

**TÍTULO PRIMERO  
DE LA PROPIEDAD EN CONDOMINIO DE INMUEBLES**

**CAPÍTULO I  
De las Disposiciones Generales**

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

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

**ARTÍCULO 2.-** Para los efectos de esta ley se entiende por:

**ADMINISTRADOR.-** Persona física o moral designado por la Asamblea para desempeñar la función de administración de un condominio.

**ÁREAS Y BIENES COMUNES.-** Son aquellos que pertenecen en forma proindivisa a los condóminos y su uso estará regulado por esta Ley, la escritura constitutiva y el reglamento, y cuyo uso, aprovechamiento y mantenimiento es responsabilidad de los condóminos y ocupantes.

**ASAMBLEA.-** Es el órgano supremo del condominio, conformada por la reunión de todos los Condóminos, celebrada de acuerdo a esta ley, previa convocatoria, se tratan, discute y resuelven, en su caso, asuntos de interés común respectos del condominio.

**MAYORÍA SIMPLE.-** El 50% más uno del total de votos o condóminos, según sea el caso.

**EXTINCIÓN VOLUNTARIA.-** La desaparición del régimen de propiedad en condominio.

**LEY.-** La Ley de Propiedad en Condominio de Inmuebles para el Estado de Quintana Roo.

**CODIGO CIVIL.-** El Código Civil para el Estado Libre y Soberano de Quintana Roo.

**REGLAMENTO.-** Se refiere al reglamento del condominio en el que se especifica las normas internas de convivencias en un condominio, en términos de los previsto por esta ley.

**SANCIÓN:** Pena o multa que está obligado a cubrir el condómino y/o ocupante del inmueble, por infringir esta Ley, el Código Civil para el Estado de Quintana Roo, escritura constitutiva, contrato de traslación de dominio, reglamento y otras legislaciones de aplicación en la materia.

**UNIDAD DE PROPIEDAD EXCLUSIVA.-** Son los diferentes lotes de terreno, departamentos, casas, locales, áreas o naves y los elementos anexos que le corresponda sobre el cual el condómino tiene un derecho de propiedad y de uso exclusivo.

**CONDOMINIO.-** Se denominará Condominio al grupo de lotes de terrenos, departamentos, viviendas, casas, locales o naves de un inmueble construido en forma horizontal, vertical o mixta, susceptibles de aprovechamiento independiente por tener salida propia a un elemento común de aquél y a la vía pública y que pertenecieran a distintos propietarios los que tendrán un derecho

singular y exclusivo de propiedad sobre su Unidad de Propiedad Exclusiva y además un derecho de copropiedad sobre los elementos y partes comunes del inmueble, necesarios para un adecuado uso y disfrute;

**CONDÓMINO.-** Se entiende por condómino a la persona física o jurídico-colectiva, que tenga la propiedad o la titularidad de los derechos Fideicomitados sobre uno o varias Unidades de Propiedad Exclusiva en un inmueble afecto al régimen de propiedad en Condominio y para los efectos de esta Ley, cuando haya celebrado contrato en virtud del cual, de cumplirse en sus términos llegue a ser propietario o fideicomisario de una Unidad de Propiedad Exclusiva;

**CONDominio MAESTRO.-** Toda aquella agrupación de dos o más Condominios, ya sean horizontales, verticales o mixtos, construidos en un solo predio, siempre que cada uno de dichos Condominios conserve para sí áreas de uso exclusivo, y a su vez existan áreas de uso común para todos los Condominios que integran el Condominio Maestro de referencia, como pueden ser vialidades internas, construcciones e instalaciones, etc., y cuyas Áreas Comunes generales serán administradas, conservadas y mantenidas por todos los Condominios pertenecientes a dicho Condominio Maestro;

**SUB-CONDominio.-** Es aquel condominio horizontal, vertical o mixto que forma parte de un Condominio Maestro.

## **CAPÍTULO II**

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

**ARTÍCULO 3.-** Los derechos y obligaciones de los condóminos se regirán por las disposiciones de la presente Ley, las del Código Civil para el Estado de Quintana Roo, las de otras leyes aplicables, así como por la escritura constitutiva del régimen, el contrato de traslación de dominio y por el reglamento del condominio de que se trate.

REFORMADO P.O. 22 MAR. 2011.

**ARTÍCULO 4.-** La constitución del régimen de propiedad en condominio es el acto jurídico formal mediante el cual el propietario o propietarios de un inmueble, formalizan ante Notario Público declarando su voluntad de establecer esa modalidad de propiedad para su mejor aprovechamiento, y en el que, dos o más personas teniendo un derecho privado, utilizan, comparten y tienen acceso a las áreas o espacios de uso y propiedad común, asumiendo condiciones que les permiten satisfacer sus necesidades de acuerdo al uso del inmueble, en forma conveniente y adecuada para todos y cada uno, sin demérito de su propiedad exclusiva.

Para su inscripción en el Registro Público de la Propiedad y el Comercio, previamente los propietarios deberán obtener una constancia de compatibilidad urbanística que en su caso expedirá el Ejecutivo del Estado por conducto de la Secretaría de Desarrollo Urbano, a efecto de que se garantice el respeto al Plan Estatal de Desarrollo Urbano. Para ello, deberán presentar los siguientes documentos:

- I.- Original de solicitud suscrita por el representante legal o propietario dirigida a la autoridad competente;
- II.- Título de propiedad;
- III.- Libertad de gravamen;
- IV.- Constancia de uso de suelo expedida por la autoridad municipal competente;
- V.- Licencia de Construcción expedida por la autoridad municipal competente;

- VI.- Documento de autorización del régimen de propiedad en condominio expedido por la autoridad municipal competente;
- VII.- Terminación de obra expedida por la autoridad municipal competente o en su caso, copia de la fianza que la garantice a nombre de la autoridad municipal competente;
- VIII.- Copia del recibo del pago de impuesto predial correspondiente;
- IX.- Certificación de medidas y colindancias del inmueble expedida por la autoridad municipal correspondiente; y
- X.- Cédula Catastral.

Lo anterior, sin perjuicio de otros requisitos que a juicio de la Secretaría de Desarrollo Urbano estime y señale necesarios.

**ARTÍCULO 5.-** Los condominios de acuerdo con sus características de estructura y uso, podrán ser:

**I.- Por su estructura:**

- a) Condominio vertical.- Se establece en aquel inmueble edificado en varios niveles en un terreno común, con unidades de propiedad exclusiva y derechos de copropiedad sobre el suelo y demás elementos y partes comunes del inmueble para su uso y disfrute;
- b) Condominio horizontal.- Se constituye en inmuebles con construcción horizontal donde el condómino tiene derecho de uso exclusivo de parte de un terreno y es propietario de la edificación establecida en el mismo, pudiendo compartir o no su estructura y medianería, siendo titular de un derecho de copropiedad para el uso y disfrute de las áreas del terreno, construcciones e instalaciones destinadas al uso común;
- c) Condominio de Terreno Urbano.- Se constituye por lotes de terreno individual, considerados como Unidades de Propiedad Exclusiva, en los cuales cada condómino edificará su construcción atendiendo las especificaciones técnicas que establezca la autoridad municipal correspondiente al momento de otorgar la licencia de construcción respectiva, así como las normas generales y especiales del Condominio; y
- d) Condominio mixto.- Es aquel formado por condominios verticales y horizontales, que pueden estar constituidos en grupos de unidades de propiedad exclusiva como: edificios, cuerpos, torres, manzanas, secciones o zonas;

**II.- Por su uso:**

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

- d) Mixtos.- Son aquellos en donde las unidades de propiedad exclusiva se destinan a dos o más de los usos señalados en los incisos anteriores.

III.- DEROGADA P.O. 22 MAR. 2011.

**ARTÍCULO 6.-** DEROGADO P.O. 22 MAR. 2011.

**ARTÍCULO 7.-** DEROGADO P.O. 22 MAR. 2011.

REFORMADO P.O. 22 MAR. 2011.

**ARTÍCULO 8.-** El régimen de propiedad en condominio puede constituirse en construcciones nuevas o en proyecto, así como en inmuebles construidos con anterioridad siempre que el inmueble cumpla con lo establecido en el artículo 4 de esta Ley.

**ARTÍCULO 9.-** Para constituir el régimen de propiedad en condominio, ante la autoridad municipal competente el propietario o propietarios deberán manifestar su voluntad en escritura pública, en la cual además de los documentos previstos en el artículo 4, harán constar:

- I.- La licencia de construcción, o a falta de ésta, la constancia de regularización de construcción expedida por la autoridad municipal competente;
- II.- La ubicación, dimensiones, medidas, linderos y colindancias del inmueble que se sujetará al Régimen, si éste se ubica dentro de un conjunto o unidad habitacional deberán precisar su separación del resto de las áreas. Asimismo, cuando se trate de un conjunto condominal deberán precisarse los límites de los edificios o de las alas, secciones, zonas o manzanas de los regímenes de condominio que lo integran;
- III.- Una descripción general de las construcciones y de la calidad de los materiales empleados o que vayan a emplearse;
- IV.- La descripción de cada unidad de propiedad exclusiva, número, ubicación, colindancias, medidas, áreas y espacios para estacionamiento, si los hubiera, que lo componen;
- V.- El establecimiento de zonas, instalaciones o las adecuaciones para el cumplimiento de las normas establecidas para facilitar a las personas con discapacidad el uso del inmueble;
- VI.- El valor nominal asignado a cada unidad de propiedad exclusiva y su porcentaje de indiviso en relación al valor nominal total del inmueble;

REFORMADO P.O. 22 MAR. 2011.

**VII.-** Las características del condominio, de acuerdo a lo establecido en el artículo 5 de esta Ley, así como el destino de cada una de las unidades de propiedad exclusiva;

REFORMADO P.O. 22 MAR. 2011.

**VIII.-** La descripción de los bienes de propiedad común, destino, especificaciones, ubicación, medidas, componentes y todos aquellos datos que permitan su fácil identificación;

REFORMADO P.O. 22 MAR. 2011.

**IX.-** Los casos y condiciones en que pueda ser modificada la escritura constitutiva del régimen y el reglamento;

REFORMADO P.O. 22 MAR. 2011.

**X.-** La constancia de terminación de obra expedida por la autoridad municipal competente o en su caso, la fianza equivalente al 15% del valor total del condominio, para garantizar la terminación de obra y fianza equivalente al 10% del valor total del condominio, para responder de la calidad de la construcción y los vicios de ésta, la cual tendrá una vigencia de dos años a partir de la entrega total del condominio.

Ambas fianzas serán emitidas a favor de la tesorería municipal correspondiente;

REFORMADO P.O. 22 MAR. 2011.

**XI.-** Nombramiento del administrador, sus remuneraciones en su caso, facultades y poderes;

REFORMADO P.O. 22 MAR. 2011.

**XII.-** La obligación de los condóminos de garantizar el pago de las cuotas correspondientes al fondo de mantenimiento y administración y al fondo de reserva.

Al apéndice de la escritura se agregarán, debidamente certificados, el plano general, memoria técnica y los planos correspondientes a cada una de las unidades de propiedad exclusiva, planos de instalaciones hidráulicas, eléctricas, estructurales, gas y áreas comunes con medidas y colindancias; el reglamento interno del condominio certificado también por fedatario público, así como copia de todos los planos autorizados por la autoridad municipal competente en la Constitución del Régimen de Propiedad en Condominio.

**ARTÍCULO 10.-** La escritura constitutiva del régimen de propiedad en condominio de inmuebles, así como los contratos de traslación de dominio y demás actos que afecten la propiedad o el dominio de estos inmuebles, además de cumplir con los requisitos y presupuestos de esta ley, deberán inscribirse en el Registro Público de la Propiedad y el Comercio.

REFORMADO P.O. 22 MAR. 2011.

**ARTÍCULO 11.-** Cualquier modificación a la escritura constitutiva y su reglamento, se acordará en asamblea general extraordinaria, a la que deberá asistir por lo menos el 75 por ciento del proindiviso del condominio y sus resoluciones se tomarán por mayoría de votos.

**ARTÍCULO 12.-** En todo contrato de adquisición de los derechos de una unidad de propiedad exclusiva, se hará constar que se entregó al condómino una copia simple de la escritura constitutiva del condominio y copia del reglamento y así en forma sucesiva con los nuevos propietarios.

**ARTÍCULO 13.-** La extinción voluntaria del Régimen de Propiedad en Condominio se acordará en Asamblea General Extraordinaria a la que deberá asistir la mayoría simple de los condóminos y requerirá de un mínimo de votos que represente el 75% del valor total del condominio y la mayoría simple del número total de condóminos para que sean válidas sus resoluciones. La extinción del Régimen de Propiedad en Condominio deberá constar en escritura pública y asentarse en el Registro Público de la Propiedad y el Comercio.

## **TÍTULO SEGUNDO DE LOS BIENES DE PROPIEDAD EXCLUSIVA Y LOS DE USO COMÚN CAPÍTULO I**

### **Del Condómino y su Propiedad Exclusiva**

**ARTÍCULO 14.-** Se considerará como parte integrante del derecho de propiedad y de uso exclusivo del condómino, los elementos anexos que le correspondan, tales como cajones de estacionamientos reglamentarios, bodegas, cuartos de servicio, jaulas de tendido, lavaderos o cualquier otro que no sean elementos comunes y que se les haya asignado formando parte de su Unidad de Propiedad Exclusiva, según la Escritura Constitutiva.

El condómino tendrá derecho singular exclusivo de su Unidad de Propiedad Exclusiva y derechos de copropiedad sobre los elementos y partes del Condominio que en la Escritura Constitutiva se consideren comunes.

**Artículo 15.-** Cada condómino disfrutará de sus derechos en calidad de propietario, en los términos previstos en el Código Civil para el Estado de Quintana Roo. Por tal razón, podrá venderlo, darlo en arrendamiento, hipotecarlo, gravarlo y celebrar, respecto de la Unidad de Propiedad Exclusiva, y su porcentaje de indiviso respectivo, todos los contratos a que se refiere el derecho común, sin necesidad de autorización de otros Condóminos, con las limitaciones que establece la ley.

Para los efectos de respetar el derecho del tanto de los copropietarios, en caso de enajenación de la Unidad de Propiedad Exclusiva, el propietario del inmueble hará saber la intención de vender a través de la notificación que realice a los copropietarios mediante Notario Público o de una jurisdicción voluntaria. En la notificación deberá especificarse la Unidad objeto de venta, precio exacto de su comercialización. Recibida la notificación, él o los interesados tendrán un término de 15 días hábiles para manifestar su deseo de adquirir la propiedad e iniciar los trámites respectivos.

**ARTÍCULO 16.-** Cada condómino, y en general los habitantes del condominio, podrán usar todos los bienes comunes y gozar de los servicios e instalaciones generales conforme a su naturaleza y destino originales, sin restringir o hacer más oneroso el derecho de los demás, pues de lo contrario se hará acreedor a las sanciones previstas en esta Ley; sin perjuicio de las responsabilidades del orden civil o penal en que pueda incurrir.

**ARTÍCULO 17.-** Cada condómino, y en general los habitantes del condominio, usarán su unidad de propiedad exclusiva en forma ordenada y tranquila. No podrán, en consecuencia, destinarla a usos contrarios a su destino, ni hacerla servir a otros objetos que los contenidos expresamente en su escritura constitutiva.

**ARTÍCULO 18.-** Cuando un condómino no ejerza sus derechos o renuncie a usar determinados bienes comunes, seguirá sujeto a las obligaciones que le imponen esta Ley, la escritura constitutiva, el reglamento y las demás disposiciones legales aplicables.

**ARTÍCULO 19.-** 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.

El condómino y su arrendatario o cualquiera otro cesionario del uso convendrán entre sí quién debe cumplir determinadas obligaciones ante los demás condóminos y en qué caso el usuario tendrá la representación del condómino en las asambleas que se celebren, pero en todo momento el usuario será solidario de las obligaciones del condómino.

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

En todo contrato de arrendamiento, comodato o cualquier otro instrumento jurídico, sin importar su denominación, mediante el cual se otorgue a un tercero el uso de una Unidad de Propiedad Exclusiva, se deberá incluir la obligación a cargo de éste de cumplir y respetar las disposiciones del Reglamento del Condominio, debiéndose de anexar una copia del mismo.

REFORMADO P.O. 22 MAR. 2011.

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

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

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

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

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

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

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

El derecho del arrendatario precluirá cuando éste no cumpla con las condiciones establecidas en los incisos b) y c).

**ARTÍCULO 21.-** Queda prohibido a los condóminos y en general a los habitantes del condominio:

- I.- 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;

**II.-** Efectuar todo acto, en el exterior o en el interior de su unidad de propiedad exclusiva, que impida o haga ineficaz la operación de los servicios comunes e instalaciones generales, estorbe o dificulte el uso de las áreas comunes o ponga en riesgo la seguridad o tranquilidad de los condóminos u ocupantes, así como de las personas que transiten por los pasillos, andenes y escaleras, estando obligados a mantener en buen estado de conservación y funcionamiento sus propios servicios e instalaciones;

**III.-** Realizar obras, edificaciones, o modificaciones en el interior de su unidad de propiedad exclusiva, como abrir claros, puertas o ventanas, entre otras, que afecten la imagen arquitectónica del condominio o dañen la estructura, muros de carga u otros elementos esenciales del edificio o que puedan perjudicar su estabilidad, seguridad, salubridad o comodidad;

**IV.-** Realizar en condominios de uso habitacional, obras y reparaciones en horario nocturno, salvo los casos de fuerza mayor.

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

**V.-** 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;

**VI.-** Derribar o transplantar árboles, cambiar el uso o naturaleza de las áreas verdes salvo acuerdo de los condóminos que representen cuando menos, el 75 por ciento del indiviso del condómino, siempre y cuando no contravenga a la ley ambiental aplicable, y debe ser: la Escritura Constitutiva del condominio.

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

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

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

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

**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 o su flora, así como las que realicen los condóminos en áreas comunes que afecten la comodidad de tránsito del condominio; las que impidan permanentemente el uso de una parte o servicio común, aunque sea a un solo dueño, y las que demeriten cualquier parte exclusiva de una unidad condominal.

REFORMADO P.O. 22 MAR. 2011.

La realización de obras podrán llevarse a cabo solamente si en Asamblea General existe acuerdo unánime de los condóminos, excepto en las áreas verdes, y en el último caso, además, se indemnizará al afectado a su plena satisfacción.

REFORMADO P.O. 22 MAR. 2011.

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

**ARTÍCULO 22.-** 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.

## **CAPÍTULO II**

### **De los Bienes Considerados de Propiedad Común**

REFORMADO P.O. 22 MAR. 2011.

**ARTÍCULO 23.-** Son objeto de propiedad común en el condominio, por lo que no podrán enajenarse, gravarse o embargarse, los siguientes bienes:

- I.- El terreno, sótanos, puertas de entrada, fachada, vestíbulos, galerías, bardas perimetrales, corredores, escaleras, patios, jardines, plazas, senderos, calles interiores, instalaciones deportivas, de recreo, de recepción o reunión social y los espacios señalados para cajones de estacionamiento de vehículos excedentes de los reglamentarios, siempre que dichas áreas sean de uso general;
- II.- Los locales destinados a la administración, portería y alojamiento del portero y los vigilantes; más los destinados a las instalaciones generales y servicios comunes;
- III.- Las obras, instalaciones, aparatos y demás objetos que sirvan de uso o disfrute común, tales como fosas, pozos, cisternas, tinacos, elevadores, montacargas, incineradores, estufas, hornos, bombas y motores; albañales, canales, conductos de distribución de agua, drenaje, calefacción, electricidad y gas; los locales y las obras de seguridad, de ornatos, y zonas de carga en lo general, y otras semejantes, con excepción de los que sirvan exclusivamente a cada unidad de propiedad exclusiva;
- IV.- Los cimientos, estructuras, muros de carga, los techos y azoteas de uso general; y
- V.- Cualesquiera otras partes del inmueble, locales, obras, aparatos o instalaciones establecidas con tal carácter en la escritura constitutiva y en el reglamento.

Los condóminos vigilarán y exigirán al administrador a través del comité de vigilancia 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 24.-** Serán de propiedad común, sólo entre las unidades de propiedad exclusiva colindantes, los entrepisos, muros y demás divisiones que compartan entre sí los condóminos del inmueble.

**ARTÍCULO 25.-** En los condominios verticales, ningún condómino independientemente de la ubicación de su unidad de propiedad exclusiva tendrá más derecho que el resto de los condóminos.

Salvo que lo establezca la escritura constitutiva del régimen de propiedad en condominio, los condóminos de planta baja no podrán hacer obras, ocupar para su uso exclusivo o preferente sobre los demás condóminos, los vestíbulos, sótanos, jardines, patios, ni otros espacios de tal planta considerados como comunes, incluidos los destinados a cubos de luz. Asimismo, los condóminos del último piso no podrán ocupar la azotea ni elevar nuevas construcciones. Las mismas restricciones son aplicables a los demás condóminos del inmueble.

**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 competentes de la administración pública, bastando la conformidad del comité de vigilancia, con cargo al fondo de gastos de mantenimiento y administración debiendo informar al respecto en la siguiente asamblea general. Cuando este fondo no baste o sea preciso efectuar obras no previstas, el administrador convocará a asamblea general, a fin de que, conforme lo prevenga el reglamento, resuelva lo conducente;
- II.- El propietario o propietarios del condominio en caso de enajenación, responderán por el saneamiento para el caso de evicción. 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 dos años posteriores 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 valor total del condominio, excepto cuando un condómino sea propietario hasta de un 25 por ciento del valor total del condominio, en cuyo caso se requerirá la aprobación de un mínimo de votos del 75 por ciento del valor total del condominio;
- IV.- En caso de falta de administrador las reparaciones o reposiciones urgentes en los bienes y servicios comunes podrán ser efectuados por cualquiera de los condóminos, los gastos que haya realizado serán reembolsados repartiendo el costo en partes iguales entre todos los condóminos, previa autorización del comité de vigilancia;
- V.- Los gastos que se originen con motivo de la operación, reparación, conservación y mantenimiento de las instalaciones y servicios generales, así como de las áreas o bienes comunes, serán cubiertos por todos los condóminos en la proporción que su porcentaje de propiedad represente sobre el indiviso del condominio;
- VI.- 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 la fracción V que antecede. 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.-** Se podrán celebrar convenios con las autoridades competentes para establecer servicios de control y vigilancia en los jardines, parques, vialidades, plazas, estacionamientos y demás áreas que formen parte de las zonas y elementos de uso común, previo acuerdo

aprobatorio de la Asamblea General y de conformidad con lo establecido por el Artículo 31, fracción III. Sin que ello impida que la misma Asamblea contrate servicios profesionales para estos fines.

## **TÍTULO TERCERO DE LA ORGANIZACIÓN Y ADMINISTRACIÓN DEL REGIMEN DE PROPIEDAD DE CONDOMINIOS**

### **CAPÍTULO I De la Supremacía y Atribuciones de la Asamblea**

**Artículo 28.-** El régimen de propiedad en condominio será administrado por la Asamblea General de Condóminos, quien deberá regirse por Escritura Pública que estipule la organización y funcionamiento social de la misma, y nombrará a un administrador para llevar a cabo dichas tareas.

La asamblea contará con un Presidente, un Secretario y cuando menos dos escrutadores designados por la misma.

Serán Asambleas ordinarias aquellas que se convoquen para tratar los asuntos a que se refiere el artículo 31 de esta Ley, con excepción de la fracción I, que deberá tratarse en asamblea extraordinaria, la que también deberá resolver y acordar, en el caso de destrucción, ruina, vetustez, expropiación o afectación del Condominio con arreglo a las disposiciones legales que fueren aplicables, lo relativo a la reconstrucción, demolición, división y aún enajenación de los bienes que integren el régimen de propiedad en Condominio.

Serán de grupo las Asambleas de un Condominio Maestro, en las cuales se resolverán supuestos relativos a las áreas comunes del condominio maestro de un Condominio que conste de diferentes partes y comprenda, por ejemplo, varias escaleras, patios, jardines, obras e instalaciones destinadas a servir únicamente a un Condominio, cuyos gastos especiales serán a cargo del grupo de los Condóminos beneficiados, incluyendo los casos de las escaleras, ascensores, montacargas y otros elementos, aparatos o instalaciones de uso exclusivo del Condominio correspondiente. En el Reglamento del Condominio deberán establecerse de acuerdo a los indivisos del condominio maestro y la relación entre los indivisos de los subcondominios normas especiales para el reparto de estos gastos, así como aquellos para regular juntas de Administradores, cuando dicho Condominio se haya organizado por secciones o grupos, o se trate de un Condominio Maestro.

Las Asambleas se regirán por las siguientes disposiciones:

- I.- Se celebrarán obligatoriamente por lo menos una vez cada seis meses las ordinarias, y las extraordinarias y las de grupo, cuantas veces sean convocadas conforme a lo dispuesto por esta Ley, la Escritura Constitutiva y el Reglamento del Condominio;
  - a) DEROGADO P.O. 22 MAR. 2011.
  - b) Las Asambleas extraordinarias, serán convocadas con la anticipación que las circunstancias lo exijan, quedando sujetas en lo demás a las disposiciones de esta Ley y el Reglamento interior del Condominio.
- II.- El valor del voto de cada condómino será igual al porcentaje del indiviso que le corresponde y que figure en la Escritura Constitutiva y en el instrumento público correspondiente en que conste su propiedad;

En los casos de elección, reelección o remoción del Administrador, de los integrantes de la administración o del Comité de Vigilancia, a cada Unidad de Propiedad Exclusiva habitacional corresponderá un sólo voto, inclusive aquellos de uso mixto que cuenten con Unidades para su uso habitacional o habitacional-turístico. Se exceptúan los

Condominios por uso comercial, de oficinas, de almacenamiento, industrial y estacionamiento, en donde la votación será de acuerdo a lo dispuesto en el párrafo anterior.

**REFORMADA P.O. 22 MAR. 2011.**

- III.-** La votación será nominal y directa, pero el Reglamento del Condominio podrá facultar la representación mediante simple carta poder firmada ante dos testigos, sin que en ningún caso una sola persona pueda representar a más del 30% de los Condóminos, así como tampoco en ningún caso, el Administrador o los miembros del Comité Vigilancia, podrán representar a condómino alguno, lo que quedará debidamente especificado en el Reglamento del Condominio;
- IV.-** Las resoluciones de la asamblea se tomaran por mayoría simple de votos de los presentes, excepto en los casos en que la presente Ley y el Reglamento del Condominio, sin contravenir a esta, prescriban una mayoría especial;
- V.-** Los nombramientos del Administrador, del comité de administración, en su caso, y del Comité de Vigilancia, serán hasta por un año y sólo podrán ser reelectos hasta por dos veces consecutivas para el periodo inmediato, salvo que exista la unanimidad de los Condóminos en Condominios que no excedan de 20 Unidades de Propiedad Exclusiva. Se exceptúa de lo anterior los casos de administración externa;

**REFORMADA P.O. 22 MAR. 2011.**

- VI.-** En los casos de que solo un condómino represente más del 50% del indiviso del Condominio y los Condóminos restantes no asistan a la asamblea, previa notificación de la convocatoria de acuerdo a esta Ley, la asamblea podrá celebrarse en los términos de los artículos 29 y 30;
- VII.-** Cuando un solo condómino represente más del 30% del indiviso del Condominio, se requerirá para que sean válidos los acuerdos cuando menos, la mitad de los votos que representen el restante de dicho indiviso. Cuando no se llegue a acuerdo válido, el condómino mayoritario o el grupo minoritario podrán recurrir a la mediación, o someter la discrepancia a resolución arbitral o judicial. Se exceptúan los casos de elección de Administrador o miembros de comités de administración y vigilancia, en donde se tomarán los acuerdos por simple mayoría de votos en la asamblea;
- VIII.-** El secretario transcribirá el acta de la asamblea en el libro que para tal efecto haya autorizado la asamblea de Condóminos. Las actas, por su parte, serán autorizadas, y en este orden, por el propio secretario, el presidente de debates de la asamblea, los escrutadores y los miembros del comité de vigilancia en caso de que asistan, y en su caso por notario público;
- IX.-** El secretario tendrá siempre a la vista de los Condóminos, el libro de actas e informará por escrito a cada uno las resoluciones que adopte la asamblea.

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

Si el acuerdo se dicta para modificar la Escritura Constitutiva del Condominio y/o el Reglamento del mismo, el acta se protocolizará ante notario público para que proceda a su inscripción en el Registro Público de la Propiedad;

- X.-** Para los efectos de las votaciones en las Asambleas, podrán prever el voto electrónico y comunicaciones de Condóminos extranjeros o nacionales que no se encuentren en el lugar del Condominio, siempre que tal medio se someta en su interpretación y aplicación

a los principios de neutralidad tecnológica, autonomía de la voluntad, compatibilidad internacional y equivalencia funcional del mensaje de datos en relación con la información documentada en medios no electrónicos y de la firma electrónica en relación con la firma autógrafa.

No se negarán efectos jurídicos, validez o fuerza obligatoria a cualquier tipo de información por la razón de que esté contenida en un mensaje de datos.

Para efectos de votos de los Condóminos y comunicaciones diversas que se contemplen en el acta constitutiva del régimen o en el Reglamento respectivo, podrán emplearse los medios electrónicos, ópticos o cualquier otra tecnología, incluyendo las videoconferencias.

- XI.-** Cuando por la importancia del o los asuntos a tratar en la asamblea se considere necesario, el Administrador, el comité de vigilancia o cuando menos el 25% de los Condóminos, podrán solicitar la presencia de un notario público; y,

REFORMADA P.O. 22. MAR. 2011.

- XII.-** Los Condóminos o sus representantes, podrán asistir a las Asambleas, acompañados por abogados, contadores públicos y/o intérpretes traductores, pero solo uno de ellos podrá hacer uso de la voz ante la Asamblea, por lo que en el momento del pase de lista de asistencia, el condómino deberá hacer la designación respectiva.

**Artículo 29.-** En el procedimiento para la celebración de las Asambleas según sea el caso, deberán cumplirse las siguientes disposiciones:

REFORMADO P.O. 22 MAR. 2011.

Cuando la asamblea se celebre en virtud de primera convocatoria, se requerirá de un quórum de 75% del proindiviso del condominio; cuando se realice por segunda convocatoria, el quórum será por lo menos del 51 % del proindiviso del condominio.

En caso de tercera o ulterior convocatoria, la asamblea se declarará legalmente instalada con los Condóminos que asistan y las resoluciones se tomarán por mayoría de los presentes.

**Artículo 30.-** Las convocatorias para la celebración de Asambleas, deberán cumplir con los siguientes requisitos:

- 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 pero en ningún caso fuera del municipio en que se ubica el Condominio, así como la fecha y hora en que se celebrará, incluyendo el orden del día y quien convoca; y
- II.-** Entre la primera Convocatoria y la celebración de la Asamblea, deberá mediar el plazo mínimo que al efecto fije el Reglamento del Condominio o en su defecto, dicho plazo no será menor de quince días naturales. Entre la segunda convocatoria y la celebración de la asamblea respectiva, deberá mediar un plazo mínimo de 24 horas y entre la tercera o ulterior convocatoria, diez minutos de anticipación

PÁRRAFO DEROGADO P.O. 22 MAR. 2011.

REFORMADO P.O. 22 MAR. 2011.

Cuando un grupo de Condóminos que detente por lo menos el 25% del indiviso del condominio hubiesen solicitado por escrito al Administrador la celebración de una Asamblea dejando claramente especificados los temas y puntos a tratar, en el caso de que éste no la hubiera convocado en los siguientes diez días hábiles, podrán acreditar el anterior extremo ante el Juez Civil de Primera Instancia o al Centro de Justicia

Alternativa, a efecto de que éste publique la Convocatoria mencionada, la cual no podrá variar en los puntos previamente solicitados.

También el Comité de Vigilancia podrá convocar a Asamblea, según lo previene el Artículo 40, fracción IX.

En casos de suma urgencia, se convocará a asamblea con la anticipación que las circunstancias lo exijan.

Las determinaciones adoptadas por las Asambleas en los términos de esta Ley, la Escritura Constitutiva, el Reglamento del Condominio y de las demás disposiciones legales aplicables, obligan a todos los Condóminos, incluyendo a los ausentes y disidentes.

- III.-** Los Condóminos o sus representantes, serán notificados mediante la entrega en forma fehaciente, de la convocatoria respectiva, en la Unidad de Propiedad Exclusiva que le corresponda o mediante correo electrónico que hayan indicado para tal efecto, debiendo quedar constancia de dicha notificación en la administración del Condominio

Además, el convocante deberá fijar la convocatoria en cinco o más lugares visibles del Condominio, o en los expresamente establecidos en el Reglamento, en la fecha en que se expida, debiendo levantar acta circunstanciada de lo anterior, firmada por la persona que convoca, por un miembro del comité de vigilancia y tres Condóminos, o en su defecto levantar dicha acta circunstanciada ante la fe de notario público.

**Artículo 31.-** La asamblea de Condóminos tendrá las siguientes facultades:

- I.-** Modificar la Escritura Constitutiva del Condominio y aprobar o reformar el Reglamento del mismo, debiéndose inscribir éstas en el Registro Público de la Propiedad en los casos y condiciones que prevean la una y el otro;

- II.-** Nombrar y remover libremente al Administrador o Administradores, en los términos de la presente Ley, de la Escritura Constitutiva y el Reglamento del Condominio, excepto a los que funjan por el primer año, que serán designados por quienes otorgan la Escritura Constitutiva del Condominio;

El Administrador o Administradores estarán facultados para actuar en nombre y representación de la Asamblea General de Condóminos y podrán ser o no alguno de los Condóminos; la Asamblea de éstos fijará la remuneración relativa, que podrá renunciarse por algún condómino que acepte servir gratuitamente el cargo;

- III.-** 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 del Condominio;

- IV.-** Establecer y modificar las tasas moratorias a cargo de los Condóminos, en caso de incumplimiento del pago de las cuotas de mantenimiento y administración y para el fondo de reserva;

- V.-** En los términos de las fracciones anteriores, nombrar y remover a los miembros del comité de vigilancia;

- VI.-** Resolver sobre la clase y monto de la garantía que deba otorgar el Administrador respecto al fiel desempeño de su misión, y al manejo de los fondos a su cuidado, tanto para el mantenimiento y administración, cuanto al de reserva para reposición de implementos;

- VII.- 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;
- VIII.- Discutir y, en su caso, aprobar el presupuesto de gastos para el año siguiente, donde se establecerán los honorarios que devengaran el administrador y demás trabajadores;
- IX.- Establecer las cuotas a cargo de los Condóminos para constituir un fondo destinado a los gastos de mantenimiento y administración y el fondo de reserva, para la adquisición de implementos y maquinarias con que deba contar el Condominio;
- 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 del Condominio, la Escritura Constitutiva y cualesquiera disposiciones legales aplicables;
- XI.- Adoptar las medidas conducentes sobre los asuntos de interés común que no se encuentren comprendidos dentro de las funciones conferidas al Administrador; y
- XII.- Las demás que le confieren la presente Ley, el Reglamento del Condominio, la Escritura Constitutiva, y demás disposiciones aplicables.

**Artículo 32.-** La falta de pago por parte de los Condóminos de las cuotas para el fondo de mantenimiento y administración, y para el fondo de reserva, así como las cuotas extraordinarias, suspenderá su derecho a voto en tanto subsista la falta de pago.

Sin embargo, el condómino cuyo derecho de voto esté suspendido, su representante, o en su caso, el ocupante debidamente facultado, podrá asistir libremente a las Asambleas y emitir su opinión respecto de los asuntos que se ventilen en las mismas.

En este supuesto, el indiviso que corresponda a la Unidad de Propiedad Exclusiva cuyo propietario u ocupante haya incumplido, no será considerado para los efectos de la instalación de la asamblea.

## **CAPÍTULO II**

### **Del Nombramiento y Facultades de los Administradores**

**Artículo 33.-** El administrador o administradores del régimen de propiedad en condominio es la persona física o moral que designe la Asamblea en los términos de esta Ley, y del Reglamento del Condominio.

Para desempeñar el cargo de Administrador deberá acreditar experiencia en administración condominal, o en su caso acreditar haber tomado cursos de capacitación en materia de administración de Condominios. Este requisito podrá ser dispensado por la asamblea mediante el voto de los Condóminos que represente el 75% del indiviso del Condominio.

**Artículo 34.-** En el supuesto de que los Condóminos decidan llevar a cabo su auto administración, el Administrador será electo por la Asamblea de entre los propios Condóminos, durando en el cargo, el tiempo que la propia Asamblea determine, sin generar el desempeño de dicha función en ningún caso, derechos de carácter laboral.

Cuando un condómino sea designado Administrador, miembro del comité de administración o del comité de vigilancia, deberá acreditar estar al corriente en el pago de sus cuotas de mantenimiento y administración y las del fondo de reserva, desde el inicio y durante la totalidad de su gestión.

**Artículo 35.-** Cuando la asamblea decida contratar servicios profesionales para la administración del Condominio, designará a la o las personas encargadas de celebrar el contrato correspondiente conforme a la ley aplicable, en el que quedará establecido que el administrador que reciba contraprestaciones por sus servicios de administración, deberá expedir un comprobante que reúna los requisitos previstos por el Código Fiscal de la Federación.

**Artículo 36.-** Corresponderá al Administrador:

- I.- Llevar un libro de actas de asamblea, debidamente autorizado por el comité de vigilancia;
- II.- Cuidar, vigilar y mantener en buen estado los bienes de uso común del Condominio, instalaciones y los servicios comunes, así como 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, como lo es en el caso de condominios maestros.

La prestación de estos servicios y los problemas que surjan con motivo de la contigüidad del Condominio con otros, serán resueltos en las Asambleas correspondientes a cada Condominio, llevando cada Administrador la representación de los Condóminos respectivos ante la Junta General de Administradores en las que se acordarán las instrucciones pertinentes para el Comité de Administración General del Condominio Maestro;

- III.- Recabar y conservar, mientras dure su gestión, los libros y la documentación relacionada con el Condominio, mismos que en todo tiempo podrán ser consultados por los Condóminos o sus representantes, haciendo entrega de ellos a las subsecuentes administraciones;
- IV.- 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 y servicios necesarios para las instalaciones y Áreas Comunes, debiéndose prorratear entre los Condóminos, el importe del consumo del servicio o bien de que se trate en base al porcentaje del indiviso que les corresponde;
- V.- Realizar las obras necesarias en los términos de la fracción I del artículo 26 de esta Ley;
- VI.- Ejecutar los acuerdos de la asamblea, salvo que ésta designe a otra u otras personas para el efecto;
- VII.- Recaudar de los Condóminos lo que a cada uno corresponda aportar para el fondo de mantenimiento y administración y para el fondo de reserva, así como cuotas extraordinarias. Para la recaudación podrá contratar, a nombre del Condominio, servicios bancarios, legales, de inversión y contables que autorice la Asamblea;
- VIII.- Efectuar los gastos de mantenimiento y administración del Condominio, con cargo al fondo correspondiente, en los términos del Reglamento del Condominio;
- IX.- Otorgar recibo a nombre del Condominio o del Administrador que reúna los requisitos que establece el artículo 29-A del Código Fiscal de la Federación, a cada uno de los Condóminos por las cuotas que aporten para el fondo de mantenimiento y administración, así como para el fondo de reserva u otro concepto; en estos recibos se expresarán, en su caso, los saldos en liquidación a cargo de cada condómino;
- X.- Entregar de manera mensual, bimestral o cuando así lo determine la Asamblea a cada condómino, recabando constancia de quien lo reciba, un estado de cuenta que muestre:

- a) Relación pormenorizada de cobranza y de los gastos del mes o meses anteriores efectuados con cargo al fondo de mantenimiento y administración;
- b) Estado consolidado que muestre los montos de las aportaciones y de cuotas pendientes de cubrirse. El Administrador tendrá a disposición de los Condóminos que lo soliciten una relación de los mismos en la que consten las cantidades que cada uno de ellos aportó tanto para el fondo de mantenimiento y administración, como para el fondo de reserva, con expresión de saldos de cuotas pendientes de cubrirse;
- c) Saldo del fondo de mantenimiento y administración y fines para el que se destinará en el mes siguiente o, en su caso, monto y relación de adeudos por cubrirse;
- d) Saldo de las cuentas bancarias, de los recursos en inversiones, con mención de intereses, que obren en poder del Administrador;
- e) La información antes señalada deberá ser enviada vía de mensajes de datos electrónicos y comunicaciones de condóminos extranjeros y nacionales, siempre que tal medio se someta a su interpretación y aplicación a los principios de neutralidad tecnológica, autonomía de la voluntad, compatibilidad internacional y equivalencia funcional del mensaje de datos en relación con la información documentada en medios de comunicación no electrónicos que para tal efecto hayan señalado a la administración del condominio;

El condómino podrá formular hasta antes de ser aprobado en su caso por la Asamblea, las observaciones u objeciones que considere pertinentes, en relación a los documentos señalados en el punto que antecede. 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 VII del artículo 31;

- XI.- Convocar a asamblea de conformidad con lo dispuesto por los artículos 29 y 30 de esta Ley;
- XII.- Exigir, con la representación de los demás Condóminos, el cumplimiento de las disposiciones de esta Ley y el Reglamento;
- XIII.- Cuidar la debida observancia de las disposiciones de esta Ley, el Reglamento del Condominio y de la Escritura Constitutiva;
- XIV.- Inscribir la Escritura Constitutiva del régimen, así como las escrituras de modificaciones al mismo, en el Registro Público de la Propiedad;
- XV.- En relación con los bienes e intereses comunes del Condominio, el Administrador tendrá facultades generales para pleitos, cobranzas y actos de administración de bienes, incluyendo a aquellas que requieran cláusula especial conforme a la Ley, para articular y absolver posiciones, para formular denuncias y querellas, desistir y otorgar perdón y nombrar abogados con las facultades específicas que en cada caso se requieran.

De manera mancomunada con el Presidente del Comité de Vigilancia, aperturar cuentas de cheques, librar cheques y cuando así lo acuerde la Asamblea, designar firmas autorizadas para el manejo de dichas cuentas;

- XVI.- Cumplir con lo establecido en la Ley de Protección Civil y en su Reglamento. Las medidas que adopte y las disposiciones que emita el Administrador dentro de sus funciones y con base en la ley y el Reglamento del Condominio, serán obligatorias para

todos los Condóminos. La Asamblea, por la mayoría que fije el Reglamento del Condominio, podrá modificar o revocar dichas medidas y disposiciones del Administrador;

- XVII.-** Realizar las demás funciones y cumplir con las obligaciones que establezcan a su cargo la Escritura Constitutiva, el Reglamento del Condominio la presente Ley, y demás disposiciones legales aplicables; e
- XVIII.-** Inscribir en el Registro Público de la Propiedad y Comercio, su nombramiento como administrador del Condominio, en un lapso no mayor de 30 días a la celebración de la Asamblea en que fue designado, para lo cual deberá acompañar copia certificada de identificación oficial, curriculum vitae con el soporte documental que lo sustente, constancia de antecedentes no penales, así como el acta de Asamblea firmada por los condóminos, debidamente protocolizada ante la fe de notario público.

Lo anterior para los efectos de representación ante los órganos jurisdiccionales, administrativos y fiscales, de manera individual o mancomunada con otros profesionistas que hayan designado en la Asamblea o el acta constitutiva.

**Artículo 37.-** Cuando la Asamblea de Condóminos designe una nueva administración, la administración saliente estará obligada a entregar a la administración entrante, en un término que no exceda de siete días naturales al día de la designación, todos los documentos relativos al Condominio, incluyendo los estados de cuenta, chequeras, libro de actas, de registro de Condóminos, valores tanto en efectivo como en documentos, contratos, bienes muebles, inmuebles y demás bienes que tuviera bajo su resguardo y responsabilidad, la cual sólo podrá posponerse por resolución judicial, so pena del pago de daños y perjuicios que pudiera ocasionar, sin perjuicio de las demás acciones civiles y penales que pudieran ejercitarse en su contra de conformidad con la legislación vigente. De la entrega a que hace referencia el presente artículo deberá levantarse acta circunstanciada, misma que deberá ser firmada por las personas que en ella intervengan.

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

### **CAPÍTULO III**

#### **De la Elección e Integración de los Comités de Administración y Vigilancia Generales de Condominios Maestros**

**Artículo 38.-** En los Condominios Maestros se podrá elegir, para la Administración de la totalidad de las Áreas Comunes, un Comité de Administración, el cual quedará integrado por:

- a)** Un Administrador, quien tendrá las funciones, obligaciones y facultades contenidas en el artículo 36 de esta ley;
- b)** Un secretario, que tendrá a su cargo las actividades administrativas relacionadas con la actualización y manejo de los libros de las actas de Asambleas, de archivos y demás documentos necesarios para el buen funcionamiento de la administración; y
- c)** Un tesorero, que será responsable del manejo contable interno de la administración y será obligado solidario con el Administrador de llevar actualizados los estados de cuenta de la administración, sin poder tener la disponibilidad ni ejercicio de los mismos.

**Artículo 39.-** Para la elección de los miembros del Comité de Administración General, de un Condominio Maestro se celebrará una Junta General de Administradores, conforme a las

disposiciones previstas por el artículo 29 de esta Ley, convocando a cada uno de los Administradores de los Condominios que integren el Condominio Maestro para que mediante sus votos se elija al Comité de Administración General, en el entendido de que cada Administrador conservará para todos los efectos legales y para todos los casos la calidad de representante de su respectivo Condominio.

En la segunda Junta General de Administradores, que no podrá celebrarse en un lapso mayor a 60 días de haberse celebrado la primera, éstos aprobarán por mayoría simple de votos el Reglamento que les va a regir en su organización, mismo en el que se pormenorizarán las facultades y obligaciones del Comité de Administración General.

#### **CAPÍTULO IV Del Comité de Vigilancia**

REFORMADO P.O. 22 MAR. 2011.

**Artículo 40.-** El Comité de Vigilancia será electo por la asamblea y durarán en su encargo hasta un año con posibilidad de ser reelegidos, desempeñándose en forma honorífica, y sus miembros deberán acreditar estar al corriente en el pago de sus cuotas de mantenimiento y administración y las de reserva, desde el inicio y durante la totalidad de su gestión.

La elección del Comité de Vigilancia General del Condominio Maestro, se regulará en los mismos términos del párrafo anterior. Este tipo de organización para la administración condominal puede ser aplicado también a cualquier Condominio cuando así lo determine la Asamblea del Condominio respectivo.

REFORMADO P.O. 22 MAR. 2011.

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

El Comité de Vigilancia tendrá las siguientes funciones y obligaciones;

- I.- Cerciorarse de que el Administrador cumpla con los acuerdos de la Asamblea de Condóminos respectiva;
- II.- Supervisar que el Administrador lleve a cabo el cumplimiento de sus funciones;
- III.- Vigilar la contratación y terminación de servicios profesionales convenidos por el Administrador, cuando así lo hubiese acordado la Asamblea;
- IV.- En su caso, dar su conformidad para la realización de las obras a que se refiere el artículo 26 fracción I;
- V.- Verificar y dictaminar los estados de cuenta que debe rendir el Administrador ante la asamblea;
- VI.- Constatar y supervisar la inversión del fondo de reserva;
- VII.- Dar cuenta a la Asamblea de sus observaciones sobre la administración del Condominio;
- VIII.- Coadyuvar con el Administrador en observaciones a los Condóminos sobre el cumplimiento de sus obligaciones;

REFORMADA P.O. 22 MAR. 2011.

**IX.-** Convocar a Asamblea de Condóminos, cuando éstos lo hayan requerido al Administrador y él no lo haga dentro de los diez días siguientes a la petición;

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

**X.-** Solicitar la presencia de un representante del Ayuntamiento correspondiente o de un notario público en los casos previstos en esta Ley.

El Presidente del Comité de Vigilancia, de manera mancomunada con el Administrador, podrá aperturar cuentas de cheques, librar cheques y cuando así lo acuerde la Asamblea, designar firmas autorizadas para el manejo de dichas cuentas; y

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

## **TÍTULO CUARTO DE LAS OBLIGACIONES Y DERECHOS DERIVADOS DEL RÉGIMEN DE PROPIEDAD EN CONDOMINIO**

### **CAPÍTULO I Del Reglamento del Condominio**

**Artículo 41.-** El Reglamento del Condominio deberá agregarse en copia certificada al apéndice de la Escritura Constitutiva y entregarse a cada uno de los condóminos adquirentes, debiendo contener por lo menos lo siguiente:

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

**II.-** Las bases para determinar las contribuciones que por cuotas deben ser aportadas por los Condóminos y que servirán para conformar el fondo de mantenimiento y administración y el fondo de reserva;

**III.-** Las medidas convenientes para la mejor administración, mantenimiento y operación del Condominio, así como las necesarias para integrar comités de protección civil y seguridad pública;

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

**V.-** Forma de convocar a asamblea de Condóminos y persona que la presidirá;

**VI.-** Forma de designación y obligaciones del Administrador y comités de administración y de vigilancia;

REFORMADA P.O. 22 MAR. 2011.

**VII.-** Requisitos que deben reunir el Administrador, los miembros del Comité de Administración y los de Vigilancia, así como sus facultades;

**VIII.-** Bases de remuneración, en su caso, del Administrador, así como lo relativo a la fianza que debe otorgar éste, en su caso;

- IX.- Causas para la remoción del Administrador, de los miembros del Comité de Administración y los de Vigilancia;
- X.- Las bases para la modificación de la Escritura Constitutiva y del Reglamento Interno del Condominio;
- XI.- El establecimiento de medidas provisionales en los casos de ausencia temporal del Administrador;
- XII.- 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 cualquier ocupante;

REFORMADA P.O. 22. MAR. 2011.

- XIII.- Determinar, en su caso, las medidas y limitaciones para poseer animales tanto en las Unidades de Propiedad Exclusiva como en los elementos comunes;
- XIV.- DEROGADA P.O. 22 MAR. 2011.
- XV.- La determinación de criterios para asuntos que requieran una mayoría especial en caso de votación;
- XVI.- Las bases para la integración del Programa Interno de Protección Civil;
- XVII.- Las previsiones conducentes para otorgar a terceros las Áreas Comunes que sean objeto de arrendamiento o que se destinen al comercio, estableciendo la temporalidad y las garantías respectivas para su cumplimiento; y
- XVIII.- Las materias que le reserven la Escritura Constitutiva y la presente Ley.

REFORMADO P.O. 22 MAR. 2011.

El Reglamento podrá establecer la obligación a cargo de cada uno de los Condóminos de contratar un seguro con compañía legalmente autorizada para ello y a su elección, contra fenómenos hidrometeorológicos, terremoto, inundación, explosión o incendio y con cobertura contra daños a terceros.

El Reglamento del Condominio y sus modificaciones deberán formar parte de la Escritura Constitutiva o estar agregada a su legajo e inscribirse en el Registro Público de la Propiedad.

## **CAPÍTULO II**

### **De las Cuotas Previstas para Gastos y Obligaciones Comunes**

**Artículo 42.-** La contribución de los condóminos a la constitución del Fondo de Mantenimiento y Administración y el Fondo de Reserva, deberá efectuarse de la siguiente manera:

- I.- Las cuotas de mantenimiento a que se refiere el párrafo anterior no estarán sujetas a compensación, excepciones personales, ni a ningún otro supuesto que pueda excusar su pago;
- II.- Dicho pago podrá dividirse en mensualidades, que habrán de cubrirse por adelantado, o como lo decida la Asamblea General. El monto de estos fondos se integrará en proporción al derecho de copropiedad que corresponda a cada condómino, en relación a lo establecido conforme el artículo 9, fracción VI de esta ley. Las primeras aportaciones para la constitución de ambos fondos, serán determinadas en el Reglamento del Condominio;

- III.- Ambos fondos, mientras no se usen, podrán invertirse en valores de inversión a la vista con los rendimientos más altos del mercado, conservando la liquidez necesaria para solventar obligaciones de corto plazo; y
- IV.- La Asamblea de Condóminos, en el caso de áreas de propiedad común, que sean objeto de arrendamiento o se destinen al comercio, dictará las previsiones conducentes para su contratación a terceros, estableciendo la temporalidad y las garantías respectivas para su cumplimiento.

En el caso de las fracciones III y IV, la asamblea determinará anualmente el porcentaje de los frutos o utilidades obtenidas que deberán aplicarse a cada uno de los fondos del Condominio.

REFORMADO P.O. 22 MAR. 2011.

**Artículo 43.-** Las cuotas para gastos comunes que se generen a cargo de cada condómino y que no cubran oportunamente en las fechas y bajo las formalidades establecidas en Asamblea o en el Reglamento del Condominio de que se trate, causaran intereses al tipo que fije el mismo Reglamento o en su caso la Asamblea, y no serán capitalizables; 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 cuenta que refleje los adeudos existentes, intereses moratorios y/o pena convencional que estipule el Reglamento del Condominio, si va suscrita por el Administrador y el presidente del comité de vigilancia, acompañada de los correspondientes recibos pendientes de pago, así como de copia certificada por notario público del acta de asamblea relativa y/o del Reglamento del Condominio en su caso, en que se hayan determinado las cuotas a cargo de los Condóminos para el fondo de mantenimiento y administración y para el fondo de reserva. Esta acción sólo podrá ejercerse cuando existan tres cuotas ordinarias o una extraordinaria pendientes de pago.

El Reglamento del Condominio podrá establecer que, cuando algún condómino incurra en mora, el Administrador distribuirá entre los restantes Condóminos el importe del adeudo causado y que se siga causando, en proporción al valor de sus propiedades, hasta la recuperación del adeudo, pudiendo preverse diversas penalizaciones para hacer exigible el pago. Al efectuarse la recuperación de dicho adeudo el Administrador reembolsará a los afectados por dicho cargo las cantidades que hubiesen aportado y los intereses en la parte proporcional que les corresponda.

Cuando los servicios que se disfruten en áreas privativas sean pagados con recursos del Fondo de Mantenimiento y Administración o del Fondo de Reserva del Condominio, el Administrador podrá suspender los mismos al condómino que no cumpla oportunamente con el pago de las cuotas de mantenimiento y administración o el de reserva, previa autorización del comité de vigilancia, excepto cuando se trate del servicio de agua.

**Artículo 44.-** El condómino que reiteradamente no cumpla con sus obligaciones e incurra en violaciones a la presente Ley, a la Escritura Constitutiva y al Reglamento del Condominio, independientemente de ser responsable de los daños y perjuicios que cause a los demás, podrá ser demandado para que se le obligue a vender sus derechos hasta en subasta pública, respetándose el de preferencia o el del tanto, en su caso.

El ejercicio de esta acción será resuelto en la asamblea extraordinaria de Condóminos, por acuerdo aprobatorio de quienes representen un mínimo del 75% del indiviso del Condominio. A dicha Asamblea también será convocado el condómino moroso o infractor, a fin de que exprese lo que a su derecho convenga.

**Artículo 45.-** Si un ocupante no propietario incumple las obligaciones a su cargo o comete violaciones al Reglamento del Condominio, el Administrador formulará demanda contra éste y contra el condómino propietario, en los términos del artículo anterior.

**Artículo 46.-** Cuando se celebre un contrato de compraventa en relación a una Unidad de Propiedad Exclusiva, el notario público que elabore la escritura respectiva deberá exigir a la parte vendedora una constancia de no adeudo, entre otros, del pago de las cuotas de mantenimiento y administración y el de reserva, debidamente firmada por el Administrador.

**Artículo 47.-** Los Condóminos pagarán las contribuciones municipal, estatal y federal que les correspondan, tanto por lo que hace a su Propiedad Exclusiva, como a la parte alícuota sobre los bienes y áreas comunes.

### **CAPÍTULO III De los Gravámenes al Condominio**

**Artículo 48.-** Los gravámenes del Condominio son divisibles entre las diferentes Unidades de Propiedad Exclusiva que lo conforman.

REFORMADO P.O. 22 MAR. 2011.

Cada uno de los Condóminos responderá sólo por el gravamen que corresponda a su Unidad de Propiedad Exclusiva, y respecto de la propiedad común de manera proporcional en términos de lo dispuesto en el artículo 15 de esta Ley. Toda cláusula o prevención que establezca la obligación solidaria de los propietarios de los bienes comunes, para responder de un gravamen, se tendrá por no puesta.

**Artículo 49.-** Los créditos que se originen por obligaciones contenidas en las escrituras constitutivas y de traslación de dominio, por el Reglamento del Condominio o por esta Ley y demás disposiciones aplicables, así como el pago de cuotas o cualquier otra obligación en numerario, quedan garantizados preferentemente por la Unidad de Propiedad Exclusiva respectiva, en la inteligencia de que su prelación queda sujeta a lo dispuesto de esta Ley y que, en todo caso, sólo tendrá derecho preferente el crédito por pensión alimenticia, aunque la Unidad de Propiedad Exclusiva se transmita a terceros.

Todo interesado podrá obtener del Administrador una liquidación de los adeudos pendientes, la que sólo surtirá efectos legales si va suscrita por el presidente del Comité de Vigilancia o quien la sustituya.

Para proceder legalmente se estará a lo dispuesto en el segundo párrafo del artículo 48 de esta Ley.

## **TÍTULO QUINTO DE LOS CONDOMINIOS DESTINADOS A LA VIVIENDA DE INTERÉS SOCIAL Y/O POPULAR**

### **CAPÍTULO ÚNICO**

**Artículo 50.-** DEROGADO P.O. 22 MAR. 2011.

**Artículo 51.-** DEROGADO P.O. 22 MAR. 2011.

**Artículo 52.-** DEROGADO P.O. 22 MAR. 2011.

**Artículo 53.-** DEROGADO P.O. 22 MAR. 2011.

**Artículo 54.-** DEROGADO P.O. 22 MAR. 2011.

**Artículo 55.-** DEROGADO P.O. 22 MAR. 2011.

## **TÍTULO SEXTO DE LA CULTURA CONDOMINAL**

### **CAPÍTULO ÚNICO**

**Artículo 56.-** 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.

REFORMADO P.O. 22 MAR. 2011.

Las autoridades municipales y el Poder Ejecutivo del Estado, en coordinación con los organismos de vivienda, a petición de los habitantes y Administradores de inmuebles bajo el régimen de propiedad en Condominio, cuando éstos sean Condóminos, proporcionarán orientación y capacitación a través de diversos cursos y talleres en materia condominal.

ULTIMO PARRADO DEROGADO P.O. 22 MAR. 2011.

**Artículo 57.-** Toda persona que sea Administrador, miembro del comité de administración o del comité de vigilancia de un Condominio, deberá contar con los conocimientos necesarios para el desempeño de su gestión.

**Artículo 58.-** Las autoridades municipales y el Poder Ejecutivo del Estado promoverán en el Estado de Quintana Roo una cultura condominal, con base en el espíritu y principios de la presente Ley.

**Artículo 59.-** Las autoridades municipales y el Poder Ejecutivo del Estado, en coordinación con las instituciones educativas, implementarán los mecanismos necesarios para que la educación en materia condominal sea difundida e impartida en los distintos niveles educativos.

## **TÍTULO SÉPTIMO DE LA DESTRUCCIÓN, RUINA Y RECONSTRUCCIÓN DEL CONDOMINIO.**

### **CAPÍTULO ÚNICO**

**Artículo 60.-** Si el inmueble sujeto al régimen de propiedad en Condominio se encontrara en estado ruinoso o de destrucción parcial o total, según peritaje practicado por las autoridades competentes o por perito valuador en la materia, una mayoría calificada de Condóminos que represente por lo menos el 75 % del indiviso del Condominio, podrá acordar 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.

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

Los Condóminos minoritarios que decidan no llevar a cabo la reconstrucción, o cuando su Unidad de Propiedad Exclusiva se hubiere destruido totalmente, deberán enajenar sus derechos de propiedad al valor del avalúo comercial, en un plazo no mayor de seis meses.

Para efectos del párrafo que antecede, la Asamblea de Condóminos podrá acordar la compraventa de derechos de propiedad y copropiedad, para efectos de aumentar las Áreas Comunes del Condominio, incrementándose en consecuencia, el valor de los derechos de copropiedad de los

Condóminos adquirentes en cuyo caso, deberá hacerse la modificación que corresponda en la Escritura Constitutiva.

**Artículo 61.-** De conformidad con las disposiciones de este Título si se optare por la extinción total del régimen, se deberá asimismo decidir sobre la división de los bienes comunes o su venta en proporción al indiviso que le corresponda de su unidad de propiedad exclusiva.

**TITULO OCTAVO  
DE LA DELIMITACIÓN DE ACCESOS EN CASO DE CONLINDANCIA  
CON ZONA FEDERAL MARÍTIMO TERRESTRE**

**CAPÍTULO ÚNICO**

**Artículo 62.-** DEROGADO P.O. 22 MAR. 2011.

**Artículo 63.-** DEROGADO P.O. 22 MAR. 2011.

**TÍTULO NOVENO  
DE LAS CONTROVERSIAS Y PROCEDIMIENTOS  
ANTE EL CENTRO DE JUSTICIA ALTERNATIVA.**

**Artículo 64.-** El Centro de Justicia Alternativa tendrá competencia para conocer en las controversias que se susciten entre los condóminos o entre éstos y su administrador, cuando el monto de los asuntos no rebasen 750 veces el salario mínimo vigente en el estado, de conformidad al procedimiento previsto en el artículo 2° de la Ley de Justicia Alternativa del Estado.

**Artículo 65.-** El procedimiento alternativo se sustanciará de conformidad a lo previsto en el capítulo séptimo de la citada ley de justicia alternativa. Los acuerdos de partes que se celebren al amparo de este procedimiento, tendrán la categoría de cosa juzgada.

**Artículo 66.-** DEROGADO P.O. 22 MAR. 2011.

ADICIONADO P.O. 22 MAR. 2011.

**TÍTULO DÉCIMO  
DE LAS SANCIONES**

ADICIONADO P.O. 22 MAR. 2011.

**Artículo 67.-** Los condóminos que incumplan con las obligaciones que les son impuestas por la presente Ley, el Reglamento del Condominio o la escritura constitutiva del condominio, podrán ser sancionados con:

**I.-** Las multas aplicables por la inobservancia de lo establecido en las fracciones I, IV, V, VII y VIII del artículo 21 de esta Ley, serán de 20 a 40 días de salario mínimo general vigente en el Estado;

**II.-** Multa de 15 a 100 días de salario mínimo general vigente en el Estado a los condóminos o residentes que incumplan con las obligaciones señaladas en las fracciones II, III, VI y IX del artículo 21;

**III.-** Multa de hasta 100 días de salario mínimo general vigente en el Estado y cubrir el costo que se genere por la reparación o restablecimiento de los bienes, servicios o áreas de uso común que se hubiesen dañado por un mal uso o negligencia; y

**IV.-** Multa de 10 a 150 días de salario mínimo general vigente en el Estado, el pago de intereses moratorios en los términos que establezca el Reglamento o en su caso la Asamblea y la restricción del derecho de voto en las asambleas, por no cumplir en el plazo establecido con las cuotas fijadas por la asamblea relativa a los fondos de mantenimiento y administración y de reserva.

ADICIONADO P.O. 22 MAR. 2011.

**Artículo 68.-** Las sanciones señaladas en el artículo que antecede, serán impuestas y valoradas por la Asamblea General, la cual como órgano supremo, las harán valer mediante la vía ejecutiva civil y seguirá el procedimiento a que se refiere el artículo 43 de esta Ley. A dicha Asamblea también será convocado el condómino infractor, a fin de que exprese lo que a su derecho convenga.

Dicha resolución deberá ser aprobada mediante el voto de más del 50% del proindiviso del condominio y será debidamente notificada dentro de los cinco días siguientes.

#### **ARTÍCULOS TRANSITORIOS:**

**PRIMERO.-** La presente ley entrará en vigor el día siguiente al de su publicación en el Periódico Oficial del Estado de Quintana Roo.

**SEGUNDO.-** Los regímenes de propiedad en Condominio constituidos con anterioridad a la vigencia de la presente ley seguirán rigiéndose por su Escritura Constitutiva y su Reglamento, pero las modificaciones que a partir de la vigencia del presente decreto se den a éstos deberán ajustarse a lo previsto por esta ley.

#### **T R A N S I T O R I O:**

**ÚNICO.** Publíquese el decreto que en su caso se expida en el Periódico Oficial del Estado de Quintana Roo.

**SALÓN DE SESIONES DEL HONORABLE PODER LEGISLATIVO, EN LA CIUDAD DE CHETUMAL, CAPITAL DEL ESTADO DE QUINTANA ROO, A LOS VEINTITRÉS DÍAS DEL MES DE NOVIEMBRE DEL AÑO DOS MIL DIEZ.**

**DIPUTADA PRESIDENTA:**

**DIPUTADA SECRETARIA:**

**LIC. LAURA LYNN FERNÁNDEZ PIÑA.**

**LIC. MARÍA HADAD CASTILLO.**