos a que se refiere el precepto anterior, se regirán por las escrituras en que se hubiere establecido el régimen de propiedad en condominio, por el reglamento del condominio de organización vecinal o general de que se trate y por las disposiciones del Código Civil para el Estado de Hidalgo, las de la presente Ley y las otras Leyes que fueren aplicables.

Artículo 4.- La Secretaria de Obras Públicas y Ordenamiento Territorial, será competente para aplicar esta Ley y establecer las normas y criterios aplicables respecto a las relaciones entre los condóminos y entre estos y su administración, definiendo las bases para resolver las controversias que se susciten con motivo de tales relaciones, sin perjuicio de la competencia que corresponda a otras autoridades judiciales y administrativas.

Artículo 5.- Para los efectos de esta ley se entiende por:

ADMINISTRADOR.- Persona física o moral designada por la asamblea general para desempeñar la función de administración de un condominio;

ÁREAS Y BIENES COMUNES.- Son aquellos que pertenecen proindiviso a los condóminos y su uso estará regulado por esta Ley, la escritura constitutiva y el reglamento, y cuyo uso, aprovechamiento y mantenimiento es responsabilidad de los condóminos propietarios o posesionario, según sea el caso;

ASAMBLEA GENERAL.- Es el órgano supremo del condominio, conformada por la reunión de todos los condóminos, celebrada de acuerdo a esta Ley, previa convocatoria, en la que se tratan, discute y resuelven, en su caso, asuntos de interés común respecto del condominio;

CONDOMINIO.- Grupo de lotes de terrenos, departamentos, viviendas, casas, locales o naves de un inmueble construido en forma horizontal, vertical o mixta, susceptibles de aprovechamiento independiente por tener salida propia a un elemento común de aquél y a la vía pública y que pertenezcan a distintos propietarios los que tendrán un derecho singular y exclusivo de propiedad sobre su unidad de propiedad exclusiva y además un derecho de copropiedad sobre los elementos y partes comunes del inmueble, necesarios para un adecuado uso y disfrute;

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 uso exclusivo de una o varias vías públicas, incluyendo o no otras áreas de uso público;

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;

CONDÓMINO.- Persona física, moral o jurídico-colectiva, 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;

COMITÉ DE VIGILANCIA.- Órgano de control vigilancia integrado por condóminos electos en la asamblea general, cuyo cometido entre otros, es vigilar, evaluar y dictaminar el puntual desempeño de las tareas del administrador, así como la ejecución de los acuerdos y decisiones tomados por la asamblea general en torno a todos los asuntos comunes del condominio;

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;

CÓDIGO CIVIL.- El Código Civil para el Estado de Hidalgo;

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;

CUOTA ORDINARIA.- Cantidad proporcional al valor de su propiedad exclusiva con respecto al condominio para absorber los gastos de administración, mantenimiento y operación y constitución de reserva, de acuerdo a lo establecido en la escritura constitutiva, esta Ley y en el reglamento de organización vecinal o general;

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

ESCRITURA CONSTITUTIVA.- El documento público mediante el cual uno o varios inmuebles se constituyen bajo el régimen de propiedad en condominio;

LEY.- La Ley de Propiedad en Condominio de Inmuebles para el Estado de Hidalgo;

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 Secretaría;

MUNICIPIO.- Los municipios del Estado de Hidalgo;

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

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;

REGLAMENTO DE ORGANIZACIÓN VECINAL.- El conjunto de normas de observancia obligatoria para los condóminos y poseedores de un condominio;

REGLAMENTO GENERAL.- El conjunto de normas de observancia obligatoria para los condóminos y poseedores de un conjunto urbano condominal, respecto de los bienes, áreas y vías generales de uso común;

SANCIÓN.- Pena o multa que está obligado a cubrir el condómino y/o poseedor del inmueble, por infringir esta Ley, el Código Civil para el Estado de Hidalgo, la escritura constitutiva, el contrato de traslación de dominio, el reglamento general, el reglamento de organización vecinal y otras disposiciones legales y administrativas de aplicación en la materia;

SECRETARIA.- La Secretaria de Obras Públicas y Ordenamiento Territorial del Estado de Hidalgo; y

UNIDAD DE PROPIEDAD EXCLUSIVA.- El piso, departamento, vivienda, local, nave o terreno, sujeta a un derecho de propiedad y uso exclusivo.

CAPÍTULO II

De la Constitución, Modalidades y Extinción del Régimen de Propiedad Condominal

Artículo 6.- Se le denominará condominio al grupo de departamentos, viviendas, casas, locales o naves de un inmueble, construidos en forma vertical, horizontal o mixta, para uso habitacional, comercial o de servicios, industrial o mixto, y susceptibles de aprovechamiento independiente por tener salida propia a un elemento común de aquél o a la vía pública y que pertenecieran a distintos propietarios, los que tendrán un derecho singular y exclusivo de propiedad sobre su unidad de propiedad exclusiva y, además, un derecho de copropiedad sobre los elementos y partes comunes del inmueble, necesarios para su adecuado uso o disfrute.

Artículo 7.- La constitución del régimen de propiedad en condominio es el acto jurídico formalizado ante notario público, mediante el cual el propietario o propietarios de un inmueble, manifiestan su voluntad de establecer esa modalidad de propiedad para su mejor aprovechamiento, y en el que, dos o más personas teniendo un derecho privado, utilizan, comparten y tienen acceso a las áreas o espacios de uso y propiedad común, asumiendo condiciones que les permiten satisfacer sus necesidades de acuerdo al uso del inmueble, en forma conveniente y adecuada para todos y cada uno, sin demérito de su propiedad exclusiva.

Para su protocolización, los notarios públicos deberán verificar que previamente los propietarios acreditaron el cumplimiento de todos y cada uno de los requisitos establecidos en la Ley de Asentamientos Humanos, Desarrollo Urbano y Ordenamiento Territorial del Estado de Hidalgo, y su Reglamento respecto de este régimen de propiedad. La protocolización referida no constituye autorización de venta, debiéndose obtener esta de conformidad a lo establecido en la mencionada Ley de Asentamientos Humanos, Desarrollo Urbano y Ordenamiento Territorial del Estado de Hidalgo, y su Reglamento.

La escritura constitutiva del régimen de propiedad en condominio de inmuebles, 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 8.- 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 subdivida una copropiedad en dos o más unidades de propiedad exclusiva, que compartan en copropiedad bienes y áreas comunes;
- IV. 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; y
- V. En inmuebles construidos con anterioridad siempre que el número de unidades de propiedad exclusiva no sea superior a 150.

Artículo 9.- Los condominios de acuerdo con sus características de estructura y uso, podrán ser:

I. Por su estructura:

- a) **Condominio vertical.-** Se establece en aquel inmueble edificado en varios niveles en un terreno común, con unidades de propiedad exclusiva y derechos de copropiedad sobre el suelo y demás elementos y partes comunes del inmueble para su uso y disfrute;
- b) **Condominio horizontal.-** Se constituye en inmuebles con construcción horizontal donde el condómino tiene derecho de uso exclusivo de parte de un terreno y es propietario de la edificación establecida en el mismo, pudiendo compartir o no su estructura y medianería, siendo titular de un derecho de copropiedad para el uso y disfrute de las áreas del terreno, construcciones e instalaciones destinadas al uso común; y
- c) **Condominio mixto.-** Es aquel formado por condominios verticales y horizontales, que pueden estar constituidos en grupos de unidades de propiedad exclusiva como: edificios, cuerpos, torres, manzanas, secciones o zonas.

II. Por su uso:

- a) **Habitacional.-** Son aquellos en los que las unidades de propiedad exclusiva están destinadas a la vivienda;
- b) **Comercial o de servicios.-** Son aquellos en los que las unidades de propiedad exclusivas están destinadas al giro o servicio que corresponda según su actividad;
- c) **Industrial.-** Son aquellos en donde las unidades de propiedad exclusiva se destinan a actividades propias del ramo; y
- d) **Mixtos.-** Son aquellos en donde las unidades de propiedad exclusiva se destinan a dos o más de los usos señalados en los incisos anteriores.

Artículo 10.- Para constituir el régimen de propiedad en condominio, el propietario o propietarios deberán manifestar su voluntad en escritura pública, en la cual harán constar adicionalmente al cumplimiento de los requisitos señalados en el segundo párrafo del artículo 7 de esta ley:

- I. La ubicación, dimensiones, medidas, linderos y colindancias del inmueble que se sujetará al régimen; si éste se ubica dentro de un conjunto o unidad habitacional deberán precisar su separación del resto de las áreas. Asimismo, cuando se trate de un conjunto condominal deberán precisarse los límites de los edificios o de las alas, secciones, zonas o manzanas de los regímenes de condominio que lo integran;
- 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. La descripción de cada unidad de propiedad exclusiva, número, ubicación, colindancias, medidas, áreas y espacios para estacionamiento, si los hubiera, que lo componen;
- IV. La descripción de los bienes de propiedad común, destino, especificaciones, ubicación, medidas, componentes y todos aquellos datos que permitan su fácil identificación;
- V. 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;
- VI. Tratándose de conjuntos urbanos condominales, la ubicación, superficie y colindancias de cada lote condominal;
- VII. 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;
- VIII. 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;
- IX. 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;
- X. El establecimiento de zonas, instalaciones o las adecuaciones para el cumplimiento de las normas establecidas para facilitar a las personas con discapacidad el uso del inmueble;
- XI. La obligación de los condóminos de contratar póliza de seguro, con compañía legalmente autorizada para ello, contra terremoto, inundación, explosión, incendio y con cobertura contra daños a terceros, cubriéndose el importe de la prima en proporción del indiviso que corresponda a cada uno de ellos;
- XII. Al apéndice de la escritura se agregarán, certificados por notario público, los planos generales y particulares de instalaciones hidráulicas, eléctricas, estructurales, gas y áreas comunes, así como el reglamento de organización vecinal y el general en el caso de conjuntos urbanos condominales, y el de construcción debidamente autorizados, 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; y
- XIII. El reglamento general ó de organización vecinal, según corresponda, protocolizado también ante fedatario público, en los que entre otras cosas se establecerá la obligación de los condóminos de aportar las cuotas que determinen las respectivas asambleas generales para el mantenimiento, operación y administración del condominio, del conjunto urbano condominal o del condominio concesionado, según corresponda. Previamente a su protocolización, estos reglamentos deberán ser aprobados por la Secretaría.

Artículo 11.- 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 10 de esta Ley y se hará constar que se entrega al interesado una copia del reglamento de organización vecinal, del reglamento general del conjunto urbano condominal, en su caso, así como del de construcción.

Artículo 12.- Las modificaciones a la escritura constitutiva del régimen y el o los reglamentos correspondientes, así como la extinción voluntaria del régimen de propiedad en condominio deberán ser acordadas en asamblea general extraordinaria, con las formalidades y requisitos que para la celebración de las mismas se establecen en esta Ley.

Las modificaciones a la escritura constitutiva y la extinción del régimen de propiedad en condominio deberán constar en escritura pública, e inscribirse en el Registro Público de la Propiedad.

TÍTULO SEGUNDO DE LA CALIDAD DE CONDÓMINO Y DE LOS BIENES DE PROPIEDAD EXCLUSIVA Y LOS DE USO COMÚN

CAPÍTULO I Del Condómino y su Propiedad Exclusiva

Artículo 13.- 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 Hidalgo. Por tal razón, podrá venderlo, darlo en arrendamiento, hipotecarlo, gravarlo y celebrar, respecto de la unidad de propiedad exclusiva, todos los contratos a los que se refiere el derecho común, con las limitaciones y modalidades que establecen las leyes.

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 14.- Se considerarán como parte integrante del derecho de propiedad y de uso exclusivo del condómino, los elementos anexos que le correspondan, tales como cajones de estacionamientos reglamentarios, bodegas, cuartos de servicio, jaulas de tendido, lavaderos o cualquier otro que no sean elementos comunes y que se les haya asignado formando parte de su unidad de propiedad exclusiva, según la escritura constitutiva

El condómino tendrá derecho singular exclusivo de su unidad de propiedad exclusiva, la que usaran en forma ordenada y tranquila. No podrán, en consecuencia, destinarla a usos contrarios a su destino, ni hacerla servir a otros objetos que los contenidos expresamente en su escritura constitutiva.

Así mismo, tendrá derechos de copropiedad sobre los elementos y partes del condominio que en la escritura constitutiva se consideren comunes y que será proporcional al indiviso de su propiedad exclusiva, fijada en dicha escritura.

Artículo 15.- Cada condómino, y en general los habitantes del condominio, podrán usar todos los bienes comunes y gozar de los servicios e instalaciones generales conforme a su naturaleza y destino originales, sin restringir o hacer más oneroso el derecho de los demás, pues de lo contrario se hará acreedor a las sanciones previstas en esta Ley, sin perjuicio de las responsabilidades del orden civil o penal en que pueda incurrir.

Artículo 16.- Cuando un condómino no ejerza sus derechos o renuncie a usar determinados bienes comunes, seguirá sujeto a las obligaciones que le imponen esta Ley, la escritura constitutiva, el o los reglamentos y las demás disposiciones legales aplicables.

Artículo 17.- El condómino, el posesionario por cualquier calidad, incluso su arrendatario convendrán entre sí quién debe cumplir determinadas obligaciones ante los demás condóminos y en qué caso el posesionario tendrá la representación del condómino en las asambleas que se celebren, pero en todo momento el posesionario será solidario de las obligaciones del condómino.

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

Artículo 18.- En todo contrato de arrendamiento, comodato o cualquier otro instrumento jurídico, sin importar su denominación, mediante el cual se otorgue a un tercero el uso de una unidad de propiedad exclusiva, se deberá incluir la obligación a cargo de éste de cumplir y respetar las disposiciones del reglamento de organización vecinal, del general y el de construcción, debiéndose de anexar una copia de los mismos.

Artículo 19.- Son derechos de los condóminos:

- I. Contar con el respeto de los demás condóminos sobre su unidad de propiedad exclusiva;
- II. Participar con voz y voto en las asambleas, o en el comité de vigilancia;
- III. Formar parte de la administración y de la mesa directiva del condominio o del comité de vigilancia;
- 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; y
- VI. Solicitar a la administración, a la mesa directiva que corresponda o al comité de vigilancia, información respecto del estado que guardan los fondos para la administración, operación y mantenimiento, así como los de reserva;

Artículo 20.- El derecho del tanto de los copropietarios tendrá prioridad sobre el derecho de preferencia del arrendatario.

Tratándose de la venta de una unidad de propiedad exclusiva, se estará a lo siguiente:

- I. Si existieran dos o más copropietarios interesados en hacer uso del derecho del tanto, se preferirá al de mayor antigüedad.
- II. En caso de que existieran dos o más copropietarios con la misma antigüedad tendrá derecho el que notifique fehacientemente al ofertante en primer término su voluntad de hacer uso de ese derecho.

En caso de que no existiera interés por parte de los copropietarios de la unidad condominal, y una vez vencido el término de 15 días a partir de la notificación para ejercitar ese derecho, pasará este beneficio al arrendatario debiéndose estar a lo siguiente:

- a) Si la unidad de propiedad exclusiva está destinada a un uso distinto al habitacional, se estará lo dispuesto por el Código Civil y demás disposiciones relacionadas, en cuanto no contravengan las disposiciones de esta Ley;

b) Si la unidad de propiedad exclusiva está destinada a casa habitación se estará a los siguientes términos:

- 1.- En todos los casos el condómino deberá dar aviso por escrito al arrendatario de su deseo de vender su unidad de propiedad exclusiva, precisando el precio, términos, condiciones y modalidades de la venta;
- 2.- El arrendatario dispondrá de quince días naturales para dar aviso por escrito al arrendador de su voluntad de ejercitar el derecho de preferencia que se consigna en este artículo en los términos y condiciones de la oferta, exhibiendo para ello las cantidades exigibles al momento de la aceptación de la oferta, conforme a las condiciones señaladas en esta ley;
- 3.- En caso de que el arrendador cambie cualquiera de los términos de la oferta inicial, estará obligado a dar un nuevo aviso por escrito al arrendatario, quien a partir de ese momento dispondrá de un nuevo plazo de quince días naturales. Si el cambio se refiere al precio, el arrendador sólo estará obligado a dar este nuevo aviso cuando el incremento o decremento del mismo sea de más de un diez por ciento;
- 4.- La compraventa realizada en contravención de lo dispuesto en este artículo será nula y los notarios incurrirán en responsabilidad en los términos de la Ley de la materia, cuando se acredite su dolo o mala fe en el acto en el que intervengan, excepto cuando el vendedor declare que el inmueble no está arrendado.

Las acciones de nulidad y de responsabilidad notarial, prescriben a los tres meses contados a partir de que el arrendatario tuvo conocimiento de la realización de la compraventa.

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

El derecho del arrendatario precluirá cuando éste no cumpla con las condiciones establecidas en los numerales 2 y 3 del inciso b) fracción II de este artículo.

Artículo 21.- 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 acto alguno que afecte la tranquilidad y comodidad de los demás condóminos y ocupantes, o que comprometa la estabilidad, seguridad, salubridad o comodidad del condominio, ó incurrir en omisiones que produzcan los mismos resultados;
- III. Efectuar todo acto, en el exterior o en el interior de su unidad de propiedad exclusiva, que impida o haga ineficaz la operación de los servicios comunes e instalaciones generales, estorbe o dificulte el uso de las áreas comunes o ponga en riesgo la seguridad o tranquilidad de los condóminos u ocupantes, así como de las personas que transiten por los pasillos, andenes y escaleras, estando obligados a mantener en buen estado de conservación y funcionamiento sus propios servicios e instalaciones;
- IV. Realizar obras, edificaciones, o modificaciones en el interior de su unidad de propiedad exclusiva, como abrir claros, puertas o ventanas, entre otras, que afecten la imagen arquitectónica del condominio o dañen la estructura, muros de carga u otros elementos esenciales del edificio o que puedan perjudicar su estabilidad, seguridad, salubridad o comodidad;
- V. Realizar en condominios de uso habitacional, obras y reparaciones en horario nocturno, salvo los casos de fuerza mayor.

Para el caso de uso comercial o de servicios, industrial o mixto, la asamblea general acordará los horarios que mejor convengan al destino del Condominio;

VI. Decorar, pintar o realizar obras que modifiquen la fachada o las paredes exteriores desentonando con el conjunto o que contravenga lo establecido y aprobado por la asamblea general;

VII. Derribar o trasplantar árboles, cambiar el uso o naturaleza de las áreas verdes en contravención a lo estipulado en la Ley para la Protección al Ambiente en el Estado de Hidalgo y la escritura constitutiva del condominio;

Sin embargo, en caso de que los árboles representen un riesgo para las construcciones o para los condóminos, o bien se encuentren en malas condiciones fitosanitarias de acuerdo al dictamen de la autoridad competente, la asamblea general determinará las acciones más convenientes a realizar;

VIII. Delimitar con cualquier tipo de material o pintar señalamientos de exclusividad, así como techar o realizar construcciones que indiquen exclusividad, en el área de estacionamiento de uso común o en cualquier otra área de destino común del condominio, excepto las áreas verdes las cuales sí podrán delimitarse para su protección, según acuerde la asamblea general.

Por ningún motivo se podrá hacer uso de los estacionamientos en las áreas de uso común, para fines distintos;

IX. Poseer animales que por su número, tamaño o naturaleza afecten las condiciones de seguridad, salubridad o comodidad del condominio o de los condóminos. En todos los casos, los condóminos, sus arrendatarios o cesionarios, serán absolutamente responsables de las acciones de los animales que introduzcan al condominio que afecten la limpieza, salubridad y protección o que causen cualquier daño, molestia, plaga o enfermedades a otros condóminos y habitantes del mismo;

X. Realizar obras en la propiedad exclusiva que puedan poner en peligro la seguridad y estabilidad física del edificio ocasionando peligro o riesgo a los habitantes del condominio o que no permitan la conservación de zonas comunes o su flora, así como las que realicen los condóminos en áreas comunes que afecten la comodidad de tránsito 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 parte exclusiva de una unidad condominal.

En este último caso, las obras podrán llevarse a cabo solamente si en asamblea general existe acuerdo unánime de los condóminos, en el que en todo caso se determinara la o las indemnizaciones correspondientes; y

XI. Las demás limitaciones que se establezcan en el Reglamento general y en el de organización vecinal, según corresponda.

El infractor de estas disposiciones será responsable del pago de los gastos que se efectúen para reparar las instalaciones o restablecer los servicios de que se trate, estará obligado a dejar de hacer las acciones mencionadas, así mismo responderá de los daños y perjuicios que resulten, lo anterior con independencia de la sanción que se aplique.

Artículo 22.- 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 23.- 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 de organización vecinal, o lo decida el comité de vigilancia, en el caso de condominios familiares.

Artículo 24.- Los condóminos de la planta baja podrán ocupar para uso exclusivo o preferente sobre los demás condóminos, los vestíbulos, sótanos, jardines, patios u otros lugares de tal planta, así como realizar construcciones en dichos lugares si tal circunstancia esta prevista en la escritura constitutiva del condominio que corresponda.

De igual manera, los condóminos del último piso superior podrán ocupar la azotea o techo, con la sola limitante de que así este previsto en la escritura constitutiva del condominio correspondiente.

En caso contrario, las restricciones que se establezcan en las escrituras constitutivas son aplicables a todos los condóminos del inmueble.

Artículo 25.- La realización de las obras que requieran los entrepisos, suelos, pavimentos u otras divisiones colindantes en los condominios, así como su costo, serán obligatorios para los condóminos colindantes siempre y cuando la realización de la obra no derive de un daño causado por uno de los condóminos.

Artículo 26.- 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.

CAPÍTULO II De los Bienes Considerados de Propiedad Común

Artículo 27.- 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;
- VII. Entre las unidades de propiedades exclusivas colindantes, los entrepisos, muros y demás divisiones que compartan entre sí; y
- VIII. 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 28.- 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 29.- 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 30.- Para las obras en los bienes comunes e instalaciones generales, se observarán las siguientes reglas:

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

Cuando este fondo no baste o sea preciso efectuar obras no previstas, el administrador convocará a asamblea general, a fin de que, conforme lo prevenga el reglamento, resuelva lo conducente;

II. Tratándose de construcciones nuevas, el desarrollador del condominio será responsable por los defectos o vicios ocultos de las construcciones, extinguiéndose las acciones correspondientes en términos de la póliza de garantía otorgada en la entrega del área;

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

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

V. Los gastos que se originen con motivo de la operación, reparación, conservación y mantenimiento de las instalaciones y servicios generales, así como de las áreas o bienes comunes, serán cubiertos por todos los condóminos conforme a lo establecido en los Artículos 57 y 58 de esta Ley;

VI. Los gastos que se originen con motivo de la operación, reparación, conservación y mantenimiento de las instalaciones y servicios generales destinadas únicamente a servir a una sección del condominio serán cubiertos por todos los condóminos de esa sección, de acuerdo a lo establecido en los Artículos 57 y 58 de esta Ley; y

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

Artículo 31.- Se podrán celebrar convenios con las autoridades competentes para establecer servicios de control y vigilancia en los jardines, parques, vialidades, plazas, estacionamientos y demás áreas

que formen parte de las zonas y elementos de uso común, previo acuerdo aprobatorio de la Asamblea General, sin que ello impida que la misma Asamblea contrate servicios profesionales para estos fines.

TÍTULO TERCERO DE LA ORGANIZACIÓN Y ADMINISTRACIÓN DE LOS CONDOMINIOS

CAPÍTULO I De la Supremacía y Atribuciones de la Asamblea

Artículo 32.- La escritura constitutiva es la que establece las características y condiciones para la organización y funcionamiento social del condominio. El órgano supremo del condominio es la asamblea general de condóminos.

Las asambleas generales por su tipo podrán ser ordinarias y extraordinarias:

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

II. Las asambleas generales extraordinarias se celebrarán cuando haya asuntos de carácter urgente que atender y cuando se trate de los siguientes asuntos conforme a lo establecido en esta Ley:

- a) Cualquier modificación a la escritura constitutiva del régimen o del reglamento correspondiente;
- b) Para la extinción voluntaria del régimen;
- c) Para realizar obras nuevas; y
- d) Para acordar lo conducente en caso de destrucción, ruina o reconstrucción.

Artículo 33.- También, podrán celebrarse otro tipo de asambleas, siempre sujetas a la asamblea general y que se regirán conforme a lo que establece esta Ley, como son:

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

II. Las de sección o grupo, que se celebrarán cuando el condominio se compone de diferentes edificios, alas, secciones, zonas, manzanas, entradas y áreas en donde se tratarán asuntos de áreas internas en común que sólo dan servicio o sirven a las mismas; serán convocadas de acuerdo a lo establecido en el Artículo 35 de esta Ley y sus determinaciones en ningún caso podrán contravenir o afectar las decisiones de la asamblea general del condominio; y

III. Las asambleas generales de condóminos del conjunto condominal, las cuales serán opcionales a las asambleas de administradores. En dichas asambleas se podrá elegir el comité de administración y el consejo de vigilancia del conjunto condominal. De igual modo, se podrá tratar cualquier asunto relacionado con las áreas comunes del conjunto condominal y serán convocadas en los términos del Artículo 35 de esta Ley.

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

Artículo 34.- Las asambleas generales se regirán por las siguientes disposiciones:

I. Serán presididas por quien designe la asamblea, contará con un secretario cuya función será desempeñada por el administrador o a falta de éste por disposición expresa sobre el particular

en el reglamento correspondiente o por quien nombre la asamblea y con escrutadores señalados por la misma;

- II. Las resoluciones de la asamblea se tomarán por mayoría simple de votos presentes, excepto en los casos en que la presente Ley, la escritura constitutiva o el reglamento que corresponda establezcan una mayoría especial;
- III. Cada condómino gozará de un número de votos igual al porcentaje de indiviso que su unidad de propiedad exclusiva represente en el total del valor del condominio establecido en la escritura constitutiva. Salvo lo dispuesto en el Artículo 71 de esta Ley;
- IV. La votación será nominal y directa. El reglamento podrá facultar la representación, pero en ningún caso una sola persona podrá representar a más de dos condóminos, con carta poder simple; En las asambleas, en ningún caso el administrador podrá representar a un condómino;
- V. Cuando un condómino o habitante sea designado administrador, miembro del comité de administración o del comité de vigilancia, deberá acreditar a la asamblea el cumplimiento de sus obligaciones respecto del condominio, desde el inicio y durante la totalidad de su gestión;
- VI. En los casos de que sólo un condómino represente más de 50% de los votos y los condóminos restantes no asistan a la asamblea general, previa notificación de la convocatoria de acuerdo a esta Ley, la asamblea podrá celebrarse en los términos del Artículo 35 de esta ley;
- VII. Cuando un solo condómino represente más del 50% de votos y asista el resto del valor total de votos del condominio se requerirá, cuando menos, la mitad de los votos restantes para que sean válidos los acuerdos. De no asistir cuando menos el 75% del valor total del condominio procederá la segunda convocatoria de asamblea general, en la cual para que sean válidos los acuerdos se requerirá cuando menos del 75% de los votos de los asistentes;
- VIII. El secretario de la asamblea deberá asentar el acta de la misma en el libro de actas que para tal efecto haya autorizado. Las actas, por su parte, serán firmadas por el presidente y el secretario, por los miembros del comité de vigilancia, que asistieren y los condóminos que así lo solicitaran; y deberán ser protocolizadas ante fedatario público; y
- IX. El administrador tendrá siempre a la vista de los condóminos el libro de actas y le informará por escrito a cada uno las resoluciones que adopte la asamblea. Si el acuerdo de la asamblea general modifica la escritura constitutiva del condominio, el acta, además de su protocolización ante notario público se inscribirá en el Registro Público de la Propiedad.

Artículo 35.- Las convocatorias para la celebración de asambleas generales se harán de acuerdo a las siguientes disposiciones:

- I. La convocatoria deberá indicar el tipo de asamblea de que se trate, lugar en donde se realizará dentro del condominio, o en su caso el establecido por el reglamento correspondiente, así como la fecha y hora en que se celebrará, incluyendo el orden del día y quien convoca;
- II. Los condóminos o sus representantes serán notificados mediante la entrega de la convocatoria respectiva en la unidad de propiedad exclusiva. Además el convocante colocará la convocatoria en uno o más lugares visibles del condominio o en los establecidos en el reglamento de que se trate;
- III. Podrán convocar a asamblea de acuerdo a lo que establece esta Ley:
 - a) El administrador,
 - b) El comité de vigilancia, o
 - c) Cuando menos el 25% del total de los condóminos.

Los condóminos morosos e incumplidos según informe de la administración no tendrán derecho de convocar.

Cuando un grupo de Condóminos que detente por lo menos el 25% del indiviso del condominio hubiesen solicitado por escrito al Administrador la celebración de una Asamblea dejando claramente especificados los temas y puntos a tratar, en el caso de que éste no la hubiera convocado en los siguientes quince días hábiles, podrán acreditar el anterior extremo ante el Juez Civil de Primera Instancia competente por razón de territorio, a efecto de que éste publique la convocatoria mencionada, la cual no podrá variar en los puntos previamente solicitados;

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

Las determinaciones adoptadas por las asambleas en los términos de esta Ley, del reglamento de organización vecinal o general y de las demás disposiciones legales aplicables, obligan a todos los condóminos, incluyendo a los ausentes y disidentes.

Las convocatorias para la celebración de asambleas generales ordinarias se notificarán con quince días naturales de anticipación a la fecha de la primera convocatoria. Entre la segunda convocatoria y la celebración de la asamblea respectiva el plazo mínimo será de media hora y entre la tercera convocatoria y su celebración, mediará el mismo plazo;

V. Los condóminos o sus representantes, serán notificados mediante la entrega en forma fehaciente, de la convocatoria respectiva, en la unidad de propiedad exclusiva que le corresponda o mediante correo electrónico que hayan indicado para tal efecto, debiendo quedar constancia de dicha notificación en la administración del condominio, además, el convocante deberá fijar la convocatoria en cinco o más lugares visibles del condominio, o en los expresamente establecidos en el reglamento de organización vecinal o general, en la fecha en que se expida, debiendo levantar acta circunstanciada de lo anterior, firmada por la persona que convoca, por un miembro del comité de vigilancia y tres condóminos, o en su defecto levantar dicha acta circunstanciada ante la fe de notario público;

VI. En los casos de suma urgencia se realizarán las convocatorias para asamblea general extraordinaria con la anticipación que las circunstancias lo exijan, quedando sujetas en lo demás a las disposiciones de esta Ley y del reglamento de organización vecinal o general;

VII. Cuando por la importancia del o los asuntos a tratar en la asamblea se considere necesario, el administrador, el comité de vigilancia o cuando menos el 25% de los condóminos, podrán solicitar la presencia de un notario público o de un representante de la Secretaría; y

VIII. En el caso de las asambleas generales extraordinarias señaladas en el Artículo 32 de esta Ley, las reglas para la fijación de quórum y votación, se sujetarán a las disposiciones previstas en este Artículo.

Artículo 36.- La asamblea general tendrá las siguientes facultades:

I. Modificar la escritura constitutiva del condominio y aprobar o reformar el reglamento de organización vecinal o general del mismo;

II. Nombrar y remover libremente al administrador o administradores, en los términos de la presente Ley, de la escritura constitutiva y el reglamento correspondiente;

III. Fijar en su caso la remuneración relativa al administrador;

- IV.** Precisar las obligaciones y facultades del administrador frente a terceros y las necesarias respecto de los condóminos, de acuerdo a la escritura constitutiva y al reglamento de organización vecinal o general;
- V.** Establecer las cuotas a cargo de los condóminos, determinando para ello el sistema o esquema de cobro que considere más adecuado y eficiente de acuerdo a las características del condominio. Así como fijar las tasas moratorias que deberán cubrir los condóminos en caso de incumplimiento del pago de cuotas. Y establecer la forma de garantizar con fianza o cualquier otro medio legal, el pago de las mismas;
- VI.** Nombrar y remover al comité de vigilancia;
- VII.** Resolver sobre la clase y monto de la garantía que deba otorgar el administrador respecto al fiel desempeño de su misión, y al manejo de los fondos a su cuidado;
- VIII.** Examinar y, en su caso, aprobar los estados de cuenta que someta el administrador a su consideración, así como el informe anual de actividades que rinda el comité de vigilancia;
- IX.** Discutir y, en su caso, aprobar el presupuesto de gastos para el año siguiente;
- X.** Instruir al consejo de vigilancia o a quien se designe para proceder ante las autoridades competentes cuando el administrador o los administradores infrinjan esta Ley, el reglamento de organización vecinal o general, la escritura constitutiva o cualquier disposición legal aplicable;
- XI.** Adoptar las medidas conducentes sobre los asuntos de interés común que no se encuentren comprendidos dentro de las funciones conferidas al administrador;
- XII.** Resolver sobre la restricción de servicios de energía eléctrica, gas y otros, por omisión de pago de las cuotas a cargo de los condóminos o en general los habitantes del condominio, siempre que tales servicios sean cubiertos con dichas cuotas. No se podrá restringir el servicio de agua potable; y
- XIII.** Las demás que le confieren la presente Ley, el reglamento aplicable, la escritura constitutiva, y demás disposiciones aplicables.

Artículo 37.- Se suspenderá a los condóminos su derecho a voto, conservando siempre el derecho a voz, previa notificación al interesado para que manifieste lo que a su derecho convenga y la aprobación de la asamblea general, en los siguientes casos:

- I.** Por la falta de pago de dos cuotas o más para el fondo de mantenimiento y administración y el fondo de reserva;
- II.** La falta de pago de una cuota extraordinaria de acuerdo a los plazos establecidos; y
- III.** Cuando por sentencia judicial o laudo administrativo debidamente ejecutoriado, se haya condenado al pago de daños a favor del condominio y éste no haya sido cubierto.

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

CAPÍTULO II De la Administración

Sección Primera Del Nombramiento y Facultades de los Administradores

Artículo 38.- Los condominios serán administrados por la persona física o moral que designe la asamblea general en los términos de esta Ley y el reglamento de organización vecinal o general aplicable.

Cuando exista un impedimento material o estructural que dificulte la organización condominal o los condóminos tengan una forma tradicional de organización, se podrá nombrar administración por edificios, alas, secciones, zonas, manzanas, entradas y áreas, y en aquellos casos en que el condominio tenga más de una entrada, los condóminos podrán optar por la organización, por acceso o módulo, siempre y cuando se trate de asuntos de áreas internas en común que sólo dan servicio a quienes habitan esa sección del condominio.

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

Artículo 39.- Para desempeñar el cargo de administrador se deberá acreditar experiencia en administración condominal, o en su caso acreditar haber tomado cursos de capacitación en materia de administración de condominios.

Artículo 40.- El administrador podrá ser electo por la asamblea de entre los propios condóminos, durando en el cargo, de uno a tres años, según lo disponga la asamblea, sin generar el desempeño de dicha función en ningún caso, derechos de carácter laboral.

Artículo 41.- Cuando un condómino sea designado administrador, miembro del comité de administración o del comité de vigilancia, deberá acreditar estar al corriente en el pago de sus cuotas de mantenimiento y administración y las del fondo de reserva, desde el inicio y durante la totalidad de su gestión que podrá ser de carácter honorario, en su caso, la remuneración del administrador será determinada por la Asamblea.

Artículo 42.- Cuando la asamblea decida contratar servicios profesionales para la administración del condominio, designará a la o las personas encargadas de celebrar el contrato correspondiente conforme a la ley aplicable, en el que quedará establecido que el administrador que reciba contraprestaciones por sus servicios de administración, deberá expedir un comprobante que reúna los requisitos previstos por la legislación fiscal aplicable.

Artículo 43.- El nombramiento del administrador, deberá ser presentado para su registro en el municipio, dentro de los quince días hábiles siguientes a su designación. El municipio emitirá dicho registro en un término de quince días hábiles, con independencia de lo previsto en la fracción XXII del Artículo 44 de esta Ley; atendidos estos requisitos, el nombramiento tendrá plena validez frente a terceros y autoridades correspondientes.

Artículo 44.- Corresponderá al administrador:

- I. Llevar un libro de actas de asamblea, debidamente autorizado por el municipio;
- II. Cuidar y vigilar los bienes del condominio y los servicios comunes, promover la integración, organización y desarrollo de la comunidad. Entre los servicios comunes están comprendidos los que a su vez sean comunes con otros condominios;
- III. Representar y llevar las decisiones tomadas en la asamblea general de los condóminos respectivos a las asambleas de los administradores;

- IV.** Recabar y conservar los libros y la documentación relacionada con el condominio, mismos que en todo tiempo podrán ser consultados por los condóminos;
- V.** Atender la operación adecuada y eficiente de las instalaciones y servicios generales;
- VI.** Realizar todos los actos de administración y conservación que el condominio requiera en sus áreas comunes; así como contratar el suministro de la energía eléctrica, agua y otros bienes necesarios para los servicios, instalaciones y áreas comunes, dividiendo el importe del consumo de acuerdo a lo establecido en esta Ley;
- VII.** Realizar las obras necesarias en los términos del Artículo 30 de esta Ley;
- VIII.** Ejecutar los acuerdos de la asamblea general, salvo en los que ésta designe a otras personas para tal efecto;
- IX.** Recaudar de los condóminos lo que a cada uno corresponda aportar para los fondos de mantenimiento y administración y el de reserva, así como el de las cuotas extraordinarias de acuerdo a los procedimientos y periodicidad establecidos por la asamblea general;
- X.** Efectuar los gastos de mantenimiento y administración del condominio, con cargo al fondo correspondiente, en los términos del reglamento de organización vecinal o general correspondiente;
- XI.** Otorgar recibo por cualquier pago que reciba;
- XII.** Entregar mensualmente a cada condómino, recabando constancia de quien lo reciba, un estado de cuenta del condominio que muestre:
 - a) Relación pormenorizada de ingresos y egresos del mes anterior;
 - b) Detalle de las aportaciones y cuotas pendientes. El administrador tendrá a disposición de los condóminos que lo soliciten, una relación pormenorizada de los mismos.
 - c) Saldo y fines para los que se destinarán los fondos el mes siguiente;
 - d) Saldo de las cuentas bancarias, de los recursos en inversiones, con mención de intereses; y
 - e) Relación detallada de las cuotas por pagar a los proveedores de bienes y/o servicios del condominio.

El condómino tendrá un plazo de cinco días hábiles contados a partir de la entrega de dicha documentación para formular las observaciones u objeciones que considere pertinentes.

Transcurrido dicho plazo se considera que está de acuerdo con la misma, a reserva de la aprobación de la asamblea general, en los términos del Artículo 36;

- XIII.** Convocar a asambleas en los términos establecidos en esta Ley y el reglamento de organización vecinal o general correspondiente;
- XIV.** Representar a los condóminos para la contratación a terceros de los locales, espacios o instalaciones de propiedad común que sean objeto de arrendamiento, comodato o que se destinen al comercio ajustándose a lo establecido por las leyes correspondientes y el reglamento de organización vecinal o general correspondiente;
- XV.** Cuidar con la debida observancia de las disposiciones de esta Ley, el cumplimiento del reglamento de organización vecinal o general correspondiente y de la escritura constitutiva;
- XVI.** Exigir, con la representación de los demás condóminos, el cumplimiento de las disposiciones de esta Ley y el reglamento de organización vecinal o general, solicitando en su caso el apoyo de la autoridad que corresponda;

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

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

XVIII. Cumplir con las disposiciones dictadas por la Ley de Protección Civil;

XIX. Iniciar los procedimientos administrativos o judiciales que procedan contra los condóminos que incumplan con sus obligaciones e incurran en violaciones a la presente Ley, a la escritura constitutiva y al reglamento de organización vecinal o general correspondiente;

XX. Realizar las demás funciones y cumplir con las obligaciones que establezcan a su cargo la escritura constitutiva, el reglamento correspondiente, la presente Ley, y demás disposiciones legales aplicables;

XXI. Impulsar y promover por lo menos una vez cada seis meses en coordinación con el municipio, una jornada de difusión e instrumentación de los principios básicos que componen la cultura condominal;

XXII. Inscribir en el Registro Público de la Propiedad, su nombramiento como administrador del condominio, en un lapso no mayor de 30 días a la celebración de la asamblea en que fue designado, para lo cual deberá acompañar copia certificada de identificación oficial, curriculum vitae con el soporte documental que lo sustente, constancia de antecedentes no penales, así como el acta de asamblea general firmada por los condóminos, debidamente protocolizada ante la fe de notario público.

Lo anterior para los efectos de representación ante los órganos jurisdiccionales, administrativos y fiscales, de manera individual o mancomunada con otros profesionistas que en su caso haya designado la asamblea; y

XXIII. El administrador del condominio deberá poner a disposición de la asamblea, el respectivo libro de actas debidamente autorizado, cuando ésta se haya convocado en los términos que para tal efecto establece la Ley.

Artículo 45.- Cuando la asamblea de condóminos designe una nueva administración, la saliente deberá entregar, en un término que no exceda de diez días hábiles al día de la designación, todos los documentos incluyendo los estados de cuenta, libro de actas, valores, muebles, inmuebles y demás bienes que tuviera bajo su resguardo y responsabilidad debiéndose levantar un acta circunstanciada del evento.

Transcurrido el plazo anterior el municipio a petición de parte, solicitará la documentación de referencia, debiendo entregarse ésta en un plazo que no exceda de tres días hábiles a partir de la fecha en que se hubiere notificado el requerimiento.

Esta obligación sólo podrá posponerse por resolución judicial.

Artículo 46.- La asamblea en todo momento podrá determinar la práctica de auditoría documental, financiera y contable a la administración del condominio en funciones y a la saliente.

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

I. Un administrador, quien tendrá las funciones contenidas en el Artículo 44;

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

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

Para la elección de los miembros del comité de administración de un conjunto condominal, se celebrará una asamblea general de condóminos, conforme a las reglas previstas por el Artículo 34 de esta Ley, para que mediante su voto se elija al comité de administración.

Sección Segunda Del Nombramiento y Atribuciones del Comité de Vigilancia

Artículo 48.- El comité de vigilancia será electo por la asamblea y durarán en su encargo hasta un año con posibilidad de ser reelegidos, desempeñándose en forma honoraria, y sus miembros deberán acreditar estar al corriente en el pago de sus cuotas de mantenimiento y administración y las de reserva, desde el inicio y durante la totalidad de su gestión.

El comité de vigilancia, podrá constituirse por un presidente, un secretario y los vocales que estime determinar la asamblea general. En este último caso, una minoría que represente por lo menos el 25% del número total de condóminos tendrá derecho a designar a uno de los miembros del comité.

Artículo 49.- El comité de vigilancia tendrá las siguientes funciones y obligaciones;

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

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

III. Vigilar la contratación y terminación de servicios profesionales convenidos por el administrador, cuando así lo hubiese acordado la asamblea general;

IV. En su caso, dar su conformidad para la realización de las obras a que se refiere el Artículo 30 fracción I;

V. Verificar y dictaminar los estados de cuenta que debe rendir el administrador ante la asamblea general;

VI. Constatar y supervisar la inversión del fondo de reserva;

VII. Dar cuenta a la asamblea general de sus observaciones sobre la administración del Condominio;

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

IX. Convocar a asamblea general, cuando los condóminos lo hayan requerido al administrador y él no lo haga dentro de los diez días hábiles siguientes a la petición;

Asimismo, cuando a su juicio sea necesario informar a la asamblea general de irregularidades en que haya incurrido el administrador, con notificación a éste para que comparezca a la asamblea relativa;

X. Solicitar la presencia de un representante de la Secretaría, del municipio correspondiente o de un notario público en los casos previstos en esta Ley.

El presidente del comité de vigilancia, de manera mancomunada con el administrador, podrá aperturar cuentas de cheques, librar cheques y cuando así lo acuerde la asamblea general, designar firmas autorizadas para el manejo de dichas cuentas; y

XI. Las demás que se deriven de esta Ley, de la aplicación de otras que impongan deberes a su cargo, así como de la escritura constitutiva y del reglamento de organización vecinal o general correspondiente.

Artículo 50.- Los conjuntos condominales deberán contar con un comité de vigilancia integrado por los presidentes de los comités de vigilancia de los condominios que integran dicho conjunto, mismos que actuarán en forma colegiada, eligiendo entre ellos a un coordinador.

Artículo 51.- La integración del comité de vigilancia de los conjuntos condominales y la elección del coordinador, se efectuará dentro de la asamblea general a que se refiere el Artículo 34 de ésta Ley, sin que la participación de los presidentes de los comités de vigilancia, cuente para la instalación del quórum en las asambleas de administradores.

Las funciones del comité de vigilancia del conjunto condominal serán las que establece el Artículo 49 de esta Ley referidas al ámbito de la administración y las áreas comunes del conjunto condominal.

TÍTULO CUARTO DE LAS OBLIGACIONES Y DERECHOS DERIVADOS DEL RÉGIMEN CONDOMINAL

CAPÍTULO I Del Reglamento del Condominio

Artículo 52.- El reglamento del condominio que podrá ser de organización vecinal o general, será elaborado en los casos siguientes:

- I. Cuando sea construcción nueva, por quienes otorguen escrituras constitutivas del condominio; y
- II. Cuando sean inmuebles en uso, por los condóminos y aprobado en asamblea general.

Artículo 53.- El reglamento contendrá, sin contravenir lo establecido por esta Ley y el acta constitutiva correspondiente, las disposiciones que por las características específicas del condominio se consideren necesarias refiriéndose, por lo menos, a lo siguiente:

- I. Los derechos, obligaciones y limitaciones a que quedan sujetos los condóminos en el ejercicio del derecho de usar los bienes comunes y los propios;
- II. El procedimiento para el cobro de las cuotas de los fondos de administración y mantenimiento y de reserva; así como las extraordinarias;
- III. El monto y la periodicidad del cobro de las cuotas de los fondos de administración y mantenimiento y el de reserva;
- IV. Las medidas convenientes para la mejor administración, mantenimiento y operación del condominio;
- V. Las disposiciones necesarias que propicien la integración, organización y desarrollo de la comunidad;

- VI. Los criterios generales a los que se sujetará el administrador para la contratación a terceros de locales, espacios o instalaciones de propiedad común que sean objeto de arrendamiento o comodato;
- VII. El tipo de asambleas que se realizarán de acuerdo a lo establecido en el Artículo 32 de esta Ley;
- VIII. El tipo de administración conforme a lo previsto en el Artículo 38 de esta Ley;
- IX. Otras obligaciones y requisitos para el administrador y los miembros del comité de vigilancia, además de los establecidos por esta Ley;
- X. Las causas para la remoción o rescisión del contrato del administrador y de los miembros del comité de vigilancia;
- XI. Las bases para la modificación del reglamento conforme a lo establecido en la escritura constitutiva;
- XII. El establecimiento de medidas provisionales en los casos de ausencia temporal del administrador;
- XIII. La determinación de criterios para el uso de las áreas comunes, especialmente para aquellas que deban destinarse exclusivamente a personas con discapacidad, ya sean condóminos o familiares que habiten con ellos;
- XIV. La determinación, en su caso, de las medidas y limitaciones para poseer animales en las unidades de propiedad exclusiva o áreas comunes;
- XV. Las aportaciones para la constitución de los fondos de administración y mantenimiento y de reserva;
- XVI. La determinación de criterios para asuntos que requieran una mayoría especial en caso de votación y no previstos en esta Ley;
- XVII. Las bases para la integración del programa interno de protección civil. Así como la conformación de comités de protección civil y de seguridad pública estableciendo las bases de coordinación con las autoridades competentes;
- XVIII. La tabla de valores e indivisos del condominio; cuando dichos valores o indivisos se modifiquen por reformas a la escritura constitutiva, la mencionada tabla deberá actualizarse; y
- XIX. Las demás que le reserven la escritura constitutiva y la presente Ley.

Artículo 54.- En el caso de los conjuntos condominales, el reglamento correspondiente será elaborado por los comités de vigilancia y de administración, quedando sujeto a la aprobación de la asamblea general de cada una de los condominios del conjunto.

Artículo 55.- El reglamento de organización vecinal y en su caso, del conjunto condominal deberá de formar parte del apéndice de la escritura conforme a lo establecido en el último párrafo del artículo 12 de esta Ley, e inscribirse en el Registro Público de la Propiedad del Estado.

Asimismo deberá ser registrado ante el municipio, el que revisará que no contravenga las disposiciones de la presente Ley.

Artículo 56.- La Secretaria emitirá un proyecto del reglamento que podrá ser utilizado por los interesados, mismo que contará cuando menos con las disposiciones siguientes:

- I. Descripción, uso y destino del condominio;
- II. Forma de convocar a asambleas y personas que las presiden;
- III. Las aportaciones para la constitución de los fondos de administración y mantenimiento y de reserva;
- IV. Prohibición sobre el almacenamiento de substancias tóxicas, explosivas o consideradas de alto riesgo;
- V. Medidas provisionales en caso de ausencia temporal del administrador o consejo de vigilancia;
- VI. Formas de extinción del condominio;
- VII. Especificaciones sobre el suministro de servicios públicos Municipales; y
- VIII. Las causas y condiciones bajo las cuales procederá la remoción del administrador o comité de administración del condominio.

CAPÍTULO II

De las Cuotas Previstas para Gastos y Obligaciones Comunes

Artículo 57.- Cada condómino o en general los habitantes del condominio en su caso, están obligados a cubrir puntualmente las cuotas que se señalan en éste capítulo, y se establecerán para:

- I. Constituir el fondo de administración y mantenimiento destinado a cubrir el gasto corriente que se genere en la administración, operación y servicios no individualizados de las áreas comunes del condominio. El importe de las cuotas a cargo de cada condómino, se establecerá distribuyendo los gastos en proporción al porcentaje de indiviso que represente cada unidad de propiedad exclusiva;
- II. Constituir el fondo de reserva destinado a cubrir los gastos de adquisición de herramientas, materiales, implementos, maquinarias y mano de obra con que deba contar el condominio, obras, mantenimiento y reparaciones mayores. El importe de la cuota se establecerá en proporción al porcentaje de indiviso que represente cada unidad de propiedad exclusiva; y
- III. Para gastos extraordinarios las cuales procederán cuando:
 - a) El fondo de administración y mantenimiento no sea suficiente para cubrir un gasto corriente extraordinario. El importe de la cuota se establecerá, en proporción al porcentaje de indiviso que represente cada unidad de propiedad exclusiva; o
 - b) El fondo de reserva no sea suficiente para cubrir la compra de alguna herramienta, material, implemento, maquinaria y mano de obra para la oportuna y adecuada realización de obras, mantenimiento y reparaciones mayores. El importe de la cuota se distribuirá conforme a lo establecido para el fondo de reserva.

Artículo 58.- Las cuotas de administración y mantenimiento no estarán sujetas a compensación, excepciones personales ni ningún otro supuesto que pueda excusar su pago.

Artículo 59.- Ambos fondos, en tanto no se utilicen, deberán invertirse en valores de inversión a la vista de mínimo riesgo, conservando la liquidez necesaria para solventar las obligaciones de corto plazo. El tipo de inversión deberá ser autorizada por el comité de vigilancia.

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

Artículo 61.- Las cuotas para gastos comunes que se generen a cargo de cada unidad de propiedad exclusiva y que los condóminos no cubran oportunamente en las fechas y bajo las formalidades establecidas en asamblea general o en el reglamento del condominio que se trate, causarán intereses al tipo que se hayan fijado en asamblea o en el reglamento correspondiente. Lo anterior, independientemente de las sanciones a que se hagan acreedores los condóminos por motivo de su incumplimiento en el pago.

Artículo 62.- Trae aparejada ejecución en la vía ejecutiva civil, el estado de liquidación de adeudos, intereses moratorios, pena convencional que se haya estipulado en asamblea o en el reglamento, si va suscrita por el administrador y el presidente del comité de vigilancia, acompañada de los correspondientes recibos de pago, así como de copia certificada por fedatario público o por el acta de asamblea general relativa o del reglamento 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 dos cuotas ordinarias o una extraordinaria pendiente de pago.

Artículo 63.- Cuando se celebre un contrato traslativo de dominio con relación a una unidad de propiedad exclusiva, el vendedor deberá entregar al comprador una constancia de no adeudo, entre otros, del pago de cuotas de mantenimiento y administración y el de reserva, así como de cuotas extraordinarias en su caso, expedida por el administrador del condominio.

Artículo 64.- Tratándose de los condominios a que se refiere el Artículo 69 de esta Ley, el pago de las cuotas establecidas en el Artículo 57 de este ordenamiento, podrá realizarse mediante descuento que por su monto aprobado realice la institución que financió su adquisición, conjuntamente con la amortización mensual que se descuenta del salario al acreditado, previo acuerdo de la Asamblea General y firma del convenio respectivo.

Artículo 65.- El adquirente de cualquier unidad de propiedad exclusiva se constituye en obligado solidario del pago de los adeudos existentes en relación con la misma, excepto en el caso de que el administrador del condominio hubiere expedido y entregado la constancia de no adeudos señalada en el Artículo anterior.

Artículo 66.- Los condóminos pagarán las contribuciones locales y federales que les corresponda, tanto por lo que hace a su propiedad exclusiva, como a la parte proporcional que le corresponda sobre los bienes y áreas comunes.

CAPÍTULO III De los Gravámenes al Condominio

Artículo 67.- Los gravámenes del condominio son divisibles entre las diferentes unidades de propiedad exclusiva que lo conforman.

Artículo 68.- Cada uno de los condóminos responderá sólo por el gravamen que corresponda a su unidad de propiedad exclusiva, y proporcionalmente respecto de la propiedad común.

Toda cláusula o prevención que establezca la obligación solidaria de los propietarios de los bienes comunes, para responder de un gravamen, se tendrá por no puesta.

TÍTULO QUINTO DE LOS CONDOMINIOS DESTINADOS A LA VIVIENDA ECONÓMICA Y POPULAR CAPÍTULO ÚNICO

Artículo 69.- Se declara de orden público e interés social la constitución del régimen de propiedad en condominio destinado, total o mayoritariamente a la vivienda de interés social, popular y económica.

Artículo 70.- Estos condominios podrán por medio de su administrador y sin menoscabo de su propiedad:

- I. Solicitar a la Secretaría la emisión de la constancia oficial que lo acredite dentro de la clasificación de vivienda de interés social y popular para el pago de cualquier servicio o impuesto cuya cuota esté sujeta a una clasificación económica. La autoridad estará obligada a responder sobre la procedencia o no de la solicitud en un plazo máximo de 15 días hábiles; de no ser contestada en dicho plazo será considerada con resultado en sentido afirmativo;
- II. Solicitar su incorporación y aprovechamiento de los presupuestos y subsidios previstos en los programas que las administraciones públicas federal, estatal y municipal tengan, para apoyar la construcción de infraestructura urbana en las colonias, con el fin de obtener recursos para el mejoramiento y reparaciones mayores de las áreas comunes del condominio, exceptuando los de gastos corrientes; y
- III. Establecer convenios con la administración pública de los municipios de conformidad con los criterios generales que al efecto expida ésta, para recibir en las áreas comunes servicios públicos básicos como: recolección de basura, seguridad pública, protección civil, balizamiento, renovación del mobiliario urbano, bacheo, cambio e instalación de luminarias.

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

En caso de falta de administrador y con la aprobación de la asamblea general, el comité de vigilancia podrá firmar las solicitudes y convenios anteriores acreditando únicamente la existencia del régimen condominal.

Artículo 71.- La administración pública estatal y los municipios podrán adoptar las medidas administrativas que faciliten y estimulen la constitución en este régimen de las unidades habitacionales de interés social o popular.

Artículo 72.- En las asambleas, cada condómino gozará de un voto por la unidad de propiedad exclusiva de la que sea propietario, de igual manera las cuotas se fijarán en base al número de unidades de propiedad exclusiva de que se componga el condominio, con independencia de los indivisos.

TÍTULO SEXTO DE LA CULTURA CONDOMINAL

CAPÍTULO ÚNICO

Artículo 73.- Se entiende por cultura condominal todo aquello que contribuya a generar las acciones y actitudes que permitan, en sana convivencia, el cumplimiento del objetivo del régimen de propiedad en condominio. Entendiéndose como elementos necesarios: el respeto y la tolerancia; la responsabilidad y cumplimiento; la corresponsabilidad y participación; la solidaridad y la aceptación mutua.

Artículo 74.- La Secretaría y los municipios proporcionarán a los habitantes y administradores de inmuebles bajo el régimen de propiedad en condominio, orientación y capacitación a través de diversos cursos y talleres en materia condominal, en coordinación con los organismos de vivienda y otras dependencias e instituciones públicas y privadas.

Artículo 75.- Toda persona que sea administrador, miembro del comité de administración o el comité de vigilancia de un condominio, deberá acreditar su asistencia a los cursos de capacitación y

actualización impartidos por la Secretaría, el municipio, organismos de vivienda u otras dependencias o instituciones públicas o privadas según sea el caso, por lo menos, una vez al año.

Artículo 76.- La Secretaría y los municipios promoverán una cultura condominal, con base en el espíritu y principios de la presente Ley.

Artículo 77.- La Secretaría y los municipios coadyuvarán y asesorarán en la creación y funcionamiento de asociaciones civiles orientadas a la difusión y desarrollo de la cultura condominal, así como a iniciativas ciudadanas relacionadas con ésta.

TÍTULO SÉPTIMO DE LA DESTRUCCIÓN, RUINA Y RECONSTRUCCIÓN DEL CONDOMINIO CAPÍTULO ÚNICO

Artículo 78.- Si el inmueble sujeto al régimen de propiedad en condominio estuviera en estado ruinoso o se destruyera en su totalidad o en una proporción que represente más del 35% de su valor, sin considerar el valor del terreno y según peritaje practicado por la Secretaría o por una institución financiera autorizada, se podrá acordar en asamblea general extraordinaria con la asistencia de mayoría calificada de condóminos que represente el 75 por ciento del indiviso del condominio:

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

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

Los condóminos minoritarios que decidan no llevar a cabo la reconstrucción, o cuando su unidad de propiedad exclusiva se hubiere destruido totalmente, deberán enajenar sus derechos de propiedad al valor del avalúo practicado por la Secretaría o institución bancaria autorizada en un plazo no mayor de noventa días, teniendo prelación sobre los mismos los condóminos interesados.

La asamblea general podrá acordar la compraventa de derechos de propiedad y copropiedad, para efectos de aumentar las áreas comunes del condominio, incrementándose en consecuencia, el valor de los derechos de copropiedad de los condóminos adquirentes en cuyo caso, deberá hacerse la modificación que corresponda en la escritura constitutiva.

Artículo 79.- De conformidad con las disposiciones de este Título si se optare por la extinción total del régimen, se deberá asimismo decidir sobre la división de los bienes comunes o su venta en proporción al indiviso que le corresponda de su unidad de propiedad exclusiva.

TÍTULO OCTAVO DE LAS SANCIONES Y MEDIOS DE DEFENSA CAPÍTULO ÚNICO

Artículo 80.- Las violaciones a lo establecido por la presente Ley y demás disposiciones que de ella emanen y siempre que exista queja por escrito de la asamblea general, serán sancionadas por la Secretaría.

Artículo 81.- La contravención a las disposiciones de esta Ley serán sancionadas con multas establecidas en la presente Ley, su Reglamento, Escritura Constitutiva y Reglamento Interno que se aplicará de acuerdo con los siguientes criterios:

- I. Por faltas que afecten la tranquilidad o la comodidad de la vida condominal, se aplicará multa por el equivalente de diez a cincuenta días de salario mínimo general vigente en la capital del Estado de Hidalgo;
- II. Por faltas que afecten el estado físico del inmueble sin que esto signifique poner en riesgo la seguridad de los demás condóminos, que impidan u obstaculicen el uso adecuado de las instalaciones y áreas comunes, o que afecten el funcionamiento del condominio, se aplicará multa por el equivalente de cincuenta y uno a cien días de salario mínimo general vigente en la capital del Estado de Hidalgo;
- III. Por aquellas faltas que provoquen un daño patrimonial o pongan en riesgo la seguridad del inmueble o las personas, se aplicará multa por el equivalente de cincuenta y uno a cien días de salario mínimo general vigente en la capital del Estado de Hidalgo;
- IV. Por incumplimiento en el pago oportuno de las cuotas ordinarias, extraordinarias, de servicio, de mantenimiento y las correspondientes al fondo de reserva, se aplicará multa que no podrá ser mayor de diez a cien días de salario mínimo general vigente en el Estado por cada incumplimiento;
- V. Los administradores o comités de vigilancia que a juicio de la asamblea general, no hagan un buen manejo o vigilancia de las cuotas de servicios, mantenimiento, para el fondo de reserva y/o extraordinarias, así como por el abuso de su cargo o incumplimiento de sus funciones, estarán sujetos a las sanciones establecidas en las fracciones I, II, III y IV de este Artículo, aumentando un 50% la sanción que corresponda, independientemente de las responsabilidades o sanciones a que haya lugar, contempladas en otras Leyes. Lo anterior será determinado por la Asamblea;
- VI. Se aplicara multa de cincuenta días de salario mínimo general vigente en el Estado de Hidalgo al Administrador o persona que tenga bajo su custodia el libro de Actas debidamente autorizado y que habiendo sido notificado de la realización de una Asamblea legalmente constituida, no lo presente para el desahogo de la misma; y
- VII. Se aplicara multa de cincuenta a trescientos días de salario mínimo general vigente en el Estado de Hidalgo por incumplimiento a lo dispuesto en el Artículo 44 de la presente Ley.

En los casos de reincidencia, se aplicará hasta el doble de la sanción originalmente impuesta.

Artículo 82.- Las sanciones establecidas en la presente Ley, se aplicarán independientemente de las que se impongan por la violación de otras disposiciones.

Artículo 83.- Para la imposición de las sanciones y para emitir sus resoluciones, las autoridades se ajustarán a lo establecido en la Ley del Procedimiento Administrativo para el Estado de Hidalgo.

Artículo 84.- La Asamblea podrá resolver en una reunión especial convocada para tal efecto, y por acuerdo de quienes representen un mínimo del 51% del valor del inmueble, que se tomen las siguientes medidas:

- I. Iniciar las acciones civiles correspondientes para exigir al condómino que incumpla con Las obligaciones establecidas en la presente Ley, o las contenidas en la Escritura Constitutiva o en los acuerdos de la propia Asamblea, el cumplimiento forzoso de dichas obligaciones;
- II. En caso de que dicho incumplimiento sea reiterado o grave, se podrá demandar ante Juez Civil, la imposición de las sanciones pecuniarias que se hubieren previsto, las cuales podrán llegar incluso hasta la enajenación del inmueble y la rescisión del contrato que le permite ser condómino; y
- III. Solicitar al Ayuntamiento que corresponda ordene la verificación respectiva cuando se estén realizando obras sin las autorizaciones correspondientes en áreas comunes.

Previa a la realización de la Asamblea que resuelva alguna de estas medidas deberá haberse convocado al condómino afectado.

Artículo 85.- En contra de las resoluciones y actos administrativos que dicten o ejecuten las autoridades en la aplicación del presente ordenamiento, los particulares afectados podrán interponer el recurso administrativo ante la propia autoridad en términos de la Ley del Procedimiento Administrativo para el Estado de Hidalgo ó recurrir dichos actos mediante el juicio de nulidad ante el Tribunal Fiscal Administrativo del Estado.

ARTÍCULOS TRANSITORIOS

PRIMERO.- La presente Ley entrará en vigor el día siguiente de su Publicación en el Periódico Oficial del Estado de Hidalgo.

SEGUNDO.- Se abroga la Ley sobre el Régimen de Propiedad en Condominio de Inmuebles para el Estado de Hidalgo, Publicada en el Periódico Oficial del Estado de Hidalgo de fecha 8 de diciembre de 1979, así como todas las disposiciones que se opongán a lo dispuesto en esta Ley.

TERCERO.- Los regímenes de propiedad en condominio constituidos con anterioridad a la vigencia de la presente Ley seguirán rigiéndose por la Ley que se deroga, su escritura constitutiva y su reglamento, pero las modificaciones que a partir de la vigencia del presente Decreto se den a éstos deberán ajustarse a lo previsto por esta Ley.

AL EJECUTIVO DE LA ENTIDAD PARA LOS EFECTOS DEL ARTÍCULO 51 DE LA CONSTITUCION POLÍTICA DEL ESTADO DE HIDALGO.- DADO EN LA SALA DE SESIONES DEL CONGRESO DEL ESTADO, EN LA CIUDAD DE PACHUCA DE SOTO, HIDALGO, A LOS VEINTISÉIS DÍAS DEL MES DE JULIO DEL AÑO DOS MIL DOCE.

PRESIDENTA

DIP. ELBA LETICIA CHAPA GUERRERO.

SECRETARIO

**DIP. CARLOS ALBERTO ANAYA DE LA
PEÑA.**

SECRETARIA

DIP. HEMEREGILDA ESTRADA DÍAZ.

EN USO DE LAS FACULTADES QUE ME CONFIERE EL ARTÍCULO 71 FRACCIÓN I DE LA CONSTITUCIÓN POLÍTICA DEL ESTADO, TENGO A BIEN PROMULGAR EL PRESENTE DECRETO, POR LO TANTO, MANDO SE IMPRIMA, PUBLIQUE Y CIRCULE PARA SU EXACTA OBSERVANCIA Y DEBIDO CUMPLIMIENTO.

DADO EN LA RESIDENCIA DEL PODER EJECUTIVO DEL ESTADO LIBRE Y SOBERANO DE HIDALGO, A LOS VEINTIDÓS DÍAS DEL MES DE AGOSTO DEL AÑO DOS MIL DOCE.

**EL GOBERNADOR CONSTITUCIONAL
DEL ESTADO DE HIDALGO**

LIC. JOSÉ FRANCISCO OLVERA RUÍZ.