

HONORABLE CONGRESO DEL ESTADO LIBRE
Y SOBERANO DE PUEBLA



LEY QUE REGULA EL RÉGIMEN DE PROPIEDAD
EN CONDOMINIO PARA EL ESTADO DE PUEBLA

(Agosto 10 2011)

**EL HONORABLE QUINCUAGESIMO OCTAVO CONGRESO
CONSTITUCIONAL DEL ESTADO LIBRE Y SOBERANO DE PUEBLA**

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

Que en Sesión Pública Ordinaria de esta fecha, Vuestra Soberanía tuvo a bien aprobar el Dictamen con Minuta de Decreto, emitido por la Comisión de Gobernación, Justicia y Puntos Constitucionales, por virtud del cual se expide la Ley que Regula el Régimen de Propiedad en Condominio para el Estado de Puebla.

Que la planeación y regulación del mejoramiento y crecimiento de los centros de población y de las zonas de desarrollo urbano de los centros de población, ha supuesto la evolución de las formas de relacionarse de las sociedades. Es el caso que, junto con el desarrollo urbano, va aumentando la complejidad de las formas de vinculación humana.

Los procesos de crecimiento urbano aunado a las necesidades espaciales de los centros de población, ha provocado que la mayor opción de oferta habitacional sea a través de desarrollos condominales, horizontales y verticales. Por lo que existe la necesidad de crear una Ley que regule el Régimen de Propiedad en Condominio, dejando precisado dónde inicia y dónde termina la propiedad exclusiva y cuándo, con acciones u omisiones, se afecta a otros condóminos.

El Estado de Puebla es una de las entidades que en los últimos años ha experimentado un gran crecimiento poblacional, motivo por el cual resulta indispensable la actualización del marco normativo que establezca las bases de la interacción y convivencia social en la vida condominal.

El Código Civil para el Estado Libre y Soberano de Puebla, como conjunto de instituciones que norman las relaciones elementales de la sociedad, requiere de su constante revisión, de tal manera que se actualice de acuerdo a las exigencias siempre cambiantes.

Es interés de la Quincuagésimo Octava Legislatura, que esa revisión y actualización de las instituciones que nos rigen, se desarrolle en un ánimo congruente tanto con las exigencias sociales como con relación al orden jurídicamente observado.

El propio Código Civil, regula dentro del Libro Tercero denominado "Bienes", la institución del Régimen de Propiedad y Condominio, ubicándola como aquella en la que los diferentes pisos, departamentos, viviendas o locales de que conste un edificio, pertenezcan a distintos dueños; cuando se construya un edificio para vender a personas distintas los diferentes pisos, departamentos, viviendas o locales de que conste el mismo; cuando el propietario o propietarios de un edificio lo dividan en diferentes pisos, departamentos, viviendas o locales, para venderlos a distintas personas, si existe un elemento común que sea indivisible; y cuando el propietario o propietarios de un terreno o predio, lo dividan en diferentes áreas privativas o fracciones, para transmitir su propiedad a distintas personas, preservando elementos comunes que sean indivisibles; encontrándose además dicho

inmueble debidamente delimitado por algún elemento físico y con los lineamientos requeridos por la ley de la materia.

Por otra parte, existen los bienes de dominio común, en donde hay más de un copropietario; por tanto, hay más de una persona que tiene un derecho de dominio sobre una parte alícuota de los mismos. Estos bienes comunes podrían ser, por ejemplo, patios, cimientos, murallas exteriores, pasillos, escaleras, ascensores, piscinas y terrenos, entre otros. En relación a este tipo de bienes, como todos los copropietarios son dueños, todos gozan de las facultades tradicionales que el derecho de dominio otorga; esto es en principio.

En efecto, para mantener el orden y las buenas relaciones entre los condóminos, la ley se debe de encargar de regular las facultades de uso, goce y disposición de los bienes comunes. Esto es de una importancia relevante para el éxito del régimen, ya que en caso contrario se aplicarían las normas generales sobre comunidad y, en este escenario, cualquier condómino podría oponerse a los actos de otro. Para lo cual, la presente Ley ha creado órganos de decisión y administración al interior de la comunidad.

Resulta indudable que el régimen de propiedad y condominio implica grandes beneficios, por lo general en lo relativo al menor costo que implica la adquisición y manutención de las áreas y bienes comunes. La existencia de este régimen ha permitido desarrollar enormes y diversos proyectos inmobiliarios a lo largo del país, ya sean edificios habitacionales, condominios de viviendas, oficinas y centros comerciales, entre otros.

La convivencia social es compleja, y es más cuando se conjugan factores objetivos y subjetivos tales como la de cohabitar en un mismo espacio en donde cada condómino es propietario de su parte y copropietaria de las áreas comunes, mismas que deben de ser resguardadas y mantenidas por todos.

Por otra parte, el régimen de propiedad y condominio trae consigo las complejidades propias de la vida en comunidad; esto en ciertos casos podría implicar compartir con gente cuyos hábitos de vida no coincidan con los de los demás, pudiendo causar situaciones de fricción. Además, este régimen trae consigo la pérdida de cierta libertad, ya que en lo relativo a muchos temas, la vida en comunidad debe regirse conforme a lo que determine una mayoría en el condominio. Esto se contrapone a la libertad casi absoluta que nos otorga el dominio exclusivo, en dónde el límite se encuentra demarcado por el ordenamiento jurídico, mas no por la convivencia entre vecinos.

Sin embargo, del análisis realizado, la convivencia cotidiana en cualquiera de las modalidades del Condominio, requiere que situaciones imprevistas sean reguladas de manera específica, considerando que dichas modalidades de convivencia son cada vez más cotidianas.

Ello nos ha llevado a plantear la necesidad de regular el régimen de propiedad y condominio de manera clara y precisa a través de una nueva legislación que, guardando los principios del derecho civil poblano, no altere la actual estructura del Código Civil, de tal manera que se comprendan las nuevas situaciones que la convivencia condominal supone.

Para ese efecto, en la presente **Ley que Regula el Régimen de Propiedad en Condominio para el Estado de Puebla**, se ha protegido la congruencia con el Código Civil y la legislación estatal, regulándose así la constitución, organización, funcionamiento, modificación, administración y extinción del régimen de propiedad en condominio en el Estado de Puebla; la convivencia social y solución de controversias entre condóminos y residentes, y entre éstos y su administrador o Comité de Administración, así como un régimen de sanciones por infracciones a la ley.

Asimismo, el crecimiento de desarrollos condominales hace impostergable la inclusión de una instancia que sea la encargada de velar el cumplimiento de la Ley de Condominio del Estado de Puebla, asimismo, que se aboque a la atención de las inconformidades entre condóminos, resolviéndolas a través de procedimientos claros, como lo es el arbitraje que será substanciado ante la sindicatura municipal.

Por lo anteriormente expuesto y con fundamento en los artículos 57 fracción I, 63 fracción II y 64 de la Constitución Política del Estado Libre y Soberano de Puebla; 43 fracción I, 69 fracción II, 70 y 71 de la Ley Orgánica del Poder Legislativo del Estado Libre y Soberano de Puebla; 20, 21, 22, 23 y 24 fracción I del Reglamento Interior del Honorable Congreso del Estado Libre y Soberano de Puebla, se expide la siguiente:

LEY QUE REGULA EL RÉGIMEN DE PROPIEDAD EN CONDOMINIO PARA EL ESTADO DE PUEBLA

CAPÍTULO PRIMERO DISPOSICIONES GENERALES

Artículo 1.- La presente Ley es de interés y orden público. Tiene por objeto establecer las bases para regular la constitución, organización, funcionamiento, modificación, administración y extinción del régimen de propiedad en condominio en el Estado de Puebla, así como su convivencia social y solución de controversias entre condóminos y residentes, y entre éstos y su administrador o Comité de Administración.

Asimismo regulará las relaciones entre los condóminos y/o, poseedores y entre éstos y su administración, estableciendo las bases para resolver las controversias que se susciten con motivo de tales relaciones, mediante la conciliación, sin perjuicio de la competencia que corresponda a otras autoridades judiciales o administrativas.

Artículo 2.- Para efectos de ésta Ley se entenderá por:

I.- Asamblea: Órgano máximo de decisión de un condominio, integrado por la mayoría de los condóminos, en el que se resolverán los asuntos de interés común, respecto al condominio;

II.- Bienes y áreas de uso común: Aquéllas áreas cuyo uso, aprovechamiento y mantenimiento es responsabilidad de los condóminos y residentes;

III.- Escritura Constitutiva: Documento público notarial, mediante el cual se constituye un inmueble bajo el régimen de propiedad en condominio;

IV.- Ley: La Ley que Regula el Régimen de Propiedad en Condominio para el Estado de Puebla;

V.- Local o Locales: Piso, departamento, vivienda o local; o unidad privativa en singular o plural, respectivamente;

VI.- Reglamento Interno: Conjunto de acuerdos de observancia obligatoria por los condóminos y residentes, en los que se establecen las normas internas de convivencia de un condominio y que constará en testimonio notarial;

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

VIII.- Unidad de propiedad exclusiva: El piso, departamento, vivienda, local, áreas y naves sobre las que se tiene derecho de propiedad y uso exclusivos; y cualquier otro elemento que no sea área o bien de uso común.

CAPÍTULO SEGUNDO DEL RÉGIMEN DE PROPIEDAD EN CONDOMINIO

Artículo 3.- Se considera régimen de propiedad en condominio, aquél que se constituye sobre bienes inmuebles que en razón de sus características físicas, permite a sus titulares tanto el aprovechamiento exclusivo de áreas o construcciones privativas, como el aprovechamiento común de las áreas o construcción que no admiten división, confiriendo a cada condómino un derecho de propiedad exclusivo sobre la unidad privativa, así como un derecho de copropiedad con los demás condóminos, respecto de las áreas o instalaciones comunes.

Artículo 4.- Los derechos y obligaciones de los condóminos se regirán por las disposiciones de la presente Ley, del Código Civil para el Estado Libre y Soberano de Puebla, la Ley de Fraccionamientos y Acciones Urbanísticas del Estado Libre y Soberano de Puebla, las de otras leyes aplicables, así como por la Escritura Constitutiva del Régimen, el contrato de traslación de dominio y por el Reglamento Interno que se trate.

Artículo 5.- El régimen de propiedad en condominio se constituye:

I.- Cuando los diferentes pisos, departamentos, viviendas, locales, áreas o naves de que conste un inmueble, o que hubieran sido construidos dentro de un inmueble con partes de

uso común pertenezcan a distintos propietarios o siendo del mismo propietario, se les dé un uso diferente o privado a cada uno;

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

III.- Cuando el propietario o propietarios de un inmueble lo dividan en diferentes pisos, departamentos, viviendas, locales, áreas o naves, y que entre otros le dé un uso habitacional, de abasto, comercio o servicios, industrial o agroindustrial o mixtos, para enajenarlos a distintas personas, siempre que exista un elemento común de propiedad privada indivisible; y

IV.- Cuando el propietario o propietarios de un terreno o predio, lo dividan en diferentes áreas privativas o fracciones, para transmitir su propiedad a distintas personas, preservando elementos comunes que sean indivisibles; encontrándose además dicho inmueble debidamente delimitado por algún elemento físico y con los lineamientos requeridos por la ley de la materia.

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

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

Artículo 6.- Según la naturaleza de quien los constituya, los condominios serán: de orden privado, los que constituyan los particulares; y de orden público, los constituidos por instituciones u organismos públicos de la Federación, el Estado o los Municipios.

Artículo 7.- Los condominios de acuerdo con sus características de estructura y uso, podrán ser:

I.- Atendiendo a su estructura:

a) Condominio vertical.- Es aquél edificado en varios niveles, en un solo terreno común, con unidades de propiedad exclusiva con derechos y obligaciones de copropiedad sobre el suelo y los demás elementos comunes del inmueble;

b) Condominio horizontal.- Es aquél que se construye con elementos horizontales, pudiendo o no compartir la estructura y los demás elementos medianeros; o el que se desarrolla sobre un terreno o inmueble con equipamiento e infraestructura urbana teniendo el condómino en ambos casos, derecho de uso en la unidad de propiedad exclusiva y derecho de copropiedad en las demás áreas comunes; y

c) Condominio mixto.- Es aquel que se conforma por condominios verticales y horizontales.

II.- Atendiendo a su uso, podrán ser:

a) Habitacional.- Son aquéllos inmuebles en los que la unidad de propiedad exclusiva están destinadas a la vivienda;

b) Comercial o de Servicios.- Son aquéllos inmuebles en los que la unidad de propiedad exclusiva, es destinado a la actividad propia del comercio o servicio permitido;

c) Industrial.- Son aquéllos en donde la unidad de propiedad exclusiva, se destina a actividades permitidas propias del ramo, como manufactura o de la transformación; y

d) Mixtos.- Son aquéllos en donde la unidad de propiedad exclusiva, se destina a dos o más tipos de los anteriormente mencionados y compatibles.

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

I.- La situación, dimensiones y linderos del terreno, así como una descripción general del edificio, en su caso;

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

III.- La descripción y datos de cada local, su número, situación, medidas, piezas de que consta y demás datos necesarios para identificarlo;

IV.- El valor total del inmueble y el que corresponda a cada local;

V.- El destino general del edificio, terreno o predio y el especial de cada local o unidad privativa;

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

VII.- Los casos y condiciones en que puede ser modificada la escritura constitutiva; y

VIII.- Constancia de las autoridades competentes en materia de construcciones urbanas, de que el edificio construido o el terreno materia del régimen, reúne los requisitos que deben tener este tipo de construcciones.

Artículo 9.- A la escritura constitutiva se agregarán:

- I.- El plano general;
- II.- Los planos correspondientes a cada uno de los locales; y
- III.- Los planos de las áreas comunes.

Artículo 10.- La escritura constitutiva del régimen de propiedad en condominio del edificio, terreno o predio, 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 11.- En todo contrato de adquisición de derechos sobre un piso, departamento, vivienda, local, área o nave, sujeto al régimen de propiedad en condominio, se insertarán las declaraciones y cláusulas conducentes de la escritura constitutiva que prevé el artículo 9 de esta Ley, y se hará constar que se entrega al interesado una copia del reglamento interior.

Artículo 12.- Será procedente la modificación del régimen de propiedad en condominio, únicamente cuando no se hayan enajenado las partes de propiedad exclusiva o cuando el total de los titulares de las unidades de propiedad exclusiva acuerden fusionarlas y enajenarlas a favor de una sola persona.

Para la modificación se observará el mismo procedimiento que para su constitución.

Artículo 13.- La declaración de voluntad que exige el artículo 9, podrá hacerse también, llenando los requisitos establecidos en él, por el propietario de un terreno que quiera construir un edificio dividido en locales, y se considerará constituido el régimen de propiedad en condominio, desde que el terreno y el edificio por construir, se hipotequen total o parcialmente o se venda cualquiera de las divisiones proyectadas.

Artículo 14.- En los testimonios de las escrituras a que se refiere el artículo anterior, se insertará el reglamento interior y se agregará a cada uno de ellos, un ejemplar de ese reglamento certificado por el Notario.

Artículo 15.- Solamente por acuerdo unánime de los condóminos, se podrán modificar en escritura pública, el destino general del edificio, terreno o predio y el especial del local o unidad de propiedad exclusiva.

Artículo 16.- Establecido el Régimen de Propiedad en Condominio, sólo se podrá extinguir por acuerdo unánime de los condóminos o en los casos previstos por el Capítulo Sexto de esta Ley.

CAPÍTULO TERCERO
DE LOS BIENES DE PROPIEDAD EXCLUSIVA Y
DE LOS BIENES DE PROPIEDAD COMÚN

Artículo 17.- En el Régimen de Propiedad en Condominio, cada titular disfrutará de sus derechos en calidad de propietario, en los términos previstos en el Código Civil para el Estado Libre y Soberano de Puebla. 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 inmueble es accesorio e indivisible del derecho de propiedad privativo sobre la unidad de propiedad exclusiva, por lo que no podrá ser enajenable, gravable o embargable separadamente de la misma unidad.

Artículo 18.- El condómino tendrá derecho exclusivo sobre la unidad de propiedad exclusiva y sus accesorios, así como el condueño de los elementos y partes del edificio, terreno o predio que se consideren comunes del condominio.

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

El condominio sobre los elementos comunes del edificio, terreno o predio no son susceptibles de división ni de venta.

Artículo 19.- Cuando el condómino arriende, subarriende u otorgue en comodato su unidad de propiedad exclusiva, será solidariamente responsable junto con su arrendatario, subarrendatarios o comodatario de sus obligaciones respecto al condominio. El condómino y el residente convendrán entre sí el cumplimiento de las obligaciones ante los demás condóminos y los casos en que el residente podrá tener la representación del condómino en las asambleas que se celebren.

Artículo 20.- Son derechos de los condóminos:

- I.- Contar con el respeto de los demás condóminos sobre su unidad de propiedad exclusiva;
- II.- Participar con voz y voto en las asambleas de condóminos;
- III.- Usar y disfrutar en igualdad de circunstancias y en forma ordenada, las áreas de uso común del condominio;
- IV.- Formar parte de la administración y de la mesa directiva del condominio;
- V.- Solicitar a la administración y a la mesa directiva, información respecto al estado que guardan los fondos de mantenimiento y administración y de reserva;

VI.- Acudir ante la Sindicatura a efecto de excusarse del pago de cuotas, cuando éstas no sean fijadas en asamblea por mayoría de los condóminos o se demuestre que resultan excesivas para el fin que se pretenden destinar; y

VII.- Acudir a la Sindicatura a solicitar su intervención por violaciones a la presente Ley, o al reglamento interior, por autoridades o particulares.

Artículo 21.- Son objeto de propiedad común:

I.- El suelo, subsuelo, cimientos, estructuras, paredes maestras y techo del edificio;

II.- Los sótanos, pórticos, puertas de entrada, vestíbulos, patios, estacionamientos para vehículos, jardines, galerías, corredores y escaleras, que sean de uso común;

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

IV.- Las obras, instalaciones, aparatos y demás objetos que sirvan al uso o disfrute común; y

V.- Cualesquiera otras instalaciones que se resuelva, por unanimidad de los condóminos, usar o disfrutar en común, o que se establezcan con tal carácter en la escritura constitutiva.

Artículo 22.- Los techos, pisos entre dos altos o secciones de éstos, que pertenezcan a distintos condóminos, las divisiones o muros que los separen entre sí y las instalaciones o aparatos destinados para ellos, serán de copropiedad de dichos condóminos quienes harán los gastos de conservación y reparación que requieran aquéllos.

Artículo 23.- El condómino que abandone sus derechos o renuncie a gozar o usar determinados bienes, servicios o instalaciones de uso común, no es causa excluyente para cumplir con las obligaciones que impone esta Ley, la escritura constitutiva, el reglamento interior y demás disposiciones aplicables.

Artículo 24.- Cada condómino usará la unidad de propiedad exclusiva en forma ordenada y pacífica, por lo que está prohibido:

I.- Destinarla a usos ilícitos o distintos al fin estipulado en la escritura constitutiva y, en caso de duda, a aquéllos que deban presumirse en atención a la naturaleza del edificio y su situación;

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

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

IV.- Abrir luces o ventanas;

V.- Pintar o decorar la fachada o las paredes exteriores o realizar remodelaciones que rompan con el diseño del conjunto o que perjudique la estética general del condominio, salvo acuerdo de los condóminos;

VI.- Hacer excavaciones, elevar nuevos pisos o realizar otras construcciones, salvo acuerdo de los condóminos;

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

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

IX.- Usar y gozar de forma exclusiva los bienes comunes, vestíbulos, patios, jardines, azoteas o techos, servicios e instalaciones generales;

X.- Ocupar el área de estacionamiento de otro condómino; y

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

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, asimismo responderá de los daños y perjuicios que resulten, lo anterior con independencia de la sanción que se aplique.

Artículo 25.- Los condóminos y residentes de los departamentos ubicados en planta baja y primer piso, así como los del último piso superior, no tendrán más derechos que los restantes condóminos, salvo que lo establezca el reglamento interior.

Los condóminos de la planta baja, no podrán ocupar para uso exclusivo o preferente sobre los demás condóminos, los vestíbulos, sótanos, jardines, patios, ni otros lugares de tal planta, ni realizar construcciones en dichos lugares. Con igual salvedad, los condóminos del último piso superior, no podrán ocupar la azotea o techo, ni elevar nuevos pisos. Las mismas restricciones son aplicables a los demás condóminos del inmueble.

Artículo 26.- En los condominios serán obligatorios para los respectivos condóminos y por su cuenta, las obras que requieran los entrepisos, suelos, pavimentos, paredes u otras divisiones entre locales colindantes.

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

Artículo 27.- Para la ejecución de obras en los bienes comunes e instalaciones generales, se observarán las siguientes reglas:

I.- Las obras necesarias para mantener la seguridad, estabilidad y conservación del condominio y para el funcionamiento normal y eficaz de los servicios, así como las obras de carácter urgente, se efectuarán por la administración, bastando la comunicación a la mesa directiva, con cargo al presupuesto de gastos de mantenimiento y administración.

Cuando el presupuesto resulte insuficiente o sea necesario efectuar obras no previstas, el administrador convocará a asamblea de condóminos a fin de que resuelvan lo conducente. Las reparaciones o reposiciones urgentes en los bienes comunes o instalaciones generales, podrán ser efectuadas por los condóminos a falta de administrador;

II.- Para realizar obras que se traduzcan en mejor aspecto o mayor comodidad, que no aumenten el valor del condominio u obras que sin ser necesarias si lo aumenten, se requerirá el voto aprobatorio de las dos terceras partes de los condóminos;

III.- Los condóminos podrá proceder a la reparación de los vicios de construcción en la proporción que cada uno represente sobre el valor total del condominio, quedando a salvo sus derechos sobre saneamiento en caso de evicción; y

IV.- Para emprender obras distintas de las previstas en las fracciones anteriores, se requerirá el voto aprobatorio de la unanimidad de los condóminos.

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

Artículo 28.- En caso de que un condómino desee vender la unidad de propiedad exclusiva, lo notificará al administrador del condominio.

Cada condómino podrá enajenar, hipotecar o gravar su local o unidad de propiedad exclusiva sin necesidad del consentimiento de los demás.

Artículo 29.- Si la hipoteca o gravamen se constituye sobre la totalidad del edificio sujeto a régimen de propiedad en condominio, o sobre el terreno destinado a su construcción será

forzoso determinar por qué porción del crédito responde cada local, pudiendo cualquiera de ellos ser redimido del gravamen, pagándose la parte del crédito que garantice.

Artículo 30.- En el caso de venta de un local o unidad privativa sujeto al régimen de propiedad en condominio, los otros condóminos no tienen el derecho del tanto.

Artículo 31.- Cada condómino tendrá los mismos derechos y usará su local o unidad de propiedad exclusiva respetando los derechos de convivencia.

Artículo 32.- Los condóminos del último piso, o de los locales situados en él, costearán las obras de los techos en su parte interior; y los condóminos del piso bajo o primero o de los locales que formen parte de él, las obras que necesiten los suelos en la parte de su propiedad.

CAPÍTULO CUARTO DE LA ADMINISTRACIÓN DE LOS CONDOMINIOS

Artículo 33.- La administración del condominio corresponde a la Asamblea de Condominio, las asambleas serán de dos tipos: generales y extraordinarias; para su celebración se observarán las siguientes disposiciones:

- I.- Las generales se celebrarán por lo menos cada seis meses y tanto éstas como las extraordinarias, cuantas veces sean convocadas conforme a esta Ley y al reglamento interior;
- II.- Cada condómino gozará de un voto por unidad de propiedad exclusiva del total del bien condominal;
- III.- La votación será personal, nominal y directa, sin perjuicio de que el reglamento interior determine otros procedimientos;
- IV.- Las resoluciones de la Asamblea, se tomarán por mayoría simple de los condóminos, cuando a ésta asistan el 50% más uno de los condóminos o de sus representantes, en términos de la presente Ley, excepto en los casos en que la Ley y el reglamento interior establezcan una mayoría especial;
- V.- De las sesiones se llevará un libro de actas;
- VI.- La convocatoria deberá realizarse con diez días de anticipación para el caso de asambleas generales, y cinco para las asambleas extraordinarias, debiendo incluirse en ella el lugar, día y hora de celebración, así como el orden del día; y

VII.- Para declarar válida una asamblea celebrada en primera convocatoria, deberá contarse cuando menos con la asistencia de más del cincuenta por ciento de los condóminos o sus representantes en términos de la presente Ley, en caso de una segunda convocatoria se declarará válida con los asistentes.

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

Artículo 34.- Serán facultades de la asamblea, sin menoscabo de las demás que le otorgue el reglamento interior, las siguientes:

I.- Nombrar y remover al administrador o al comité de administración en los términos del reglamento interior, excepto al que funja el primer año, que será designado por quienes otorguen la escritura constitutiva;

II.- Establecer las responsabilidades del administrador o del comité de administración y las que corran a cargo de los condóminos, por actos de aquél, ejecutados con motivo del desempeño de su cargo;

III.- Resolver, en su caso, sobre el tipo y monto de la garantía que deba otorgar el administrador respecto al desempeño de su función y al manejo de los fondos bajo su cuidado, para el mantenimiento, administración y reserva para la reposición de implementos;

IV.- Revisar y, en su caso, aprobar el estado de cuenta anual que presente el administrador o el comité de administración, pudiendo ser en otro plazo, previo acuerdo;

V.- Discutir y aprobar el presupuesto de gastos de cada año, debiendo, en su caso, acordar la contratación de seguros con empresas legalmente constituidas contra incendios o terremotos o cualquier otra contingencia de esta naturaleza, de conformidad con las disposiciones aplicables del Código Civil vigente en el Estado y de otros ordenamientos legales, lo cual se efectuará en cargo al fondo y de mantenimiento, y de administración y reserva;

VI.- Promover lo que proceda ante las autoridades competentes, cuando el administrador o comité de administración infrinja las disposiciones de esta Ley, del reglamento interior, la escritura constitutiva y cualesquiera disposiciones legales aplicables;

VII.- Acordar lo procedente respecto a la prestación de los servicios y problemas que surjan con motivo de la contigüidad del condominio con otros inmuebles;

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

IX.- Crear, aprobar, modificar y protocolizar el reglamento interior, según sea el caso;

X.- Modificar la escritura constitutiva, en los casos y condiciones que prevean las disposiciones legales aplicables, siempre y cuando sea manifiesta la voluntad de todos los condóminos; y

XI.- Nombrar y remover un representante por manzana, lote, cerrada, privada, claustro o piso.

Artículo 35.- Los condominios serán administrados por un Comité de Administración o por un administrador que designará la Asamblea General, por el tiempo que ésta determine, salvo cuando la designación recaiga en un condómino, en cuyo caso durará en el cargo de uno a tres años, según lo disponga la asamblea.

En el caso de que se opte por un administrador, éste podrá ser o no alguno de los condóminos. Si lo es, quedará exceptuado por acuerdo de la asamblea de otorgar la garantía a que se refiere la fracción III del artículo 34. Si la administración recae en un comité, éste tomará sus resoluciones por acuerdo de por lo menos las dos terceras partes de sus miembros, en caso de desacuerdo, someterá el asunto a la asamblea.

El comité de administración o el administrador designará a la persona a cuyo cargo estará la ejecución material de los actos de administración.

Cuando el pago de las cuotas o aportaciones se divida en mensualidades, éstas habrán de cubrirse por adelantado. El monto de los fondos se integrará en proporción al valor de cada unidad de propiedad exclusiva, según lo establecido en la escritura constitutiva.

Las primeras aportaciones para la constitución de ambos fondos, serán determinadas en la escritura constitutiva. El fondo de reserva en tanto no se use deberá invertirse en valores de renta fija redimibles a la vista. El fondo destinado al mantenimiento y administración será bastante para contar anticipadamente con el numerario que cubra los gastos de tres meses.

Las decisiones respecto a asuntos de convivencia cotidiana, serán facultad de la asamblea, incluyendo las modificaciones a la propiedad en condominio, excluyendo los cambios de uso del suelo, de densidad e intensidad de su aprovechamiento y de altura máxima permitida.

Artículo 36.- Corresponde al administrador o al Comité de Administración:

I.- Cuidar, vigilar y mantener en buen estado las instalaciones, los bienes y los servicios comunes del condominio;

II.- Atender y operar las instalaciones y servicios comunes;

III.- Administrar y conservar el condominio;

- IV.-** Recabar y conservar los libros y la documentación relacionada con el condominio, los que en todo tiempo podrán ser consultados por los condóminos;
- V.-** Ejecutar los acuerdos de la asamblea de condóminos, salvo los casos en que la ejecución se encomiende a otra persona;
- VI.-** Efectuar los gastos de mantenimiento y administración del condominio, con cargo al fondo correspondiente, en los términos del reglamento interior;
- VII.-** Recaudar las aportaciones de los condóminos para los fondos de mantenimiento y administración y reserva, debiendo otorgar el recibo correspondiente, así como entregar bimestralmente a cada condómino el estado de cuenta del condominio, salvo que se acuerde otro plazo;
- VIII.-** Convocar a las asambleas generales y extraordinarias, conforme a lo dispuesto en la presente Ley, en la escritura constitutiva y en el reglamento interior;
- IX.-** Fomentar entre los condóminos el cumplimiento de la presente Ley, la escritura constitutiva y el reglamento interior;
- X.-** En su caso, gestionar ante el Ayuntamiento la prestación de los servicios públicos municipales al interior del condominio;
- XI.-** Publicar en lugar visible del condominio o en el sitio destinado para ello, las convocatorias para asambleas, así como los acuerdos que se tomen en las mismas a efecto de enterar a los ausentes; y
- XII.-** Ejercitar las demás facultades y cumplir las obligaciones que le concedan e impongan, respectivamente la Ley o el reglamento interior.

Artículo 37.- Según sea el caso, y con el objeto de que el administrador o el comité de administración cumplan con las obligaciones establecidas, cada condominio podrá contar con una mesa directiva, la cual se nombrará anualmente por la asamblea y tendrá las siguientes atribuciones y obligaciones:

- I.-** Verificar que el administrador o comité de administración cumpla los acuerdos de la asamblea general;
- II.-** Determinar lo procedente en caso de incumplimiento por parte del administrador o Comité de Administración;
- III.-** Verificar los estados de cuenta que debe rendir el administrador o Comité de Administración ante la asamblea y, en su caso, dar cuenta a ésta de las observaciones encontradas;

IV.- Coadyuvar con el administrador o Comité de Administración a fomentar entre los condóminos el respeto y conservación de las áreas comunes, así como el cumplimiento de las obligaciones económicas y aportaciones que fije la asamblea; y

V.- A través de su secretario, llevar un libro de actas en el que constarán los acuerdos tomados en las asambleas, que tendrá a la vista de los condóminos y de los acreedores registrados en el mismo, debiendo informarles por escrito a cada uno de los condóminos, las resoluciones que adopte la asamblea.

CAPÍTULO QUINTO DE LOS GASTOS, GRAVAMENES Y CONTRIBUCIONES

Artículo 38.- Es obligación de todos los condóminos contribuir a la constitución de los fondos de administración y mantenimiento y de reserva, así como cubrir las cuotas que para tal efecto establezca la asamblea.

Artículo 39.- Cuando un condominio conste de diferentes partes y comprenda diversas áreas de uso común destinadas a servir únicamente a una parte, sección o condominio, los gastos especiales que de ellos se deriven correrán a cargo del grupo de condóminos beneficiados.

Artículo 40.- Las cuotas para gastos comunes que los condóminos no cubran puntualmente, causarán intereses moratorios al tipo legal o al que fije el reglamento interior, pudiendo hacerse efectivo a través del administrador o Comité de Administración por acuerdo de la asamblea o en su caso, por la Sindicatura, siempre que la promoción sea suscrita por el administrador o por el presidente de la mesa directiva, acompañada de los recibos pendientes de pago, así como copia del acta de asamblea en que se hayan determinado las cuotas.

Las cuotas o aportaciones fijadas por la asamblea, constituyen obligaciones de carácter civil, por lo tanto, podrán ser exigibles por la vía judicial correspondiente.

Se podrá solicitar el embargo precautorio de bienes para asegurar el pago de las obligaciones respectivas, en términos de la legislación civil aplicable.

Artículo 41.- Las cargas fiscales que genere un bien inmueble sujeto a régimen de propiedad en condominio, considerado éste en su conjunto, serán a cargo de los condóminos proporcionalmente.

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

Artículo 42.- Si quien incumple con las obligaciones fuese un residente, el administrador notificará dicha situación al propietario y si después de transcurridos quince días contados a partir de la fecha de notificación no obtuviere una respuesta, el administrador demandará a ambos en los términos establecidos en la presente Ley.

CAPÍTULO SEXTO DESTRUCCIÓN, RUINA Y RECONSTRUCCIÓN DE LOS BIENES EN CONDOMINIO

Artículo 43.- Si el condominio se destruyere en su totalidad o en una proporción que represente por lo menos las tres cuartas partes de su valor, según peritaje practicado, por acuerdo de la mayoría de los condóminos se procederá a su reconstrucción o la división del terreno y de los bienes comunes que queden, o en su caso, a la venta, con arreglo a las disposiciones legales aplicables.

Si la destrucción fuere menor, los acuerdos a que se refiere el párrafo anterior, serán tomados por acuerdo del setenta y cinco por ciento de los condóminos.

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

Artículo 44.- En caso de ruina del condominio, la mayoría del total de los condóminos podrá acordar, previo dictamen de las autoridades competentes, la reconstrucción o la demolición y división de los bienes comunes, o en su caso la venta, observando las prevenciones del artículo anterior.

CAPÍTULO SÉPTIMO DE LAS AUTORIDADES

Artículo 45.- Las autoridades competentes del Gobierno del Estado y de los Municipios, previa la autorización de un condominio o zona de condominios, deberán verificar que los mismos reúnan las condiciones y requisitos establecidos en la legislación vigente en materia de desarrollo urbano, ecología, salud y protección civil.

Artículo 46.- Es obligación de las autoridades municipales proporcionar a los condominios los servicios públicos de su competencia, así como a los Ayuntamientos otorgar los servicios públicos a que se refiere el artículo 115 de la Constitución Política de los Estados Unidos

Mexicanos, en igualdad de circunstancias que a otros desarrollos industriales, habitacionales, comerciales o de servicios no sujetos al régimen de condominio.

En el presente artículo se observará cuando así lo establezca, las particularidades que regula la Ley de Fraccionamientos y Acciones Urbanísticas del Estado Libre y Soberano de Puebla.

Artículo 47.- Los Ayuntamientos por conducto de las dependencias competentes, realizarán campañas tendientes a la promoción de la cultura condominal, que contenga los derechos y obligaciones de condóminos y residentes, así como las vías y procedimientos a seguir en caso de controversias.

Artículo 48.- El Síndico Municipal, será competente para conocer de los procedimientos arbitrales para resolver controversias en materia de propiedad en condominio.

CAPÍTULO OCTAVO DE LAS CONTROVERSIAS

SECCIÓN PRIMERA DE LAS SANCIONES

Artículo 49.- Los condóminos o residentes que incumplan con las obligaciones que les son impuestas por la presente Ley, serán sancionados en los casos siguientes:

I.- De uno a diez días de salario mínimo, así como a cubrir el costo que se genere por la reparación o restablecimiento de los bienes, servicios o áreas de uso común cuando se hubiesen dañado por un mal uso o negligencia;

II.- De diez a veinte días de salario mínimo, más el pago de intereses moratorios en los términos que establezca el reglamento interior y la restricción del derecho de voto en las asambleas, cuando no cumplan en el plazo establecido con las cuotas fijadas por la asamblea, relativa a los fondos de mantenimiento y administración y de reserva;

III.- De quince a treinta días de salario mínimo, cuando incumplan con las prohibiciones señaladas en las fracciones II, III, IV y V del artículo 25 de esta Ley;

IV.- De veinte a treinta días de salario mínimo, por la inobservancia de lo establecido en las fracciones X y XI del artículo 25 de esta Ley;

V.- De veinte a cuarenta días de salario mínimo, independientemente de la demolición de las obras realizadas, cuando contravengan lo dispuesto en las fracciones VI y VII del artículo 25 y el 29 de la presente Ley; y

VI.- De cincuenta a ciento cincuenta días de salario mínimo, cuando se transgreda lo estipulado en las fracciones I, VIII y IX del artículo 25 de la presente Ley.

Artículo 50.- Las sanciones señaladas en el artículo que antecede, serán substanciadas por el Síndico Municipal, las cuales por la vía administrativa correspondiente las harán valer a favor de la hacienda pública municipal.

Las sanciones establecidas en la presente Ley se aplicarán independientemente de las que se impongan por la violación de otras disposiciones aplicables.

El administrador, condómino o cualquier poseedor podrá solicitar la intervención del Síndico Municipal para que éste pueda adoptar el procedimiento de verificación e inspección a fin de emitir sus resoluciones en términos de la Ley Orgánica Municipal y del reglamento de esta Ley que al efecto emitan los Municipios.

En el procedimiento antes referido, deberá en todo caso respetar las formalidades esenciales del procedimiento a las que se contrae el artículo 14 de la Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos.

Artículo 51.- En contra de las resoluciones implementadas por el Síndico Municipal, los afectados podrán, a su elección, interponer el recurso de inconformidad previsto en la Ley Orgánica Municipal.

Artículo 52.- Las controversias que se susciten con motivo del incumplimiento de las obligaciones por parte de los condóminos, de los administradores o del Comité de Administración, Mesa Directiva; o por violaciones al reglamento interior o al Acta Constitutiva del condominio, serán resueltas a través del procedimiento de arbitraje, en los términos de la presente Ley.

SECCIÓN SEGUNDA DEL PROCEDIMIENTO DE ARBITRAJE

Artículo 53.- El procedimiento de arbitraje se substanciará ante el Síndico Municipal, el cual contará con plena libertad y autonomía para emitir sus laudos e imponer las sanciones previstas en la presente Ley.

Artículo 54.- El arbitraje tendrá como característica ser un procedimiento para la resolución de controversias, que buscará proporcionar a las partes la mayor equidad posible y se regirá por los principios de legalidad, sencillez, celeridad, oficiosidad, eficacia, publicidad, gratuidad y buena fe e iniciará siempre a petición de parte.

Artículo 55.- Podrán iniciar el procedimiento de arbitraje los condóminos o residentes de los condominios o los administradores en términos de la presente Ley, así como las mesas directivas, previo acuerdo de la Asamblea, en los casos de incumplimiento de los

administradores y por el manejo indebido de los recursos que integran los fondos de mantenimiento y administración y de reserva.

Para iniciar el procedimiento arbitral ya sea el administrador, la mesa directiva o cualquier condómino, deberán presentar ante la unidad administrativa correspondiente, un escrito, que será denominado demanda de arbitraje, en el que explique las causas de controversia, mismo que deberá ir acompañado de copia del acta de asamblea en la que se toma tal acuerdo, copia simple de los documentos que acrediten su personalidad y la descripción de los hechos.

Artículo 56.- Dentro de los tres días siguientes a la recepción de la demanda de arbitraje, la unidad encargada de resolver la controversia, citará a audiencia inicial a las partes interesadas, y la parte demandada a contestar el escrito inicial, lo que podrá hacer de manera verbal o escrita, así como ofrecer las pruebas que acrediten su dicho.

Artículo 57.- Si en la primera audiencia la unidad administrativa correspondiente considera que cuenta con elementos suficientes para resolver, y si las partes manifiestan expresamente que no desean aportar más pruebas o modificar su demanda o contestación de demanda o reconvenir, dicha unidad emitirá el laudo correspondiente en el transcurso de los cinco días siguientes a la fecha de su celebración.

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

Artículo 58.- Si en el desarrollo de la audiencia inicial las partes no han llegado a un convenio, o ampliaron, modificaron o reconviniaron, la unidad encargada las citará para una segunda audiencia, en la que las partes tendrán oportunidad de presentar más elementos o en su caso plantear alegatos.

Artículo 59.- El procedimiento arbitral terminará por:

I.- Desistimiento;

II.- Laudo que resuelva la controversia;

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

IV.- Convenio celebrado vía mediación judicial.

Artículo 60.- Terminada la instrucción del procedimiento, la unidad encargada dictará el laudo que resuelva la controversia. En caso de que alguna de las partes o ambas consideren que el laudo no es claro en alguno de sus contenidos, podrán solicitar, dentro de los tres días siguientes de la notificación, se aclare o corrija. La interpretación que se emita formará parte del laudo.

SECCIÓN TERCERA DE LA MEDIACIÓN Y CONCILIACIÓN

Artículo 61.- El Síndico Municipal hasta antes de emitir sus laudos, podrá remitir a las partes al Centro Estatal de Mediación del Tribunal Superior de Justicia del Estado, previo el consentimiento de estas que conste de manera fehaciente.

Artículo 62.- La mediación o conciliación tienen el carácter de voluntarias y suspenden el procedimiento de arbitraje previsto en la Sección Segunda de este Capítulo, hasta por sesenta días hábiles.

Artículo 63.- Los convenios suscritos en vía de mediación o conciliación, gozarán de las características que la misma ley les envista.

CAPÍTULO NOVENO DE LA CULTURA CONDOMINAL

Artículo 64.- 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 65.- El Ayuntamiento proporcionará 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 66.- El Ayuntamiento coadyuvará y asesorará en la creación y funcionamiento de asociaciones civiles orientadas a la difusión y desarrollo de la cultura condominal, así como a iniciativas ciudadanas relacionadas con ésta.

TRANSITORIOS

ARTÍCULO PRIMERO.- La presente Ley entrará en vigor a los ciento ochenta días hábiles de su publicación en el Periódico Oficial del Estado.

ARTÍCULO SEGUNDO.- Se derogan todas las disposiciones que se opongan a la presente Ley.

ARTÍCULO TERCERO.- Los regímenes de propiedad en condominio existentes en el Estado de Puebla, a la fecha de la publicación de la presente, contarán con un plazo de seis meses para constituirse en asamblea para elegir administradores, así como para aprobar en su caso, su respectivo reglamento interior.

ARTÍCULO CUARTO.- Los Ayuntamientos contarán con ciento ochenta días hábiles a partir de la publicación de la presente Ley para emitir su Reglamento.

Los Ayuntamientos realizarán las previsiones presupuestarias y administrativas conducentes en términos de esta Ley.

EL GOBERNADOR, hará publicar y cumplir la presente disposición. Dada en el Palacio del Poder Legislativo, en la Heroica Ciudad de Puebla de Zaragoza, a los veintidós días del mes de julio de dos mil once.- Diputado Presidente.- **ELÍAS ABAID KURI.**- Rúbrica.- Diputado Vicepresidente.- **HÉCTOR EDUARDO ALONSO GRANADOS.**- Rúbrica.- Diputada Secretaria.- **MYRIAM GALINDO PETRIZ.**- Rúbrica.- Diputada Secretaria.- **ELVIA SUÁREZ RAMÍREZ.**- Rúbrica.

Por lo tanto mando se imprima, publique y circule para sus efectos.- Dado en el Palacio del Poder ejecutivo, en la heroica Puebla de Zaragoza, a los dos días del mes de agosto de dos mil once.- El Gobernador Constitucional de Estado.- **C. RAFAEL MORENO VALLE ROSAS.**- Rúbrica.- El Secretario General de Gobierno.- **C. FERNANDO LUIS MANZANILLA PRIETO.**- Rúbrica.