
LEY DE CONDOMINIOS DEL ESTADO DE TABASCO

TÍTULO PRIMERO DE LA PROPIEDAD EN CONDOMINIO

CAPÍTULO I DISPOSICIONES GENERALES

ARTÍCULO 1.- Las disposiciones de esta Ley son de orden público e interés social, y tienen por objeto regular la constitución, modificación, organización, funcionamiento, administración y terminación del régimen de propiedad en condominio.

Asimismo, el presente ordenamiento regula las relaciones entre los condóminos, entre éstos y su administración, estableciendo las bases para resolver las controversias que se susciten con motivo de tales relaciones.

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

I. Administrador: Persona física o jurídica colectiva que puede ser o no condómino o habitante de la unidad de propiedad exclusiva.

II. Áreas y bienes de uso común: Aquellos que pertenecen en forma pro indiviso a los condóminos y su uso estará regulado por esta Ley, por la Escritura Constitutiva o por el Reglamento;

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

IV. Condominio: Modalidad de propiedad sobre un inmueble que otorga a su titular el derecho exclusivo de uso, goce y disfrute de su unidad privada y a la vez un derecho de copropiedad sobre los bienes de uso común, de acuerdo a las disposiciones de esta Ley, a la Escritura Constitutiva y al Reglamento;

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

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

VII. 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;

VIII. 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;

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

X. Escritura Constitutiva: Documento público que contenga la declaración unilateral de voluntad, por la que se constituya el régimen en condominio para un inmueble determinado;

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

XII. Ley: Ley de Condominios del Estado de Tabasco;

XIII. 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;

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

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

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

XVII. Sanción: Pena o multa que está obligado a cubrir el condómino infractor de esta Ley, Código Civil para el Estado de Tabasco, Escritura Constitutiva, contrato de traslación de dominio, Reglamento y cualesquier otra ley aplicable;

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

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

ARTÍCULO 3.- Cuando los diferentes departamentos, viviendas, casas o locales de un inmueble, construidos en forma vertical, horizontal o mixta, susceptibles de aprovechamiento independiente, por tener salida propia a un elemento común de aquél o a la vía pública, pertenecieran a distintos propietarios, cada uno de éstos

tendrá un derecho singular y exclusivo de propiedad sobre su departamento, vivienda, casa o local y, además, un derecho de copropiedad sobre los elementos y partes comunes del inmueble, necesarios para su adecuado uso o disfrute.

ARTÍCULO. 4 - Cada condómino podrá enajenar, hipotecar o gravar su departamento, vivienda, casa o local, sin necesidad de consentimiento de los demás. En la enajenación, gravamen, o embargo de un departamento, vivienda, casa o local, se entenderán comprendidos invariablemente los derechos sobre los bienes comunes que le son anexos.

ARTÍCULO. 5 - El derecho de copropiedad sobre los elementos comunes del inmueble, sólo será enajenable, gravable o embargable por terceros, conjuntamente con el departamento, vivienda, casa o local, de propiedad exclusiva, respecto del cual se considere anexo inseparable.

La copropiedad sobre los elementos comunes del inmueble no es susceptible de división.

Los derechos y obligaciones de los condóminos a que se refiere este precepto, se regirán por las escrituras en que se hubiere establecido el régimen de propiedad, y por las de compraventa correspondiente, por el reglamento del condominio de que se trate y por las disposiciones del Código Civil del Estado, de la presente Ley y de las otras disposiciones legales que fueren aplicables.

CAPÍTULO II

CONSTITUCIÓN, MODALIDADES Y EXTINCIÓN DEL RÉGIMEN DE CONDOMINIO

ARTÍCULO. 6 - Para constituir el régimen de la propiedad en condominio, el propietario o propietarios deberán declarar su voluntad en escritura pública, en la cual se hará constar:

I.- La situación, dimensiones y linderos del terreno que corresponda al condominio de que se trate, con especificación precisa de su separación del resto de áreas y si está ubicado dentro de un conjunto o unidad urbana habitacional.

Asimismo, cuando se trate de construcciones vastas, los límites de los edificios o de las áreas o secciones que de por sí deban constituir condominios independientes, en virtud de que la ubicación y número de copropiedad origine la separación de los condominios en grupos distintos;

II.- Se hará constar haber obtenido la declaratoria a que se refiere el artículo 8 de este ordenamiento y de que las autoridades competentes han expedido las licencias, autorizaciones o permisos de construcciones urbanas y de salubridad, que requieran este tipo de obras;

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

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

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

VI.- El establecimiento de zonas, instalaciones o adecuaciones para el cumplimiento de las normas establecidas para facilitar a las personas con capacidades diferentes, el uso del inmueble;

VII.- El destino general del condominio y el especial de cada departamento, vivienda, casa o local;

VIII.- 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;

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

X.- Los casos y condiciones en que pueda ser modificada la propia Escritura Constitutiva y su Reglamento; y

XI.- La obligación o no de los condóminos de contratar Póliza de Seguro contra siniestros o fenómenos naturales, con compañía legalmente autorizada para ello.

Al apéndice de la escritura se agregarán, debidamente certificados por el notario, el plano general y los planos correspondientes a cada uno de los departamentos, viviendas, casas o locales y a los elementos comunes; así como el Reglamento.

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

I.- Por su estructura:

- a) **Condominio vertical:** Se entiende como tal al inmueble que promueve espacios con solución arquitectónica por tipo de uso, para cada propietario o familia, mediante la Construcción de dos o mas condominios o viviendas tipo, mediante la construcción en edificios de tres o más pisos;
- b) **Condominio horizontal:** Se entiende como tal al inmueble que promueve espacios con solución arquitectónica tipo, desarrollando funciones completas por tipo de uso, para cada propietario o familia mediante la construcción de dos o mas estructuras de locales o viviendas de una a tres plantas, que comparte elementos comunes en un solo predio que se denomina lote;
- c) **Condominio mixto:** Se entiende como tal al conjunto de inmuebles que promueve espacios con solución arquitectónica tipo, desarrollando funciones de habitación por cada familia mediante la construcción en un predio de los tipos condominio o de la combinación de ellos señalados en las fracciones anteriores.

II.- Por su uso o destino:

- 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;
- d) **Agropecuario:** Son aquellos en donde las unidades de propiedad exclusiva se destinan a actividades propias del ramo;
- e) **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 8- Antes de la constitución del régimen de propiedad en condominio, a que se refiere el artículo 6 de esta Ley, los interesados deberán obtener una declaración que en su caso expedirán las autoridades competentes del Ayuntamiento respectivo, en el sentido de ser factible el proyecto general, por hallarse dentro de las previsiones y sistemas establecidos, así como de las previsiones legales sobre desarrollo urbano, de planificación urbana y de prestación de los servicios públicos; entendiéndose que dicha declaración no da por cumplidas las obligaciones a que se contrae la fracción II del artículo 6, entre las cuales se consignará el otorgamiento de licencias de construcción hasta por un máximo de 120 departamentos, viviendas, casas o locales por condominio, aun cuando éste y otros formen parte de un conjunto o unidad urbana habitacional.

ARTÍCULO 9.- En el Régimen de Propiedad en condominio, cada titular disfrutará de sus derechos en calidad de propietario en los términos previstos por el Código Civil para el Estado de Tabasco. 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 10.- En todo contrato para adquisición de los derechos sobre un departamento, vivienda, casa o local, sujeto al régimen de propiedad en condominio, se insertarán las declaraciones y cláusulas conducentes de la escritura constitutiva que prevé el Artículo 6 de esta Ley, haciéndose constar que se entrega al interesado una copia del Reglamento.

ARTÍCULO 11 - La extinción voluntaria del régimen de propiedad en condominio, requerirá el acuerdo de las dos terceras partes de los propietarios. Dicha extinción será procedente, además, siempre que no existan adeudos por los conceptos establecidos en los artículos 36 fracción VI, 44 y 45 de ésta ley y se respete el derecho de tanto,

ARTÍCULO 12.- El Reglamento podrá prever los casos en que, con base en la Ley y en la correspondiente Escritura Constitutiva, proceda la modificación de ésta.

TÍTULO SEGUNDO
DE LOS BIENES DE PROPIEDAD EXCLUSIVA Y DE USO COMÚN

CAPÍTULO ÚNICO

ARTÍCULO 13.- El condómino tendrá derecho exclusivo o privativo a su departamento, vivienda, casa o local, y derecho a la copropiedad de los elementos y partes del condominio que la Escritura Constitutiva considere comunes.

ARTÍCULO 14.- Serán objeto de propiedad común:

I.- El terreno, sótanos, pórticos, puertas de entrada y/o salida, vestíbulos, galerías, corredores, escaleras, patios, jardines, senderos y calles interiores, así como los espacios que se hayan señalado en las licencias de construcción como suficientes para estacionamiento de vehículos; siempre que sean de uso general, excepto el cajón destinado para cada vehículo.

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

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

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

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

Los condóminos vigilarán y exigirán al Administrador o Asamblea General, que se lleve un inventario completo y actualizado de todos los muebles, aparatos e instalaciones descritos, así como de los que en lo sucesivo se adquieran o se den de baja.

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

ARTÍCULO 16.- Cuando un condómino no haga uso de sus derechos o renuncie a usar determinados bienes, seguirá sujeto a las obligaciones que le imponen esta Ley, la Escritura Constitutiva, el Reglamento y las demás disposiciones legales aplicables.

ARTÍCULO 17.- 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 merecedor a las sanciones previstas en esta Ley, sin perjuicio de las responsabilidades del orden civil o penal en que pueda incurrir.

ARTÍCULO 18.- El condómino puede usar, gozar y disponer de su unidad de propiedad exclusiva, con las limitaciones y modalidades de esta Ley y las demás que establezcan la Escritura Constitutiva y el Reglamento, pero no podrán dar en venta o arrendamiento, partes de los mismos, como piezas o recámaras, cuartos de servicios o lugar privativo para estacionamiento de vehículos.

El condómino y su arrendatario o cualquier otro cesionario del uso convendrán entre sí quién debe cumplir determinadas obligaciones ante el administrador y en qué caso el usuario tendrá la representación del condómino ante las asambleas que se celebren, pero en todo momento el usuario será solidario de las obligaciones del condómino, en los términos de los Artículos 2133 y 2134 del Código Civil vigente en el Estado de Tabasco. 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 19.- En el caso de que un propietario desee vender su departamento, vivienda, casa o local, lo notificará al inquilino si lo hubiere, al administrador que a su vez lo hará saber a los condóminos en la asamblea y a la institución oficial que haya financiado o construido el condominio, a través de notario o judicialmente, con expresión del precio ofrecido y demás condiciones de la operación, a efecto de que, dentro de los ocho días siguientes, manifiesten si hacen uso del derecho del tanto.

ARTÍCULO 20.- Si el departamento, vivienda, casa o local se enajenare con infracción a lo dispuesto en el Artículo anterior, el inquilino o la institución oficial que haya financiado o construido el condominio, podrá subrogarse en lugar del adquirente, con las mismas condiciones estipuladas en el contrato de compraventa, siempre que haga uso del derecho de retracto, con exhibición del precio, dentro de los quince días siguientes al en que haya tenido conocimiento de la enajenación. Los notarios o quienes hagan sus veces, se abstendrán de autorizar una escritura de compraventa de esta naturaleza, si antes no se cercioran de que el vendedor ha respetado el derecho del tanto. En el caso de que la notificación se haya hecho por conducto del administrador del inmueble, el mismo deberá comprobar ante el notario o quien haga sus veces, en forma indubitable, el día y la hora en que hizo la notificación a quien se refiere el artículo anterior.

ARTÍCULO 21.- Queda prohibido que una misma persona física adquiera o sea propietario de más de un departamento, vivienda, casa o local en los condominios financiados o construidos por instituciones oficiales, excepto si se adquieren por miembros de su propia familia. Lo aquí dispuesto originará, según el caso, o la rescisión del contrato o procedimiento similar al que se refiere el Artículo 48.

ARTÍCULO 22.- Cada condómino u ocupante usará su departamento, vivienda, casa o local, en forma ordenada y tranquila. No podrá destinarlo a usos contrarios a la moral o buenas costumbres u otros especificados en el Reglamento, ni hacerlo servir a otros objetos que los convenidos expresamente en su escritura constitutiva y, en caso de duda, a aquéllos que deban presumirse de la naturaleza del condominio y su ubicación.

ARTÍCULO 23- Los condóminos del departamento en planta baja o primero y los del último, o de viviendas, casas o locales situados en aquél o en éste, no tendrán más derechos que los restantes condóminos.

Salvo que lo establezca en la escritura y en el Reglamento, 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

incluidos los destinados a cubos de luz, ni hacer obras en dichos lugares. Con igual salvedad, los condóminos del último piso no podrán ocupar la azotea o techo ni elevar nuevos pisos, ni realizar otras construcciones. Las mismas restricciones son aplicables a los demás condóminos del inmueble.

ARTÍCULO 24.- Cada condómino podrá hacer toda clase de obras y reparaciones en el interior de su departamento, vivienda, casa o local, excepto lo estipulado en el Artículo 27 de la presente Ley. Asimismo, estará obligado a mantener en buen estado de conservación y funcionamiento los servicios e instalaciones propios.

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.

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 fenómenos naturales.

ARTÍCULO 26.- 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 municipales, bastando la conformidad del comité de vigilancia y sin necesidad del acuerdo de los condóminos, con cargo al fondo de gastos de mantenimiento y administración. Cuando éste no baste o sea preciso efectuar obras no previstas, el administrador convocará a asamblea de condóminos, a fin de que, conforme lo prevenga el reglamento del condominio, resuelvan lo conducente;

II.- El enajenante es responsable de los vicios de construcción del condominio. El resto de los condóminos podrá proceder a la reparación de los mismos, en la proporción que cada uno represente sobre el valor total del condominio, dejando a salvo sus derechos para repetir contra aquél, o hacer efectiva la fianza que prevé el Artículo 6, fracción IX;

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

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

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

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

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

En caso de que en dicho término no se tomen las medidas apropiadas, de conformidad con el Comité de Vigilancia del condominio, se harán los gastos necesarios para evitar que ese espacio sea destinado a otro uso del estipulado en la escritura correspondiente y los gastos que se originen por el mantenimiento y administración del mismo, será a cargo del propietario o del organismo público, pudiendo en su caso aplicar lo señalado en el Artículo 48 de la presente Ley;

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

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

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

ARTÍCULO 27.- Queda prohibido a los condóminos y en general a los habitantes del condominio:

I.- 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 estructura, muros de carga, u otros elementos esenciales del edificio o que pueda perjudicar su estabilidad, seguridad salubridad o comodidad;

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, ni incurrir en omisiones que produzcan los mismos resultados;

III.- 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;

IV.-Derribar o trasplantar árboles, cambiar el uso o naturaleza de las áreas verdes, impidiendo el uso de las áreas comunes o de la flora existente, contraviniendo lo estipulado en la Ley de Protección Ambiental del Estado de Tabasco, y en la Escritura Constitutiva.

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 Secretaría de Desarrollo Social y Protección del Medio Ambiente, la asamblea general determinará las acciones más convenientes a realizar;

V.- 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 y perjuicio, molestia, plaga o enfermedades a otros condóminos y habitantes del mismo;

VI.-Efectuar todo acto, en el exterior o 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;

VII.-Delimitar con cualquier tipo de material o pintar señalamientos de exclusividad, así como techar o realizar construcciones en áreas verdes y estacionamiento.

Por ningún motivo se podrá hacer uso de los estacionamientos en las áreas de uso común para fines distintos así como ocupar el área de estacionamiento de otro condominio;

VIII.- En uso habitacional, realizar 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 acordará los horarios que mejor convengan al destino del condominio;

IX.- 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 a 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;

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

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

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

TÍTULO TERCERO

DE LA ORGANIZACIÓN Y ADMINISTRACIÓN DE LOS CONDOMINIOS

**CAPITULO I
DE LAS ATRIBUCIONES DE LA ASAMBLEA**

ARTÍCULO. 28 – La Escritura Constitutiva es la que establece las características y condiciones para la organización y funcionamiento social del condominio. La Asamblea General es el órgano supremo del condominio. La Asamblea General podrá ser ordinaria o extraordinaria y ambas se regirán por las siguientes prevenciones:

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 o cuando se trate de los siguientes asuntos conforme a lo establecido en esta Ley: cualquier modificación a la Escritura Constitutiva o su Reglamento; para la extinción voluntaria del régimen; para realizar obras nuevas; para acordar lo conducente en caso de destrucción, ruina o reconstrucción; así como cualquier asunto relacionado con la actividad interna del condominio y sus habitantes.

ARTÍCULO 29.- 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, o por quien nombre la Asamblea y con escrutadores señalados por la misma.

II.- Para las cuestiones sujetas a votación cada condómino gozará de un número de votos igual al porcentaje de indivisos que su unidad de propiedad exclusiva represente en el total del valor del condominio establecido en la Escritura Constitutiva; salvo lo dispuesto en el Título V de esta Ley.

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

IV.- Las resoluciones se tomarán por mayoría simple de votos presentes, excepto en los casos en que la presente Ley, la Escritura Constitutiva o el Reglamento establezcan una mayoría especial;

V.-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 a la segunda convocatoria de asamblea general, en la cual para que sean válidos los acuerdos se requerirán cuando menos el 75% de los votos de los asistentes. Cuando no se llegue a acuerdo válido, el condómino mayoritario o el grupo minoritario podrán someter la discrepancia a los términos del Título Cuarto de esta Ley;

VI.-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;

VII.-El Secretario de la Asamblea deberá asentar el acta de la misma en el Libro de Actas que para tal efecto haya autorizado la Asamblea. Las actas, por su parte, serán firmadas por el presidente y el secretario, por los miembros del Comité de Vigilancia que asistieron y los condóminos que así lo soliciten; y

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:

a).- Modifica la Escritura Constitutiva del condominio; el acta se protocolizará ante Notario Público y se inscribirá en el Registro Público de la Propiedad;

b).- Modifica el Reglamento; el acta se protocolizará ante fedatario público.

ARTÍCULO 30.- 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; así como la fecha y hora en que se celebrará, incluyendo el orden del día y quién 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;

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.

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 y de las demás disposiciones legales aplicables, obligan a todos los condóminos, incluyendo a los ausentes y disidentes.

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

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

VI.- 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 podrá solicitar la presencia de un Notario Público;

VII.- En el caso de las Asambleas Generales Extraordinarias señaladas en el Artículo 28 de esta Ley, las reglas para la fijación de quórum y votación, se sujetarán a las disposiciones que en cada caso determinen los artículos correspondientes de la misma; y,

VIII.- El condómino, su arrendatario o quien sea su derechohabiente, que no asista a cualquier asamblea, si fue notificado en tiempo y forma y no justifique su inasistencia por impedimento válido, caso fortuito o fuerza mayor, acatará de manera obligatoria cualquier disposición que la Asamblea acuerde.

ARTÍCULO 31.- La Asamblea General tendrá las siguientes facultades:

I.- Modificar la Escritura Constitutiva y aprobar o reformar el Reglamento;

II.- Nombrar y remover libremente al Administrador o Administradores, en los términos de la presente Ley, de la Escritura Constitutiva y el Reglamento;

III.- Fijar la remuneración relativa al Administrador;

IV.- Precisar las obligaciones y facultades del Administrador frente a terceros y las necesarias respecto de los condóminos, de acuerdo a la Escritura Constitutiva y al Reglamento;

V.- Establecer las cuotas a cargo de los condóminos para constituir un fondo destinado a los gastos de mantenimiento y administración, y otro fondo de reserva, para la adquisición o reposición de implementos y maquinaria con que deba contar el condominio, determinando para ello el sistema o esquema de cobro que considere más adecuado y eficiente de acuerdo a las características del condominio;

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 Comité de Vigilancia o a quien se designe para proceder ante las autoridades competentes cuando el Administrador o los Administradores infrinjan esta Ley, el Reglamento, 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, la Escritura Constitutiva, y demás disposiciones aplicables.

CAPÍTULO II

DEL NOMBRAMIENTO Y FACULTADES DE LOS ADMINISTRADORES

ARTÍCULO 32.- Los condominios serán administrados por la persona física o jurídica colectiva que designe la Asamblea General en los términos de esta Ley y el Reglamento. 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.

ARTICULO 33.- Para desempeñar el cargo de Administrador:

I.- El Administrador deberá acreditar a la Asamblea, el cumplimiento de sus obligaciones de condómino desde el inicio y durante la totalidad de su gestión; y

II.- En el caso de contratar administración profesional, ya sea persona física o jurídica colectiva, deberá acreditar experiencia en administración de condominios, en ambos casos se protocolizará el nombramiento ante Notario Público para los efectos legales correspondientes.

ARTÍCULO 34.- Cuando la Asamblea General decida contratar servicios profesionales para su administración, el Comité de Vigilancia deberá celebrar el contrato correspondiente conforme a la ley aplicable.

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

ARTÍCULO 35.- El Administrador durará en su cargo un año, pudiendo ser reelecto por la Asamblea en dos períodos consecutivos más y posteriormente en otros períodos no consecutivos.

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

ARTÍCULO 36.- Corresponderá al Administrador:

I.- Llevar un libro de Actas de Asamblea, debidamente autorizado por la Asamblea General, previa anuencia del Comité de Vigilancia;

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, los que en todo tiempo podrán ser consultados por los condóminos;

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

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

VII.- Realizar las obras necesarias en los términos de la fracción I del Artículo 26 de esta Ley;

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

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, otorgando el recibo correspondiente;

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

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).- La relación pormenorizada de ingresos y egresos del mes anterior;

b).- El 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;

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

El condómino tendrá un plazo de ocho días contados a partir de la entrega de dicha documentación para formular las observaciones u objeciones que considere pertinentes. Transcurrido dicho plazo se considera que está de acuerdo con la misma, a reserva de la aprobación de la Asamblea, en los términos de la fracción VIII del Artículo 31;

XIII.- Convocar a Asambleas en los términos establecidos en esta Ley y el Reglamento;

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;

XV.- Exigir, con la representación de los demás condóminos, el cumplimiento de las disposiciones de esta Ley y el Reglamento, solicitando en su caso el apoyo de la autoridad que corresponda;

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

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

XVII.- Cumplir con las disposiciones dictadas por la Ley de Protección Civil y su Reglamento;

XVIII.- 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;

XIX.- Realizar las demás funciones y cumplir las obligaciones a su cargo establecidas por la Ley, el Reglamento, la Escritura Constitutiva y las demás disposiciones aplicables;

XX.- Impulsar y promover por menos una vez cada seis meses en coordinación con el Ayuntamiento y autoridades correspondientes una jornada de difusión e instrumentación de principios básicos que componen la cultura condominal;

XXI.- 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; y

XXII.- Cuidar la debida observancia de las disposiciones de esta Ley, el cumplimiento del Reglamento y de la Escritura Constitutiva.

Las medidas que adopte y las disposiciones que dicte el Administrador dentro de sus funciones, con base en la Ley y el Reglamento, serán obligatorias para todos los condóminos.

CAPITULO III DEL NOMBRAMIENTO Y ATRIBUCIONES DEL COMITÉ DE VIGILANCIA

ARTÍCULO. 37.- Los condóminos deberán integrar un Comité de Vigilancia conformado por dos o hasta cinco condóminos, dependiendo del número de unidades de propiedad exclusiva, designándose de entre ellos un presidente y de uno a cuatro vocales sucesivamente, mismo que actuarán de manera colegiada. La minoría que represente por lo menos el 25% del número total de condóminos tendrá derecho a designar a uno de los vocales.

ARTÍCULO. 38.- El nombramiento del Comité de Vigilancia será por un año, desempeñándose en forma honorífica. Podrán ser reelectos por la Asamblea sólo la mitad de sus miembros por un periodo más consecutivo.

ARTÍCULO. 39 - El Comité de Vigilancia tendrá las siguientes atribuciones y deberes:

I.- Vigilar que el Administrador cumpla los acuerdos de la Asamblea y las funciones a su cargo establecidas en el Artículo 36;

II.- Contratar y dar por terminados los servicios profesionales a que se refiere el Artículo 34 de esta Ley;

III.- En su caso, dar su conformidad para la realización de las obras a que se refiere el Artículo 26 fracción I;

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

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

VI.- Coadyuvar con el Administrador para lograr que los condóminos cumplan sus obligaciones;

VII.-Convocar a Asamblea General cuando, a requerimiento por escrito, el Administrador no lo haga dentro de los tres días 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 ante la Asamblea respectiva;

VIII.- Solicitar la presencia de un Notario Público en los casos previstos en esta Ley, o en los que considere necesario; y

IX.- Cubrir las funciones de Administrador en los casos previstos en el Artículo 36 fracción XVI, segundo párrafo;

Las demás que se deriven de esta Ley y de la aplicación de otras que impongan deberes a su cargo así como de la Escritura Constitutiva y del Reglamento.

TÍTULO CUARTO DE LAS OBLIGACIONES Y DERECHOS DERIVADOS DEL RÉGIMEN DE CONDominio

CAPÍTULO I DEL REGLAMENTO DEL CONDominio.

ARTÍCULO 40.- El Reglamento del condominio se elaborará por quienes otorguen la Escritura Constitutiva del condominio. Cualquier modificación al Reglamento se acordara en Asamblea General Extraordinaria a la que deberá de asistir por lo menos la mayoría simple de los condóminos. Las resoluciones requerirán de un mínimo de votos que representen el 51 % del valor del indiviso del condominio. El Reglamento deberá formar parte del apéndice de la Escritura Constitutiva.

ARTÍCULO 41.- El Reglamento contendrá, sin contravenir lo establecido por esta Ley y la Escritura Constitutiva correspondiente, las disposiciones que por las características específicas del condominio se consideren necesarias, refiriéndose, por lo menos, a lo siguiente:

I.- Los derechos y obligaciones de los condóminos, referidos a los bienes de uso común, especificando estos últimos, así como las limitaciones a que queda sujeto el ejercicio del derecho de usar tales bienes, y los propios;

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

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

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

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

VI.- La forma de convocar a Asambleas y persona que la presidirá;

VII.- 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;

VIII.- El tipo de Asambleas que se realizarán, de acuerdo a lo establecido en el Artículo 28 de esta Ley;

IX.- El tipo de administración, conforme a lo establecido en el Artículo 32 de esta Ley;

X.- Otras obligaciones y requisitos para el Administrador y los miembros del Comité de Vigilancia, además de lo establecido por esta Ley;

XI.- La forma de designación, facultades, poderes, requisitos, bases de remuneración del Administrador y causas para la remoción del Administrador y de los miembros del Comité de Vigilancia;

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

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

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

XV.- Las aportaciones para la constitución de los fondos de mantenimiento y administración 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, en su caso, la conformación de Comités de Protección Civil y de Seguridad Pública;

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;

XIX.- Mecanismos y formas para tomar decisiones y acuerdos para la mejor administración del condominio, sin perjuicio de las disposiciones de esta Ley; y

XX.- Las materias que le reserven la Escritura Constitutiva y la presente Ley.

CAPÍTULO II

DE LAS CUOTAS PREVISTAS PARA GASTOS Y OBLIGACIONES COMUNES

ARTÍCULO 42.- 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. Salvo lo dispuesto en el Título Séptimo de esta Ley, 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;

III.- Gastos extraordinarios, los 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;

b).- El fondo de reserva no sea suficiente para cubrir la compra de alguna herramienta, materiales, implementos, maquinarias 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 43.- Cuando un condominio conste de diferentes partes y comprenda, por ejemplo, varias escaleras, patios, jardines, obras e instalaciones destinados a servir únicamente a una parte del condominio, los gastos especiales relativos serán a cargo del grupo de condóminos beneficiados.

También en el caso de las escaleras, ascensores, montacargas y otros elementos, aparatos o instalaciones cuya utilización sea variable por los condóminos podrán establecerse normas especiales para el reparto de los gastos. Esta modalidad deberá regularse en la Escritura Constitutiva o en el Reglamento.

ARTÍCULO 44.- Las cuotas de administración y mantenimiento no estarán sujetas a compensación, excepciones personales ni algún otro supuesto que pueda excusar su pago.

ARTÍCULO 45.- Los 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. La Asamblea General determinará anualmente el porcentaje de los frutos o utilidades obtenidas por las inversiones que deberán aplicarse a cada uno de los fondos del condominio.

ARTÍCULO 46.- La Asamblea General determinará anualmente el porcentaje de los frutos o utilidades obtenidas por las inversiones o por el arrendamiento de los bienes de uso común que deberán aplicarse a cada uno de los fondos del condominio.

ARTÍCULO 47.- Las cuotas para gastos comunes, administración y fondo de reserva, y extraordinarias que se generen a cargo de cada unidad de propiedad exclusiva y que los condóminos no cubran oportunamente en las fechas y bajo las formalidades establecidas en Asamblea General o en el Reglamento que se trate, causarán intereses al tipo que se hayan fijado en Asamblea o en el Reglamento, o al legal, si éste fuera omiso.

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

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

ARTÍCULO 48.- El condómino que reiteradamente incumpla con sus obligaciones, además de ser responsable de los daños y perjuicios que cause a los demás, podrá ser demandado y en su caso condenado a la venta de su departamento, vivienda, casa, local o área, hasta en subasta pública, respetándose el derecho del tanto. El ejercicio de esta acción será resuelto en Asamblea General Extraordinaria, sin que por este motivo pueda entenderse liberado o dispensado el cumplimiento de las obligaciones omitidas, que en su caso serán cubiertas, respetando los derechos de acreedor preferente, con el producto de la subasta respectiva. A dicha Asamblea deberá ser convocado el condómino moroso o infractor a fin de que exprese lo que a su derecho convenga.

Para los efectos de éste Artículo se entenderá por incumplimiento reiterado de obligaciones, las omisiones que originen más de una reclamación judicial en contra del moroso.

ARTÍCULO 49.- 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 falta de pago de dos cuotas o más, para el fondo de mantenimiento y administración y el fondo de reserva.

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

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

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

ARTÍCULO 50.- Si quien no cumpla sus obligaciones fuese un ocupante no propietario, el Administrador le demandará previo consentimiento del condómino, la desocupación del departamento, vivienda, casa local o área cualquiera que sea el título o causa de la ocupación. Si el condómino se opusiere, se procederá contra éste y el ocupante, en los términos del Artículo anterior.

ARTÍCULO 51.- Los condóminos cubrirán independientemente el Impuesto Predial de su propiedad exclusiva y la parte que les corresponda de los bienes en común o de copropiedad, así como los demás impuestos, contribuciones o derechos de que en razón del condominio sean causantes por sí mismos.

ARTÍCULO 52.- Cuando se celebre un contrato traslativo de dominio con relación a una unidad de propiedad exclusiva, el vendedor deberá entregar al comprador constancias de no adeudo, de servicios públicos, del pago de cuotas de mantenimiento y administración y el de reserva, así como de cuotas extraordinarias en su caso, expedida por el Administrador. El adquirente de cualquier unidad de propiedad exclusiva se constituye en obligado solidario del pago de los adeudos existentes en relación al pago de cuotas para gastos comunes, administración y fondo de reserva, y extraordinarias que se generen a cargo de cada unidad de propiedad exclusiva, excepto en el caso de que el administrador del condominio hubiere expedido y entregado la constancia de no adeudos señalada anteriormente. En ninguno de los casos el adquirente tendrá obligación solidaria en lo referente al pago de adeudos vencidos por concepto de servicios públicos.

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

ARTÍCULO 53.- Los Juzgados civiles conocerán de la interpretación y aplicación de la presente Ley, el Reglamento, de la Escritura Constitutiva y de la traslativa de dominio, así como de las disposiciones legales aplicables que no sean competencia de las autoridades administrativa o de aquellos asuntos que no puedan resolverse en la Asamblea.

ARTÍCULO 54.- Los gravámenes son divisibles entre los diferentes departamentos, viviendas, casas, cabañas o locales de un condominio. Cada uno de los condóminos responderá sólo del gravamen que corresponda a su propiedad. Toda cláusula que establezca mancomunidad o solidaridad de los propietarios para responder de un gravamen sobre el inmueble, se tendrá por no puesta.

ARTÍCULO 55.- Los créditos que se originen por las obligaciones contenidas en las escritura constitutivas y de traslación de dominio, por el Reglamento o por esta Ley y las demás disposiciones legales aplicables, gozan de garantía real sobre los departamentos, viviendas, casas, cabañas o locales, aunque éstos se trasmitan a terceros.

TÍTULO QUINTO DE LA DESTRUCCIÓN, RUINA Y RECONSTRUCCIÓN DEL CONDOMINIO

CAPÍTULO ÚNICO

ARTÍCULO 56.- Si el inmueble sujeto al Régimen de Propiedad en Condominio estuviera en estado ruinoso o se destruyera en su totalidad o en una proporción que represente más del 35% de su valor, sin considerar el valor del terreno y según peritaje practicado por las autoridades competentes o por una Institución Financiera autorizada, se podrá acordar en Asamblea General Extraordinaria con la asistencia mínima de la mayoría simple del total de condóminos y por un mínimo de votos que representen el 51% del valor total del condominio y la mayoría simple del número total de condóminos :

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

b).- La extinción total del régimen.

ARTÍCULO 57.- En el caso de que la decisión sea por la reconstrucción del inmueble, cada condómino estará obligado a costear la reparación de su unidad de propiedad exclusiva y todos ellos se obligarán a pagar la reparación de las partes comunes, en la proporción que les corresponda de acuerdo al valor establecido en la Escritura Constitutiva.

Los condóminos minoritarios que decidan no llevar a cabo la reconstrucción deberán enajenar sus derechos de propiedad en un plazo de noventa días, al valor del avalúo practicado por las autoridades competentes o una Institución bancaria autorizada, que comprenderá el valor de su unidad de propiedad exclusiva, y la parte que le corresponda de las áreas comunes. Pero si la unidad de propiedad exclusiva se hubiere destruido totalmente, la mayoría de los condóminos podrá decidir sobre la extinción parcial del régimen, si la naturaleza del condominio y la normatividad aplicable lo permite, en cuyo caso, se deberá indemnizar al condómino por la extinción de sus derechos de copropiedad.

ARTÍCULO 58.- Si se optare por la extinción total del régimen de conformidad con las disposiciones de este Título, se deberá asimismo decidir sobre la división de los bienes comunes o su venta, de conformidad con el Reglamento y demás leyes aplicables.

TÍTULO SEXTO DE LAS AUTORIDADES

CAPÍTULO ÚNICO

ARTÍCULO 59.- Las autoridades competentes del Gobierno del Estado y de los Municipios deberán verificar que los condominios reúnan las condiciones y requisitos establecidos en la legislación vigente en materia de desarrollo urbano, ecología, salubridad y protección civil.

ARTÍCULO 60.- Los Ayuntamientos podrán emitir el Reglamento, mismo que contará con las disposiciones siguientes:

I.- Descripción, uso y destino del condominio;

II.- Forma de convocar a Asamblea y persona que la preside;

III.- Prohibición sobre el almacenamiento de sustancias tóxicas, explosivas o consideradas de alto riesgo;

IV.- Medidas provisionales en caso de ausencia temporal del Administrador o Consejo de Vigilancia;

V.- Formas de extinción del condominio;

VI.- Especificaciones sobre el suministro de servicios públicos municipales; y,

VII.- Las causas y condiciones bajo las cuales procederá la remoción del Administrador o Comité de Administración del condominio.

ARTÍCULO 61.- Es obligación de las autoridades municipales proporcionar a los condominios los servicios públicos de su competencia, a que se refiere el Artículo 115 de la Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos, en igualdad de circunstancias que a otros desarrollos habitacionales, comerciales o de servicios no sujetos al régimen condominal.

TÍTULO SEPTIMO

DE LOS CONDOMINIOS DESTINADOS A LA VIVIENDA DE INTERÉS SOCIAL Y/O POPULAR

CAPÍTULO ÚNICO

ARTÍCULO 62.- Se declara de orden público e interés social la constitución del régimen de propiedad en condominio destinado, total o mayoritariamente a la vivienda de Interés Social o Popular.

ARTÍCULO 63.- Estos condominios podrán por medio de su Administrador y sin menoscabo de su propiedad:

I. Solicitar al Instituto de Desarrollo Urbano y Vivienda de Tabasco. 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 30 días; 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 la Administración Pública de los

Municipios, 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 corriente;

- 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 y su Reglamento, presentando para ello copia de la Escritura Constitutiva, Reglamento 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 64.- La Administración Pública de los Municipios podrá adoptar las medidas administrativas que faciliten y estimulen la constitución en este régimen de las unidades habitacionales de interés social o popular.

ARTÍCULO 65.- 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 OCTAVO

CAPÍTULO ÚNICO DE LA CULTURA CONDOMINAL

ARTÍCULO 66.- 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 67.- Las autoridades municipales del lugar en que se ubique el condominio proporcionarán a los habitantes y Administradores de inmuebles bajo el régimen de propiedad en condominio, orientación y capacitación a través de diversos cursos y talleres en materia condominal, en coordinación con los organismos de vivienda y otras dependencias e instituciones públicas y privadas.

ARTÍCULO 68.- 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 las autoridades municipales de la demarcación territorial en que se ubique el condominio, por lo menos, una vez al año

TÍTULO NOVENO

DE LAS SANCIONES

CAPÍTULO ÚNICO

ARTÍCULO 69- Los condóminos que incumplan las obligaciones que les son impuestas por la presente Ley, el Reglamento o en la Escritura Constitutiva, podrán ser sancionados, siempre que exista queja por escrito de la Asamblea o de algún vecino en particular, deberán ser sancionados con:

- I. Por faltas que afecten la tranquilidad o la comodidad de la vida condominal, se aplicará multa por el equivalente de 1 a 50 días de salario mínimo general vigente en el Estado de Tabasco;
- 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 1 a 100 días de salario mínimo general vigente en el Estado de Tabasco;
- 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 50 a 300 días de salario mínimo general vigente en el Estado de Tabasco;
- 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 podría ser mayor a 50 días de salario mínimo general vigente en el Estado de Tabasco;
- V. Los Administradores o Comités de Vigilancia que a juicio de la Asamblea, no hagan un buen manejo o vigilancia de las cuotas de servicios, mantenimiento y/o extraordinarias, 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 le corresponda, independiente de las responsabilidades o sanciones a que haya lugar, contempladas en otras Leyes. Lo anterior será determinado por la Asamblea.
- VI. Se aplicará multa de 50 días de salario mínimo general vigente en el Estado de Tabasco al Administrador o persona que tenga bajo su custodia el Libro de Actas debidamente autorizado y que habiendo sido notificado de una Asamblea legalmente constituida no lo presente para el desahogo de la misma.
- VII. Se aplicará de 50 a 300 días de salario mínimo general vigente en el Estado de Tabasco por el incumplimiento a lo dispuesto en el Artículo 35 segundo párrafo de la presente Ley.

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

ARTICULO 70.- Las sanciones establecidas en el artículo anterior serán aplicables a quien resulte responsable por el Ayuntamiento en cuyo territorio se ubique el condominio, respetando el derecho de audiencia y las demás formalidades

establecidas en la Ley Orgánica de los Municipios del Estado de Tabasco para la imposición de multas.

TRANSITORIOS

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

SEGUNDO.- A partir de la vigencia de esta Ley se derogan todas las disposiciones legales y reglamentarias vigentes en la entidad en lo que se opongan a las disposiciones y contenido de este Decreto.

TERCERO.- En un término que no podrá exceder de 180 días naturales a partir del inicio de vigencia del presente Decreto, habrá de expedirse el Reglamento a que se refiere el artículo 60 de esta Ley.