

COMISIÓN DE DESARROLLO URBANO

DIPUTADOS INTEGRANTES:

JOSÉ ÁNGEL ROCHÍN LÓPEZ
LISETTE LÓPEZ GODÍNEZ
LUIS GERARDO SERRATO CASTELL
JOSÉ ARMANDO GUTIÉRREZ JIMÉNEZ
KARMEN AIDA DÍAZ BROWN OJEDA
RAFAEL BUELNA CLARK
FLOR AYALA ROBLES LINARES

HONORABLE ASAMBLEA:

A los suscritos diputados integrantes de la Comisión de Desarrollo Urbano de ésta Sexagésima Primera Legislatura, por acuerdo de la Presidencia de éste Poder Legislativo, nos fue turnado para estudio y dictamen, escrito presentado por el diputado Jesús Epifanio Salido Pavlovich diputado integrante del Grupo Parlamentario del Partido Revolucionario Institucional de ésta Legislatura, el cual contiene iniciativa con proyecto de Ley de Propiedad en Condominio de Inmuebles para el Estado de Sonora.

En consecuencia, con fundamento en lo dispuesto por los artículos 85, 92, fracción XVII, 94, fracciones I y IV, 97 y 98 de la Ley Orgánica del Poder Legislativo del Estado de Sonora, presentamos para su discusión y aprobación, en su caso, el presente dictamen al tenor de la siguiente:

PARTE EXPOSITIVA:

La iniciativa de Ley que es materia del presente dictamen, fue presentada por el diputado Epifanio Salido Pavlovich, en Sesión del Pleno de esta Soberanía celebrada el pasado día 24 de noviembre de 2016, sustentando su propuesta en la siguiente exposición de motivos:

“Ningún ordenamiento jurídico puede concebirse ni instaurarse a espaldas de las exigencias de la realidad social a la que va destinada, especialmente cuando versa sobre una institución como el condominio, que ha adquirido en Sonora, sobre todo en los últimos años, una pujante vitalidad.

Hemos sido testigos de cómo en la última década, a lo largo y ancho de nuestro estado han sido constituidos numerosos condominios no solo habitacionales, que era lo acostumbrado, sino también comerciales e industriales.

Particularmente, los condominios habitacionales se han convertido en la opción más buscada por las y los jóvenes que pretenden adquirir por primera ocasión una vivienda, dadas las ventajas que en cuanto a precio, comodidad, instalaciones y seguridad representan.

El condominio es el régimen jurídico en que coexisten, por una parte, un derecho singular exclusivo de propiedad sobre cada una de las unidades en que se divida un inmueble susceptible de aprovechamiento individual, por tener salida propia a la vía pública o a un elemento común del inmueble, y por otra parte, un derecho proporcional de copropiedad forzosa e indivisible sobre los elementos y partes comunes del inmueble, necesarios para el adecuado uso y disfrute de las unidades de propiedad singular y exclusiva.

La actual Ley sobre el Régimen de Propiedad en Condominio de Inmuebles para el Estado de Sonora fue publicada en el Boletín Oficial del Gobierno del Estado de Sonora el 12 de julio de 1993, y desde entonces no ha sido objeto de reforma alguna, lo que nos da un indicio de la necesidad de modernizar dicho cuerpo normativo para adecuarlo a las exigencias sociales y económicas contemporáneas.

Ciertamente, la mencionada ley cumplió con su objeto cabalmente; sin embargo, al ser expedida en un contexto social diferente al actual, regula aspectos que no son propios de un régimen condominal moderno, y es omisa en regular algunos otros.

Por ejemplo, la Ley sobre el Régimen de Propiedad en Condominio de Inmuebles para el Estado de Sonora no contempla mecanismos para solucionar los conflictos que se susciten entre condóminos, poseedores y autoridades condominales, y tampoco confiere facultades a autoridad alguna para fungir como conciliador o mediador para su solución.

La ley vigente también es omisa en incluir en su glosario de términos conceptos básicos del régimen condominal actual, como lo son administrador condómino, administrador profesional, áreas y bienes de uso común, asamblea general, comité de vigilancia, condominio subdividido, conjunto condominal, consejo de administradores, cuota ordinaria, cuota extraordinaria, escritura constitutiva, indiviso, mayoría simple, mayoría especial, condómino moroso, poseedor, unidad de propiedad privativa, entre otros.

Igualmente omisa es la ley actual en cuanto a clasificar los condominios según su destino, esto es, habitacional, comercial, industrial o mixtos; en establecer un apartado relativo a los derechos y obligaciones de los condóminos; en señalar las prohibiciones que tengan los condóminos y las sanciones respectivas, y en la fijación de un porcentaje mínimo de votos para la modificación del régimen condominal.

De la misma manera, son susceptibles de ampliarse y actualizarse las disposiciones relativas a las asambleas generales de condóminos, a las facultades y obligaciones del administrador y a los requisitos mínimos del reglamento interno condominal.

Además, la ley cuya abrogación propongo en esta iniciativa, en las fracciones III y VII de su artículo 6, remite a los diversos artículos 106, fracciones III y IV, 140 y 158 de la Ley de Desarrollo Urbano para el Estado de Sonora, la cual fue abrogada por la Ley de Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano del Estado de Sonora.

No podemos ni debemos dejar de actualizar el marco normativo que establezca las bases de la convivencia en un condominio. Es importante y también necesario modernizar la legislación condominal a efecto de incidir en los factores generadores de conductas anómicas y antisociales.

Es fundamental contar con un marco jurídico que, sin entorpecer el desarrollo económico, garantice la armonía de los propietarios de bienes en condominio, aunado a políticas y acciones gubernamentales que se implementen en la materia, en virtud de la gran trascendencia que representa el régimen de propiedad en condominio en la actualidad.

En esa tesitura, solicité al Centro de Investigaciones Parlamentarias del Estado de Sonora la elaboración de un estudio respecto de la conveniencia de actualizar la ley de la materia subsanando sus omisiones, o bien, elaborar una nueva ley de cuerpo completo, en donde se consideraran las opiniones de sus diferentes operadores, por conocer el tema de primera mano.

Así, se llevaron a cabo diversas jornadas de trabajo en las cuales se recopilaron los puntos de vista de integrantes del Colegio de Notarios del Estado de Sonora, de funcionarios del Instituto Catastral y Registral del Estado de Sonora, de empresas desarrolladoras de vivienda, de empresas dedicadas a la prestación de servicios de administración de condominios y de reconocidos juristas especialistas en la materia condominal.

Los participantes de dichas jornadas fueron coincidentes en cuanto a la necesidad de impulsar una nueva ley en materia condominal dadas las realidades urbanas, ambientales y demográficas de nuestro estado, en la que se subsanaran las omisiones de la ley actual y, muy especialmente, se contemplara la obligatoriedad de las autoridades de fomentar una cultura

condominal, se establecieran mecanismos para la solución de conflictos condominales y se dotara de facultades a una autoridad para sustanciarlos.

En tal virtud es que someto a la apreciable consideración de esta soberanía el presente proyecto de Ley de Propiedad en Condominio de Inmuebles para el Estado de Sonora, la cual, en su Capítulo I, establece que su objeto es el regular la constitución, modalidades, organización, funcionamiento, administración, modificación y extinción del régimen de propiedad en condominio.

También, regular las relaciones entre condóminos, poseedores y entre éstos y su administración, estableciendo las bases para resolver las controversias que se susciten con motivo de tales relaciones, mediante los mecanismos alternativos de solución de controversias a través de los Centros de Justicia Alternativa dependientes del Poder Judicial del Estado de Sonora.

En el mismo Capítulo, se definen términos como Administrador Condómino, Administrador Profesional, Áreas y Bienes de Uso Común, Asamblea General, Centro, Comité de Vigilancia, Comités, Condominio, Condómino, Condominio Subdividido, Conjunto Condominal, Consejo de Administradores, Cuota Extraordinaria, Cuota Ordinaria, Escritura Constitutiva, ICRESON, Indiviso, Ley, Mayoría Simple, Mayoría Especial, Moroso, Poseedor, Reglamento, Reglamento Interno, Sesiones de Consejo de Administradores y Unidad de Propiedad Privativa.

El Capítulo II de la Ley que se propone establece los lineamientos que habrán de observar y los requisitos que deberán cumplir quienes pretendan constituir un régimen de propiedad en condominio sobre un inmueble, los casos en que debe originarse, sus modalidades y las formalidades para su modificación, la de su reglamento interno y para su extinción voluntaria.

De su parte, el Capítulo III dispone los derechos, obligaciones y prohibiciones del condómino y del poseedor. Se estipula en el propio apartado que cada condómino será propietario de su unidad privativa, y copropietario sobre las Áreas y Bienes de Uso Común. Que son derechos de los condóminos, entre otros, el contar con el respeto de los demás condóminos sobre su Unidad de Propiedad Privativa; participar con voz y voto en la Asamblea General; usar y disfrutar las Áreas y Bienes de Uso Común; formar parte de la administración del condominio en calidad de Administrador Condómino; obtener bimestralmente del administrador, información respecto al estado que guardan los fondos de administración y mantenimiento, y el de reserva; acudir ante el Centro para solicitar su intervención por violaciones a la normatividad; denunciar hechos posiblemente constitutivos de algún delito, o violaciones a esta Ley en agravio del Condominio, y también realizar las obras y reparaciones necesarias al interior de su Unidad de Propiedad Privativa.

De la misma manera, el Capítulo en mención establece que son derechos de los poseedores, entre otros: el contar con el respeto de los condóminos sobre la Unidad de Propiedad Privativa que ocupen legalmente; participar con voz en la Asamblea General; participar con voz y voto en la Asamblea General, cuando así se haya estipulado en el contrato en el que se le trasmitió el uso y disfrute de la Unidad de Propiedad Privativa, cuando se traten asuntos que afecten el disfrute de las Áreas y Bienes de Uso Común y Cuando se vayan a determinar los montos de las cuotas o que la decisión afecte su derecho de uso y disfrute de la Unidad de Propiedad Privativa; usar y disfrutar las Áreas y Bienes de Uso Común del Condominio; obtener bimestralmente del administrador, información respecto al estado que guardan los fondos de administración y mantenimiento, y el de reserva; acudir ante el Centro para solicitar su intervención por violaciones a esta Ley, a la Escritura Constitutiva, al Reglamento Interno, a los acuerdos de la Asamblea General, de los condóminos, de los poseedores o de autoridades al interior del condominio.

También queda establecido que son obligaciones de los condóminos y poseedores el respetar las prohibiciones establecidas en la Ley; cumplir con las decisiones que asuma la Asamblea General; respetar los derechos de los demás condóminos o poseedores y, en caso de conflicto con otros condóminos o poseedores, con el administrador o con el Comité de Vigilancia, acudir ante el Centro para solicitar su mediación y conciliación.

El Capítulo IV de la Ley que propongo se refiere a la Administración del Condominio, abordando en su Sección primera la Supremacía y Atribuciones de la Asamblea General, y estableciendo que el órgano máximo del condominio es la Asamblea General.

Igualmente, queda establecido que las Asambleas Generales serán: Ordinarias, las que se celebren cuando menos una vez al año con la finalidad de informar el estado de la administración del Condominio y tratar los asuntos concernientes al mismo; y Extraordinarias, las asambleas que se celebren cuando haya asuntos de carácter urgente que atender, así como cuando se trate de cualquier modificación a la Escritura Constitutiva o al Reglamento Interno, de conformidad con lo establecido en esta Ley; la extinción voluntaria del régimen de propiedad en condominio; la realización de obras nuevas; para acordar lo conducente en caso de destrucción, ruina o reconstrucción; y los asuntos específicamente señalados en esta Ley.

De la misma manera, se dispone que podrán celebrarse otro tipo de asambleas, siempre sujetas a la Asamblea General, como son las de Consejo de Administradores, que se celebrarán en el caso de un Condominio Subdividido o de un Conjunto Condominal; las de sección o grupo, que se celebrarán cuando el condominio se componga de diferentes edificios, alas, secciones, zonas, manzanas, entradas y áreas; las Asambleas Generales de Condóminos del Conjunto Condominal, y las Asambleas Generales para la instalación de los comités de medio ambiente, educación y cultura, seguridad y protección civil, activación física y deporte, y de mediación.

En el Capítulo en comentario se establecen los requisitos para la celebración de asambleas generales, la forma en que se aprobarán las resoluciones en la asamblea general, las facultades de la asamblea general, quiénes están facultados para convocar a Asamblea General, y los requisitos para las convocatorias.

También, que se suspenderá a los condóminos o poseedores morosos su derecho de voz y voto en la Asamblea General, con excepción de aquellas convocadas para modificar la escritura constitutiva, extinguir el régimen de propiedad en condominio o afectar el dominio del inmueble.

En la Sección segunda del Capítulo IV de la Ley que someto a consideración de esta Asamblea, se regula la figura del Administrador del Condominio, dotándola, para el particular, de la representación legal de los condóminos en todos los asuntos comunes relacionados con el Condominio, sea que se promuevan a nombre o en contra de ellos, con facultades de representación propias de un apoderado general para administrar bienes y para pleitos y cobranzas, mercantiles o cambiarias, las demás que le confiera la Asamblea General y en los términos que determine la propia Asamblea.

Se establecen así mismo los requisitos que deberán reunir quienes pretendan desempeñar el cargo de Administrador Condómino y de Administrador Profesional, así como sus facultades, obligaciones y causas de remoción. Quedan establecidas también las bases para la integración del Comité de Administración que en los Condominios Subdivididos y los Conjuntos Condominales deberá elegirse para la administración de la totalidad de los bienes de uso común del condominio o conjunto.

En la misma sección se instituye la obligación de crear un Padrón de Administradores Profesionales de Condominios, a cargo del Instituto Catastral y Registral del Estado de Sonora (ICRESON), cuya inscripción será obligatoria para quienes pretendan desempeñar dicha actividad.

En la Sección tercera del Capítulo en comentario se impone la obligación de contar con un Comité de Vigilancia a aquellos condominios que cuenten con al menos diez unidades de propiedad privativa, estableciéndose sus atribuciones y bases de conformación.

En su Capítulo V, la Ley que propongo se refiere a la destrucción y reconstrucción del edificio, estableciendo que, en caso de que el condominio se destruyere en su totalidad o en una proporción que represente cuando menos las tres cuartas partes de su valor, cualquiera de los

condóminos podrá pedir la división del terreno y de los bienes que aún quedaren, con arreglo a las disposiciones generales sobre la copropiedad que establece el Código Civil para el Estado de Sonora.

Se considera también que, si la destrucción no alcanzara la gravedad que se indica en el párrafo anterior, la Asamblea General Extraordinaria podrá acordar la reconstrucción del edificio.

El Capítulo VI de esta Ley establece la obligación de la elaboración de un Reglamento Interno, a cargo de quienes otorguen la Escritura Constitutiva del condominio. Se instituyen así mismo las bases para su elaboración, así como que cualquier modificación al Reglamento Interno deberá acordarse en Asamblea General, a la que deberá asistir por lo menos la mayoría simple de los condóminos.

En su articulado, el Capítulo que se describe establece que la elaboración y/o modificación al mencionado Reglamento deberá ser protocolizada ante Notario Público, y que un ejemplar del mismo y, en su caso, del Conjunto Condominal, deberá estar integrado al apéndice del protocolo notarial, así como al testimonio de la Escritura Constitutiva.

El Capítulo VII de la Ley que someto a la consideración de esta Asamblea, versa sobre el pago y destino de cuotas, y sobre los gastos a cargo de los condóminos y de los poseedores del condominio. Establece que el destino de las cuotas condominales podrá ser constituir el Fondo de Administración y Mantenimiento, constituir el Fondo de Reserva y para gastos extraordinarios.

Quedan establecidas también las bases generales y las formalidades para su manejo, quedando a cargo de la Asamblea General la decisión en casos especiales, como la morosidad por insolvencia del condómino e intereses moratorios.

Constituye título ejecutivo que trae aparejada ejecución en la vía ejecutiva civil, el estado de liquidación de adeudos, intereses moratorios y/o la pena convencional estipulada en Asamblea General o en el Reglamento Interno, expedido por el administrador con la firma de conformidad del presidente del Comité de Vigilancia o, en su caso, del constituyente del Condominio si aún no se ha celebrado la primera asamblea de condóminos, acompañado de copia certificada de la parte relativa del acta de asamblea, o del Reglamento Interno, o de la determinación del constituyente del Condominio, según sea el caso, en que se hayan establecido las cuotas a cargo de los condóminos para los fondos de mantenimiento y administración y de reserva.

Esta acción corresponderá al Administrador, quien actuará al efecto con las facultades establecidas en el Artículo 33 de esta Ley, y solo cuando existan por lo menos dos cuotas ordinarias o una extraordinaria pendiente de pago, o una parte de la cuota si se trata de periodos mayores de pago, produciendo dicho estado de liquidación de adeudos el vencimiento anticipado y exigibilidad de todas las cuotas subsiguientes a cargo del Moroso, según hubiese determinado la vigencia de las mismas por la Asamblea General.

El Capítulo que se describe también aborda la enajenación de una Unidad de Propiedad Privativa, situación en la que el enajenante deberá entregar al adquirente una constancia de no adeudo de pago de cuotas ordinarias de administración y mantenimiento, de reserva y de cuotas extraordinarias, en su caso, la cual será expedida por el administrador. Se establece que el adquirente de una Unidad de Propiedad Privativa se constituye en obligado solidario del pago de los adeudos existentes en relación con la misma, excepto en el caso de que el administrador hubiere expedido y entregado la constancia de no adeudos señalada.

El Capítulo VIII, por su parte, se refiere a los Condominios de interés social o popular. Establece que deberá solicitarse a las autoridades competentes la emisión de la constancia oficial que lo acredite dentro de la clasificación de vivienda de interés social o popular para el pago de cualquier servicio o impuesto cuya cuota esté sujeta a una clasificación económica.

Sienta también las bases para la realización de la Asamblea General, el quórum, y las votaciones de los condóminos en la Asamblea. Además de la votación económica, también se podrán efectuar mediante el empleo de urnas y el voto secreto; la organización, ejecución y calificación de las votaciones que se efectúen por estos métodos queda a cargo del Comité de Vigilancia.

Se establecen además las bases de fijación de las cuotas a cargo de los condóminos y, en su caso, de los poseedores.

En el Capítulo IX de esta Ley que hoy someto a la consideración de esta Asamblea, se sientan las bases para una cultura condominal, lo que considero que es una de las innovaciones más importantes de esta norma, definiendo a la cultura condominal como aquellas actividades que contribuyan a generar las acciones y actitudes que permitan, en sana convivencia, el cumplimiento del objetivo del régimen de propiedad en condominio, en un ambiente de respeto, tolerancia, cumplimiento, corresponsabilidad, participación y solidaridad.

El Capítulo establece la participación de las áreas de desarrollo social de los Municipios en el fomento, desarrollo y aplicación de una cultura condominal en el estado de Sonora, observando en todo momento lo dispuesto por esta Ley y su Reglamento.

También en materia de capacitación, los Municipios tienen en esta Ley un papel importante al proporcionar a condóminos, poseedores, administradores y comités, asesoría, orientación y capacitación en materia condominal a través de pláticas, cursos, talleres y conferencias por lo menos una vez al año.

Queda establecido también que las áreas de desarrollo social de los Municipios coadyuvarán con el administrador para la creación de los comités básicos, formados y coordinados por condóminos y/o poseedores voluntarios, comprometidos con los proyectos específicos a desarrollar en el condominio, con el objeto de complementar las actividades de la administración en los espacios comunes, para preservar el ambiente físico induciendo a la sustentabilidad del hábitat y promover las relaciones armónicas entre condóminos y poseedores, tales como Comité de Medio Ambiente, de Educación y Cultura, de Seguridad y Protección Civil, del Deporte, y el de Mediación.

El Capítulo X contempla disposiciones para los condominios colindantes con zona federal marítimo terrestre, caso en que los condóminos, poseedores y administradores estarán obligados a permitir a la generalidad de las personas el libre tránsito y la accesibilidad a dichos bienes de dominio público siempre que no existan vías públicas u otros accesos a ellos.

En lo que se refiere a accesos a las playas públicas del estado, éstos son servidumbres legales de paso, y los Ayuntamientos tienen la obligación de exigir el que se respete este derecho, de acuerdo a los reglamentos municipales respectivos.

El Capítulo XI contiene las bases y disposiciones de vigilancia y sanciones en materia condominal, estableciendo que las violaciones a lo establecido por esta Ley, su Reglamento y demás disposiciones que de ella emanen, serán sancionadas por las áreas de Desarrollo Social de los Municipios y las autoridades judiciales en el respectivo ámbito de su competencia.

Por la contravención a esta Ley por parte del condómino, el poseedor, el administrador o los integrantes del Comité de Vigilancia, se contemplan sanciones con multa que van de 10 a 400 veces la Unidad de Cuenta del Lugar.

Se consideran en este capítulo las faltas que afecten la tranquilidad o la comodidad de la vida condominal; las que afecten el estado físico del condominio, que impidan u obstaculicen el uso adecuado de las instalaciones y áreas comunes o que afecten el funcionamiento del condominio.

También aquellas faltas que provoquen un daño patrimonial, o pongan en riesgo la seguridad del condominio o las personas, así como el incumplimiento en el pago oportuno de las cuotas ordinarias, extraordinarias de administración, de mantenimiento y las correspondientes al fondo de reserva.

Contravienen también esta Ley los Administradores Profesionales que no se encuentren inscritos en el Padrón de Administradores Profesionales de Condominios o que no mantengan actualizada su inscripción, así como los administradores que realicen cobros no previstos en esta Ley o no aprobados por la Asamblea General en viviendas de interés social y popular.

Para la imposición de las sanciones contempladas en este ordenamiento, las áreas de desarrollo social de los Municipios deberán practicar previamente una visita de verificación en términos de la Ley de Procedimiento Administrativo del Estado de Sonora, y los recursos que se recauden en virtud de las multas referidas se destinarán al fomento de la cultura condominal.

Por último, el Capítulo XI contempla las disposiciones específicas para abordar los conflictos condominales y las bases y mecánicas para su solución. Se plantea la intervención de un mediador y conciliador para el caso de conflictos por la inobservancia de las disposiciones de esta Ley, de la Escritura Constitutiva, el Reglamento Interno y de los ordenamientos aplicables. Quienes intervengan en estos conflictos podrán acudir al Centro a solicitar dicha intervención.

En el caso de que el proceso de mediación o conciliación no resolviera el conflicto, se establece que cualquiera de los afectados podrá solicitar al Administrador o al Comité de Vigilancia, que emita convocatoria a Asamblea General Extraordinaria, con el objetivo de que en la misma se dé solución al conflicto.

En la Asamblea General, los condóminos o poseedores podrá proponer soluciones para resolver el conflicto, mismas que después de ser analizadas, serán seleccionadas aquéllas que se consideren viables, y se someterán a votación, y se considerará obligatoria aquélla que tenga a su favor la Mayoría Simple.”

Expuesto lo anterior, los integrantes de esta Comisión dictaminadora procederemos a resolver el fondo de la iniciativa en estudio, para lo cual nos fundamentamos bajo las siguientes:

CONSIDERACIONES:

PRIMERA. - Es facultad constitucional y de orden legal de los diputados al Congreso del Estado, iniciar ante este Órgano Legislativo las leyes, decretos o acuerdos de observancia y aplicación en el ámbito jurisdiccional del Estado, atento lo dispuesto por los artículos 53, fracción III de la Constitución Política del Estado de Sonora y 32, fracción II de la Ley Orgánica del Poder Legislativo.

SEGUNDA.- Conforme al orden jurídico local, es potestad constitucional exclusiva de este Poder Legislativo discutir, aprobar y expedir toda clase de leyes, decretos y acuerdos de observancia y aplicación en el ámbito territorial del Estado, siendo materia de ley toda resolución que afecte a las personas en general, de decreto la que otorgue derechos o imponga obligaciones a personas determinadas, y de acuerdo en los demás casos, según lo dispuesto por el artículo 52 de la Constitución Política del Estado de Sonora.

Además, es importante señalar que, en la interpretación, reforma o abrogación de leyes, deberán observarse los mismos trámites establecidos para su formación, de conformidad con lo dispuesto en el artículo 63 de la Constitución Política del Estado de Sonora.

TERCERA. - El Poder Legislativo del Estado de Sonora tiene la atribución de velar por la conservación de los derechos de los ciudadanos y habitantes de la Entidad y proveer, por cuantos

medios estén a su alcance, a su prosperidad general de conformidad con lo que establece el artículo 64, fracción VII de la Constitución Política del Estado de Sonora.

CUARTA.- La creación de una nueva Ley regulatoria en materia de propiedad en condominio de inmuebles en la Entidad, es de suma importancia para nuestra sociedad, pues viene a dar respuesta a un gran número de habitantes del Estado que se encuentran viviendo bajo la figura del condominio, y tienen la necesidad de contar con un marco jurídico que les otorgue certeza legal en cuanto a la forma en que habrán de convivir con sus copropietarios, estableciendo las reglas que deberán seguir al momento de administrar las propiedades que son comunes entre ellos.

La necesidad de contar con una nueva normatividad en la materia, deriva del hecho de que, en las últimas décadas, se han venido desarrollando en nuestro Estado, gran cantidad de proyectos inmobiliarios de todo tipo bajo este concepto de propiedad, como es el caso de los condominios industriales, comerciales o habitacionales, siendo estos últimos, los de tipo habitacional, los que han tenido mayor auge en el Estado, puesto que las condiciones económicas en los que se ofrecen los mismos, ha permitido que más personas se inclinen a comprar este tipo de vivienda, por la economía de los inmuebles, que cuentan con un nivel de comodidad y características adicionales que les rodean, que de manera individual no podrían tener en sus hogares, como son los parques y aéreas verdes, y en algunos casos, alberca, y calles privadas con vigilancia y accesos controlados, que de cierta manera otorga seguridad a los propietarios, además de que, al encontrarse en forma comunal, permite que los residentes se conozcan entre sí, y sea más factible que se presten auxilio entre ellos.

Como bien se expresa en la iniciativa en estudio, en nuestro marco normativo estatal, contamos con la Ley sobre el Régimen de Propiedad en Condominio de Inmuebles, vigente desde el año 1993, la cual no ha sido reformada para irse adecuando a los cambios que se han dado en esa materia.

Además de lo anterior, el Código Civil del Estado regula la copropiedad en el capítulo respectivo, sin embargo, es preciso hacer notar que sus disposiciones resultan insuficientes para dar respuesta adecuada a la diversidad de relaciones y problemáticas que surgen de la propiedad en condominio, que como ya hemos anotado, en la actualidad, existe una clara tendencia en nuestro Estado para el desarrollo de proyectos inmobiliarios en condominio, debido a la gran aceptación de la sociedad sonorenses hacia la enorme diversidad de conceptos habitacionales que ofrecen los desarrolladores de vivienda.

En ese sentido, la nueva ley cuenta con herramientas necesarias para regular las relaciones entre los copropietarios y la manera de administrar los bienes de uso común, de manera más acorde al contexto habitacional actual, toda vez que, entre otras cosas, define diversos conceptos, clasificaciones y figuras jurídicas que son necesarios en esta materia, además de contemplar la utilización de los mecanismos alternativos de solución de controversias como la mediación, la conciliación y todos aquellos que sean adecuados para la solución pacífica de conflictos, para lo cual, se otorgan facultades a los Centros de Justicia Alternativa dependientes del Poder Judicial del Estado de Sonora, para que puedan conocer este tipo de controversias y apliquen los mecanismos alternativos que sean más adecuados a cada caso.

En razón de lo anterior, se hace necesario abrogar la normativa ya existente, y aprobar una nueva ley en la materia, que cuente con disposiciones que contemplen las necesidades sociales y económicas en el ámbito de las propiedades en condominio que existen en nuestro Estado.

Es de suma importancia mencionar que, en la conformación de la propuesta de ley que es materia del presente dictamen, se consideraran varios estudios y jornadas de trabajo de investigación, con la participación de diversas instituciones públicas y privadas, como lo es Centro de Investigaciones Parlamentarias del Estado de Sonora, integrantes del Colegio de Notarios del Estado de Sonora, funcionarios del Instituto Catastral y Registro del Estado de Sonora, así como, de empresas desarrolladoras de vivienda, de empresas dedicadas a la prestación de servicios de administración de condominios y de juristas especializados en la materia.

Por lo anterior, los integrantes de esta comisión dictaminadora, consideramos que la iniciativa sometida a estudio, es jurídicamente viable y recomendamos su aprobación, toda vez que sus disposiciones son necesarias para el contexto que se vive actualmente en nuestro Estado, en materia de propiedades de inmuebles en condominio, por lo que con apoyo en lo dispuesto por el artículo 52 de la Constitución Política del Estado de Sonora, sometemos a consideración del pleno el siguiente proyecto de:

NUMERO 101

LEY

DE PROPIEDAD EN CONDOMINIO DE INMUEBLES

PARA EL ESTADO DE SONORA

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, modalidades, organización, funcionamiento, administración, modificación y extinción del régimen de propiedad en condominio.

Asimismo regulará las relaciones entre los condóminos, poseedores y entre éstos y su administración, estableciendo las bases para resolver las controversias que se susciten con motivo de tales relaciones, mediante los mecanismos alternativos de solución de controversias como son la mediación, la conciliación y los demás que sean adecuados para su solución pacífica, a través de los Centros de Justicia Alternativa dependientes del Poder Judicial del Estado de Sonora.

Artículo 2.- Para los efectos de esta Ley, se entiende por:

I.- Administrador condómino: El condómino de la unidad de propiedad privativa, que no siendo Administrador Profesional, sea nombrado administrador por la Asamblea General;

II.- Administrador Profesional: La persona física o moral que, habiendo demostrado capacidad y conocimientos en administración de condominios y encontrándose inscrita en el Padrón de Administradores Profesionales de Condominios del Instituto Catastral y Registral del Estado de Sonora, preste sus servicios profesionales independientes al condominio por acuerdo de la Asamblea General;

III.- Áreas y Bienes de Uso Común: Aquéllos que pertenecen en forma proindiviso a los condóminos y su uso está regulado por esta Ley, su Reglamento, la Escritura Constitutiva y el Reglamento Interno;

IV.- Asamblea General: El órgano supremo de gobierno del condominio integrado por todos los condóminos, donde se discuten los temas propios del régimen de propiedad en condominio. Sus resoluciones serán de carácter obligatorio;

V.- Centro: El Centro de Justicia Alternativa, dependiente del Poder Judicial del Estado de Sonora;

VI.- Comité de Vigilancia: El órgano de control y vigilancia integrado por condóminos electos en la Asamblea General, cuyo cometido, entre otros, es vigilar, revisar, supervisar, evaluar y dictaminar el puntal desempeño de las tareas del administrador, así como la ejecución

de los acuerdos y decisiones aprobados por la Asamblea General en torno a todos los asuntos comunes del condominio;

VII.- Comités: Los formados por condóminos o poseedores de unidades de propiedad privativa para realizar actividades que relacionadas con servicios complementarios, ambientales, preventivos contra siniestros y promotores de la cultura condominal en beneficio de la comunidad. Son instancias de autogestión, mediación, atemporales y no obligatorias, su número de integrantes varía y se conforman en torno a objetivos concretos.

VIII.- Condominio: El conjunto de edificios, departamentos, pisos, viviendas, casas, locales, naves de un inmueble, lotes de terreno, así como terrenos delimitados en los que haya servicios de infraestructura urbana, 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 y que pertenecen a distintos propietarios, los que tendrán un derecho singular y exclusivo de propiedad sobre una unidad privativa, y además, un derecho de copropiedad sobre los elementos y partes comunes del inmueble, necesarios para un adecuado uso y disfrute;

IX.- Condómino: La persona física o jurídica, propietaria de una o más unidades de propiedad privativa;

X.- Condominio Subdividido: Condominio con un número mayor a 500 unidades de propiedad privativa, subdividido en razón a sus características;

XI.- Conjunto Condominal: Toda aquella agrupación de dos o más condominios 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 y Bienes de Uso Común para todos los condóminos que integran el conjunto de referencia;

XII.- Consejo de Administradores: El órgano coordinador del Condominio Subdividido y/o Conjunto Condominal, integrado por los administradores, en el que se discuten y resuelven los asuntos de interés común;

XIII.- Cuota Extraordinaria: La cantidad monetaria acordada por la Asamblea General para sufragar gastos o imprevistos que no sean de los ordinarios;

XIV.- Cuota Ordinaria: La cantidad monetaria acordada por la Asamblea General para sufragar gastos de administración, mantenimiento, reserva, operación y servicios no individualizados de uso común;

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

XVI.- Icreson: El Instituto Catastral y Registral del Estado de Sonora;

XVII.- Indiviso: El derecho de los condóminos sobre los bienes comunes, proporcional al valor que representa su unidad de propiedad privativa o fracción en relación al valor total inicial del inmueble, expresado en una cifra porcentual;

XVIII.- Ley: La Ley de Propiedad en Condominio de Inmuebles para el Estado de Sonora;

XIX.- Mayoría simple: El cincuenta por ciento más uno del total de votos, según sea el caso;

XX.- Mayoría especial: El número de votos en el mismo sentido, requeridos específicamente por esta Ley, la Escritura Constitutiva o el Reglamento Interno, con respecto a la totalidad de los condóminos. Cuando el resultado de la operación no sea un número entero, se tomará en consideración el número entero superior inmediato que corresponda;

XXI.- Moroso: El condómino o poseedor que no ha cumplido con su obligación de pagar dos cuotas ordinarias o una extraordinaria en el plazo establecido por la Asamblea General, o que ha incumplido la resolución judicial firme pronunciada en su contra sobre el pago de daños y perjuicios en favor del condominio;

XXII.- Poseedor: La persona que tiene el uso, goce y disfrute de una unidad de propiedad privativa, y que no tiene la calidad de condómino;

XXIII.- Reglamento: El Reglamento de la Ley de Propiedad en Condominio de Inmuebles para el Estado de Sonora;

XXIV.- Reglamento Interno: El instrumento que regula el uso de las áreas comunes y establece las bases de la sana convivencia al interior del condominio, el cual complementa y especifica las disposiciones de esta Ley, el Reglamento y la Escritura Constitutiva, de acuerdo a las características de cada condominio;

XXV.- Sesiones de Consejo de Administradores: Mecanismo de coordinación conforme a las facultades otorgadas en la Asamblea General del Condominio Subdividido y/o Conjunto Condominal, cuyas sesiones podrán ser ordinarias o extraordinarias; y

XXVI.- Unidad de Propiedad Privativa: El edificio, departamento, piso, vivienda, casa, local, nave de un inmueble, lote de terreno o terreno delimitado y elementos anexos que le correspondan, tales como estacionamientos, cuarto de servicio, jaulas de tendido, lavaderos y cualquier otro elemento que no sean áreas y bienes de uso común, sobre el cual el condómino tiene un derecho de propiedad y de uso exclusivo, siempre que esté establecido en la Escritura constitutiva.

Artículo 3.- Las disposiciones de esta Ley relativas al Condominio serán aplicables, en lo conducente, al Conjunto Condominal, con las disposiciones específicas que este mismo ordenamiento prevé para este último.

CAPÍTULO II

DE LA CONSTITUCIÓN, MODALIDADES, MODIFICACIÓN Y EXTINCIÓN DEL RÉGIMEN DE PROPIEDAD EN CONDOMINIO

Artículo 4.- La constitución del régimen de propiedad en condominio es el acto jurídico formal que el propietario o propietarios de un inmueble, instrumentan ante notario público declarando su voluntad de establecer esa modalidad de propiedad para su mejor aprovechamiento, entendida ésta como aquella en la que coexiste un derecho de propiedad absoluto y exclusivo, respecto de unidades de propiedad privativa y un derecho de copropiedad en términos de lo dispuesto el Código Civil para el Estado de Sonora, respecto de las áreas y bienes de uso común necesarios para el adecuado uso o disfrute del inmueble.

El propietario o propietarios de un inmueble, entendiéndose como terreno o terreno y construcción, para obtener las autorizaciones para la constitución del régimen de propiedad en condominio, deberán llevar a cabo lo siguiente:

I.- Tramitar y obtener de la Dirección de Desarrollo Urbano Municipal el cambio de modalidad de propiedad a la de propiedad en condominio sobre su inmueble;

II.- Presentar ante la Dirección de Desarrollo Urbano Municipal la memoria descriptiva de su proyecto de Condominio, la cual deberá incluir:

- a) La descripción del lote de terreno con superficie, medidas, colindancias y clave catastral;
- b) Descripción de las unidades privativas que resulten;
- c) La descripción de las áreas comunes;
- d) La tabla de indivisos que corresponda para cada unidad privativa;
- e) El Reglamento Interno; y
- f) En caso de Condominios horizontales cuyo uso sea habitacional, la descripción del cumplimiento a lo previsto por el artículo 47 de la Ley para la Protección, Conservación y Fomento del Árbol en las Zonas Urbanas del Estado de Sonora.

III.- Autorizada la memoria descriptiva que se señala en la fracción anterior por la Dirección de Desarrollo Urbano Municipal, presentar solicitud a la Dirección de Catastro Municipal para la asignación de claves catastrales a las Unidades de Propiedad Privativa acompañando copia autorizada de dicha memoria descriptiva.

IV.- Autorizada la asignación de claves catastrales a las Unidades de Propiedad Privativa, llevar a cabo la manifestación catastral de cada una ellas; y

V.- Protocolizar ante notario público la memoria descriptiva junto con los oficios de autorización mediante declaración unilateral de voluntad en la cual se constituya y formalice el régimen de propiedad en condominio, e inscribir la escritura pública resultante ante las Direcciones de Catastro Municipal y de Registro Público de la Propiedad que corresponda.

El régimen de propiedad en condominio se constituirá independientemente del número de plantas que tengan los edificios o casas, o del número de casas o lotes de terreno que se encuentren dentro de éste.

El Conjunto Condominal podrá constituirse con independencia del número de edificios, plantas de cada edificio o construcción, número de casas, departamentos, pisos, locales, naves, lotes de terreno delimitados o lotes de terreno que integren cada uno de los Condominios que lo forman y del tipo de Condominios integrados.

Artículo 5.- El régimen de propiedad en condominio debe originarse:

I.- Cuando se construya un edificio para enajenar a personas distintas los diferentes departamentos, pisos, viviendas, casas o locales de que conste el mismo;

II.- Cuando el propietario o propietarios de un edificio, lo dividan en locales susceptibles de aprovechamiento independiente para enajenarlos a distintas personas;

III.- Cuando el propietario de un terreno se proponga construir en él un edificio dividido en departamentos, pisos, viviendas, casas o locales;

IV.- Cuando los distintos copropietarios de un edificio decidan dividirlo en partes susceptibles de aprovechamiento independiente, adjudicándose las por separado, saliendo así de la indivisión;

V.- Por testamento en el que el testador constituya el régimen, o fije las bases para constituirlo;

VI.- Cuando el propietario o propietarios de un lote de terreno decidan constituirlo como un condominio horizontal, ya sea con viviendas, casas o lotes de terrenos;

VII.- Cuando dos o más propietarios tengan lotes de terreno en común, áreas verdes, áreas deportivas, educativas, derechos de paso o vialidades comunes, parques y servicios, y decidan administrarlos como condominio; y

VIII.- En los demás casos que lo señale la ley.

Artículo 6.- Los Condominios de acuerdo con sus características de estructura y uso, podrán adoptar las siguientes modalidades:

I.- Atendiendo a su estructura:

a).- Condominio vertical. Se establece en un inmueble edificado en varios niveles en un terreno común, con unidades de propiedad privativa y derechos de copropiedad;

b).- Condominio horizontal. Se constituye en inmuebles con construcción horizontal donde el condómino tiene derecho de uso exclusivo de parte de un terreno y es propietario de la edificación establecida en el mismo, pudiendo compartir o no su estructura y medianería, siendo titular de un derecho de copropiedad para el uso y disfrute de las áreas del terreno, construcciones e instalaciones destinadas al uso común; y

c).- Condominio mixto. Es aquel formado por condominios verticales y horizontales.

II.- Atendiendo a su uso:

a).- Habitacional. Son aquellos inmuebles en los que la Unidad de Propiedad Privativa está destinada a la vivienda;

b).- Comercial o de servicios. Son aquellos inmuebles en los que la Unidad de Propiedad Privativa, es destinada a la actividad propia del comercio o servicio permitido;

c).- Turístico, recreativo-deportivo. Son aquéllos que se destinarán además de la vivienda, al fomento de las actividades de esparcimiento y cuyo aprovechamiento predominante para el uso y destino del suelo será para el desarrollo de las actividades turísticas, recreativo-deportivas que deberán estar ubicados dentro de la zona urbana o áreas de futuro crecimiento, destinadas a este uso;

d).- Industrial. Son aquéllos en donde la Unidad de Propiedad Privativa, se destina a actividades permitidas propias del ramo;

e).- Mixto. Son aquellos en donde la Unidad de Propiedad Privativa, se destina a dos o más usos de los señalados en los incisos anteriores.

Artículo 7.- La Escritura Constitutiva incluirá:

I.- La situación, dimensiones y linderos del terreno, así como una descripción general del bien;

II.- El título de propiedad, las autorizaciones de las Direcciones de Desarrollo Urbano Municipal y de Catastro Municipal, y las demás que expidan las autoridades competentes. Lo prescrito en esta fracción deberá observarse en los casos de modificación a la Escritura Constitutiva, cuando implique alteración en la distribución del condominio;

III.- La descripción de cada Unidad de Propiedad Privativa, número, ubicación, colindancias, medidas, áreas y espacios para estacionamiento de uso exclusivo, si los hubiera, que lo componen, más el porcentaje de indiviso que le corresponde;

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

V.- El valor total inicial del inmueble;

VI.- El valor nominal asignado a cada unidad de propiedad privativa y su porcentaje de indiviso en relación con el valor total inicial del inmueble;

VII.- El uso y características generales del Condominio y el uso y destino de cada Unidad de Propiedad Privativa;

VIII.- La descripción de las Áreas y Bienes de Uso Común, su destino, especificaciones, ubicación, medidas, componentes y colindancias, y, en general, todos aquellos datos que permitan su identificación, y en su caso las descripciones de las áreas comunes sobre las cuales se puede asignar un uso exclusivo a alguno o algunos de los condóminos, y en este caso se reglamentaran dichas asignaciones;

IX.- La previsión de que en los contratos traslativos de dominio de las Unidad de Propiedad Privativa que se celebren con posterioridad a la constitución del régimen, se estipule que los adquirentes, en caso de conflicto con los demás condóminos o poseedores, y entre estos con el administrador o con el Comité de Vigilancia, deberán acudir, en una primera instancia, a la mediación y conciliación del Centro;

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

XI.- El Reglamento Interno y, en su caso, del Conjunto Condominal, el cual deberá apegarse a las disposiciones de esta Ley, el Reglamento y los demás ordenamientos jurídicos aplicables, siendo responsable de verificar el cumplimiento de esta fracción el notario público que expida la Escritura Constitutiva;

XII.- Constancia de que al apéndice del protocolo notarial, así como al testimonio de la escritura constitutiva, se adjuntan:

a).- Plano general del condominio;

b).- Planos particulares correspondientes a cada una de las plantas, en los que se especifiquen los departamentos, pisos, viviendas, casas, locales, naves de un inmueble, lote de terreno o terreno delimitado de propiedad privada, así como las Áreas de Propiedad Común;

c).- Plano sanitario;

d).- Planos de las instalaciones eléctrica, hidráulica y de gas, y aquéllos que se relacionen con el servicio y funcionamiento del Condominio;

e).- Planos estructurales; y

f).- Memorias técnicas.

Todos los planos anteriores deberán estar aprobados por las autoridades competentes;

XIII.- En su caso, la especificación del número de condominios que integrarán el Conjunto Condominal, determinando las características generales, áreas exclusivas y áreas comunes de cada condominio, así como de las áreas de uso exclusivo de cada condominio, y los accesos o vialidades y demás áreas comunes al conjunto; y

XIV.- Carta de los derechos y obligaciones de los condóminos expedida por la Dirección General de Notarias del Estado de Sonora.

Artículo 8.- La Escritura Constitutiva, los contratos de traslación de dominio y los demás actos que afecten la propiedad o el dominio de estos inmuebles, además de cumplir con los requisitos y presupuestos de la Ley, deberán inscribirse en el Registro Público de la Propiedad y del Comercio.

Artículo 9.- Cualquier modificación a la Escritura Constitutiva y al Reglamento Interno se aprobará, en Asamblea General, por mayoría simple de por lo menos el cincuenta y un por ciento de votos de la totalidad de los condóminos que representen el cien por ciento del valor nominal del Condominio. La modificación deberá constar en escritura pública e inscribirse en el Registro Público de la Propiedad y del Comercio.

Si la modificación implica variación a lo autorizado por las instancias municipales al momento de la constitución del régimen, se deberá contar con una nueva autorización de las mismas.

Artículo 10.- En todo contrato de adquisición de los derechos de una Unidad de Propiedad Privativa, el notario público agregará al testimonio de cada escritura una copia certificada de la Escritura Constitutiva y del Reglamento Interno, así como un ejemplar de la carta de los derechos y obligaciones de los condóminos expedida por la Dirección General de Notarias del Estado de Sonora.

Artículo 11. La extinción voluntaria del régimen de propiedad en condominio se aprobará, en Asamblea General Extraordinaria, por mayoría especial de por lo menos el setenta y cinco por ciento de votos de la totalidad de los condóminos que representen el cien por ciento del valor nominal del Condominio. La extinción deberá constar en escritura pública que deberá inscribirse en el Registro Público de la Propiedad y del Comercio y notificarse al Icreson para que se proceda a realizar las anotaciones correspondientes en el Padrón de Condominios.

Si la finalidad de la extinción voluntaria del régimen es el cambio de uso de suelo bajo el cual fue autorizado por la autoridad municipal, previamente deberá contarse con nueva autorización de dicha autoridad.

CAPÍTULO III

DERECHOS, OBLIGACIONES Y PROHIBICIONES

DEL CONDÓMINO Y DEL POSEEDOR

Artículo 12.- Cada condómino será dueño exclusivo de su edificio, departamento, piso, vivienda, casa, local, nave de un inmueble, lote de terreno o terreno delimitado; además, será copropietario de los elementos que sean necesarios o convenientes para la existencia estructural, seguridad, comodidad de acceso, recreo, ornato o cualquier otro fin semejante dentro del edificio o dentro del Condominio, entre los que se encuentran:

I.- El terreno, excepto en el caso de condominio horizontal en la parte que corresponda a la unidad en condominio o de propiedad privativa, sótanos, pórticos, puertas de entrada, vestíbulos, galerías, corredores, escaleras, patios, jardines, senderos, vías interiores, y espacios que hayan señalado las licencias de construcción para estacionamiento de vehículos, siempre que sean de aprovechamiento común;

II.- Los locales destinados a la administración, portería y alojamiento del portero y los vigilantes;

III.- Los locales destinados a las instalaciones generales y servicios comunes;

IV.- 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, deportivas, de recreo, de ornatos, de recepción o reunión social, zonas de carga en lo general, y otras semejantes, con excepción de las que sirvan exclusivamente a cada departamento, vivienda, casa, local o área;

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

VI.- Cualesquiera otra parte del inmueble, locales, obras, aparatos o instalaciones que se resuelva por la Asamblea General Extraordinaria, o que se establezcan con tal carácter en la Escritura Constitutiva o en el Reglamento Interno.

Los condóminos vigilarán y exigirán al administrador, a través del Comité de Vigilancia o de la 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, de acuerdo a la modalidad del condominio y en los términos que establezca el Reglamento Interno.

Artículo 13.- El derecho de copropiedad de cada condómino sobre las áreas y bienes de uso común será proporcional al indiviso de su Unidad de Propiedad Privativa, fijada en la Escritura Constitutiva.

Artículo 14.- El condómino puede usar, gozar y disponer de su Unidad de Propiedad Privativa con las limitaciones y prohibiciones de esta Ley y con las demás que se establezcan en la Escritura Constitutiva y en el Reglamento Interno.

Cuando las limitaciones y prohibiciones deriven de un acuerdo de la Asamblea General, ello motivará la modificación de la Escritura Constitutiva y del Reglamento Interno, en los términos que establece esta Ley.

Los derechos de cada condómino sobre los bienes de propiedad común son insolubles de su propiedad privativa cuyo uso o goce permitan o faciliten, por lo que sólo podrán enajenarse, gravarse o ser embargados, juntamente con su derecho de propiedad privativa.

Artículo 15.- Cada condómino, poseedor y, en general, los ocupantes del condominio, podrán usar todas las Áreas y Bienes de Uso Común incluidas las áreas verdes y gozar de los servicios e instalaciones generales, conforme a su naturaleza y destino, sin restringir o hacer más gravoso el derecho de los demás.

Artículo 16.- Son derechos de los condóminos:

I.- Contar con el respeto de los demás condóminos sobre su Unidad de Propiedad Privativa;

II.- Participar con voz y voto en la Asamblea General, de conformidad con esta Ley;

III.- Usar y disfrutar en igualdad de circunstancias y en forma ordenada, las Áreas y Bienes de Uso Común, sin restringir el derecho de los demás;

IV.- Formar parte de la administración del condominio en calidad de Administrador Condómino y, en su caso, con la misma retribución y responsabilidad del Administrador Profesional, excepto la exhibición de la fianza;

V.- Obtener bimestralmente del administrador, información por escrito respecto al estado que guardan los fondos de administración y mantenimiento, y el de reserva, en los términos de la fracción VII del artículo 40 de esta Ley;

VI.- Acudir ante el Centro para solicitar su intervención por violaciones a esta Ley, a la Escritura Constitutiva, al Reglamento Interno, a los acuerdos de la Asamblea General, de los condóminos, de los poseedores o de las autoridades al interior del condominio;

VII.- Denunciar ante las autoridades, hechos posiblemente constitutivos de algún delito, o violaciones a esta Ley en agravio del Condominio;

VIII.- Realizar las obras y reparaciones necesarias al interior de su Unidad de Propiedad Privativa; y

IX.- Los demás que establezca esta Ley, la Escritura Constitutiva y el Reglamento Interno.

Artículo 17.- Son derechos de los poseedores:

I.- Contar con el respeto de los condóminos sobre la Unidad de Propiedad Privativa que ocupen legalmente;

II.- Participar con voz en la Asamblea General, de conformidad con esta Ley;

III.- Participar con voz y voto en la Asamblea General, siempre y cuando así se haya estipulado en el contrato en el que se le trasmitió el uso y disfrute de la Unidad de Propiedad Privativa, en los siguientes casos:

a).- Cuando se traten asuntos que afecten el disfrute de las Áreas y Bienes de Uso Común en su calidad de poseedor; y

b).- Cuando se vayan a determinar los montos de las cuotas o que la decisión afecte su derecho de uso y disfrute de la Unidad de Propiedad Privativa;

IV.- Usar y disfrutar en igualdad de circunstancias y en forma ordenada, las Áreas y Bienes de Uso Común del Condominio, sin restringir el derecho de los demás;

V.- Obtener bimestralmente del administrador, información por escrito respecto al estado que guardan los fondos de administración y mantenimiento, y el de reserva, en los términos de la fracción VII del artículo 40 de esta Ley;

VI.- Acudir ante el Centro para solicitar su intervención por violaciones a esta Ley, a la Escritura Constitutiva, al Reglamento Interno, a los acuerdos de la Asamblea General, de los condóminos, de los poseedores o de autoridades al interior del condominio; y

VII.- Los demás que establezca esta Ley.

Artículo 18.- En caso de que una Unidad de Propiedad Privativa se ponga en venta, los demás condóminos no disfrutarán del derecho del tanto.

Artículo 19.- Son obligaciones de los condóminos y poseedores:

I.- Respetar las prohibiciones establecidas en el artículo 20 de esta Ley;

II.- Cumplir con las decisiones que asuma la Asamblea General;

III.- Respetar los derechos de los demás condóminos o poseedores; y

IV.- En caso de conflicto con otros condóminos o poseedores, con el administrador o con el Comité de Vigilancia, acudir ante el Centro para solicitar su mediación y conciliación.

En caso de incumplimiento grave y reiterado de las obligaciones o se comprometa la seguridad y tranquilidad de los condóminos y poseedores, el administrador, por acuerdo tomado en Asamblea General Extraordinaria, por mayoría especial de por lo menos el setenta y cinco por ciento de votos de la totalidad de los condóminos asistentes, podrá demandar judicialmente, al condómino la venta en subasta pública de su unidad de propiedad privativa o, en su caso, al poseedor, la desocupación de la misma.

Artículo 20.- Queda prohibido a los condóminos, poseedores y, en general, a toda persona y habitantes del condominio:

I.- Destinar la unidad de propiedad privativa a usos distintos al fin establecido en la Escritura Constitutiva;

II.- Realizar actos que afecten la tranquilidad de los demás condóminos o poseedores, que comprometa la estabilidad, seguridad, salubridad y comodidad del condominio, o incurrir en omisiones que produzcan los mismos resultados;

III.- Efectuar todo acto en el exterior o en el interior de su Unidad de Propiedad Privativa, que impida o haga ineficaz la operación de los servicios comunes e instalaciones generales, estorbe o dificulte el uso de las áreas y bienes de uso común incluyendo las áreas verdes o ponga en riesgo la seguridad o tranquilidad de los condóminos o poseedores, así como aquéllos que afecten la estructura, muros de carga u otros elementos esenciales del edificio o que puedan perjudicar su estabilidad, seguridad, salubridad o comodidad;

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

Para el caso de uso comercial o de servicios, turístico, recreativo- deportivo, industrial o mixto de usos compatibles, la Asamblea General 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 condominio o que contravengan lo establecido y aprobado por la Asamblea General;

VI.- Derribar, trasplantar, podar, talar u ocasionar la muerte de uno o más árboles sin la autorización de la autoridad municipal otorgada en términos de la Ley para la Protección, Conservación y Fomento del Árbol en las Zonas Urbanas del Estado de Sonora, así como cambiar el uso o naturaleza de las áreas verdes determinadas en la Escritura Constitutiva;

VII.- Delimitar con cualquier tipo de material o pintar señalamientos de exclusividad, 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 y conservación preferentemente con vegetación arbórea o arbustiva, según acuerde la Asamblea General o quien éstos designen, salvo los destinados para personas con discapacidad;

VIII.- Hacer uso de los estacionamientos y áreas de uso común, para fines distintos;

IX.- Poseer animales que por su número, tamaño o naturaleza afecten las condiciones de seguridad, salubridad o comodidad del Condominio o de los condóminos. La Asamblea General determinará cuáles son los animales cuya posesión está permitida, correspondiendo al Comité de Vigilancia observar que se cumpla con esa determinación.

En todos los casos, los condóminos o poseedores, serán absolutamente responsables de las acciones de los animales que introduzcan al Condominio, entratándose de perros, deberán estar sujetos de correas y sus propietarios deberán recoger las heces que generen; y

X.- Ocupar un cajón de estacionamiento distinto al asignado, si el régimen condominal estipulara uno para cada condominio.

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 y estará obligado a dejar las cosas en el estado en que se encontraban; asimismo responderá de los daños y perjuicios que resulten, sin perjuicio de las responsabilidades del orden civil o penal en que puedan incurrir y de las sanciones administrativas que correspondan de acuerdo a esta Ley.

Artículo 21.- Los titulares de una Unidad de Propiedad Privativa ubicada en la planta baja o en el último piso, no tendrán más derecho que los restantes condóminos, por tanto no podrán hacer excavaciones u otras obras en el subsuelo ni elevar nuevos pisos o realizar construcciones en la azotea. Salvo que lo establezca la Escritura Constitutiva o el Reglamento Interno, ningún condómino podrá ocupar los vestíbulos, jardines, patios y otros lugares especiales de la planta baja, ni los sótanos, ni el subsuelo, ni tampoco ocupar la azotea o techo.

Artículo 22.- Los condóminos deberán permitir la realización de las obras o reparaciones generales en el condominio, aún dentro de su propiedad.

CAPÍTULO IV ADMINISTRACIÓN

SECCIÓN PRIMERA DE LA SUPREMACÍA Y ATRIBUCIONES DE LA ASAMBLEA GENERAL

Artículo 23.- Esta Ley, su Reglamento, la Escritura Constitutiva y el Reglamento Interno, establecerán las características y condiciones para la organización y funcionamiento social del condominio.

El órgano máximo del condominio es la Asamblea General.

Las Asambleas Generales serán:

I.- Ordinarias. Las que se celebrarán cuando menos una vez al año teniendo como finalidad informar el estado que guarda la administración del Condominio, así como tratar los asuntos concernientes al mismo; y

II.- Extraordinarias. Las que se celebrarán cuando haya asuntos de carácter urgente que atender y cuando se trate de los siguientes asuntos:

a).- Cualquier modificación a la Escritura Constitutiva o al Reglamento Interno, de conformidad con lo establecido en esta Ley;

- b).- La extinción voluntaria del régimen de propiedad en condominio;
- c).- La realización de obras nuevas;
- d).- Para acordar lo conducente en caso de destrucción, ruina o reconstrucción; y
- e).- Los asuntos específicamente señalados en esta Ley.

Artículo 24.- Podrán celebrarse también otro tipo de asambleas, siempre sujetas a la Asamblea General, y que se regirán conforme a lo que establece esta Ley, su Reglamento y el Reglamento Interno, como son:

I.- Las de Consejo de Administradores, que se celebrarán en el caso de un Condominio Subdividido o de un Conjunto Condominal, para tratar los asuntos relativos a los bienes de uso común;

II.- Las de sección o grupo, que se celebrarán cuando el condominio se compone de diferentes edificios, alas, secciones, zonas, manzanas, entradas y áreas, en donde se tratarán asuntos de áreas internas en común que sólo dan servicio o sirven a las mismas; serán convocadas de acuerdo a lo establecido en el Artículo 30 de esta Ley y sus determinaciones en ningún caso podrán contravenir o afectar las decisiones de la Asamblea General;

III.- Las Asambleas Generales de Condóminos del Conjunto Condominal, en las cuales se deberá elegir el Consejo de Administradores y el Comité de Vigilancia del Conjunto Condominal. De igual modo, se podrá tratar cualquier asunto relacionado con las áreas comunes del Conjunto Condominal y serán convocadas en los términos del Artículo 30 de esta Ley; y

IV.- Las Asambleas Generales para la instalación de los comités de medio ambiente, educación y cultura, seguridad y protección civil, activación física y deporte, y de mediación de conformidad a lo dispuesto en el Artículo 72 de esta Ley.

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

Artículo 25.- Las asambleas generales se regirán por las siguientes disposiciones:

I.- Serán celebradas en las instalaciones del Condominio. Cuando esto no sea posible, en un lugar apropiado para ese efecto perteneciente al mismo municipio en donde esté ubicado el Condominio, seleccionado por el administrador con opinión del Comité de Vigilancia;

II.- Sesionarán válidamente con la asistencia de por lo menos el setenta y cinco por ciento del total de los condóminos, en primera convocatoria; con más del cincuenta por ciento de éstos, en segunda convocatoria; o con los que asistan, en tercera convocatoria, salvo los casos especiales señalados en esta Ley;

III.- En los casos en los que sólo un condómino represente más del cincuenta por ciento del valor total inicial del inmueble y los condóminos restantes no asistan a la Asamblea General, previo anuncio de la convocatoria de acuerdo a esta Ley, la Asamblea General podrá celebrarse en los términos de la fracción anterior;

IV.- Serán presididas por el condómino que designe la Asamblea General. El administrador desempeñará el cargo de secretario de actas y a falta de éste, por quien le corresponda por disposición del Reglamento Interno. A falta de disposición expresa, por quien designe la Asamblea General. Ésta designará además escrutadores;

V.- Los condóminos podrán ser representados en la Asamblea General por apoderados con carta poder otorgada ante dos testigos, pero en ningún caso una sola persona podrá representar a más del cincuenta por ciento de condóminos. El administrador no podrá representar a ningún condómino en la Asamblea General;

VI.- El poseedor sólo asistirá como representante del condómino, cuando así se hubiere estipulado expresamente en el contrato traslativo del uso y disfrute de la Unidad de Propiedad Privativa;

VII.- Los condóminos o sus representantes deberán firmar la lista de asistencia que se anexará al libro de actas de la Asamblea General, para ser considerados como parte del quórum de la misma;

VIII.- Las votaciones serán personales y directas. Para tal efecto, cada condómino contará con un número de votos igual al porcentaje de indiviso que su Unidad de Propiedad Privativa represente en el total del valor inicial del condominio establecido en la Escritura Constitutiva, salvo lo dispuesto en el Capítulo VII de esta Ley.

Quando un solo condómino represente más del cincuenta por ciento del valor total inicial del inmueble, para adoptar una resolución será además necesario que el acuerdo se tome por mayoría de votos de los condóminos, computándose en este caso los votos por persona;

IX.- Las resoluciones de la Asamblea General se aprobarán por mayoría simple, excepto en los casos en que esta Ley, la Escritura Constitutiva o el Reglamento Interno establezcan una mayoría especial;

X.- El secretario de la Asamblea General levantará el acta de la sesión, en la que se asentará el lugar, fecha, hora de inicio y de terminación, el orden del día, su desarrollo, los acuerdos aprobados con el señalamiento de la votación recaída a cada asunto del orden del día y las firmas del presidente y del secretario, de los miembros del Comité de Vigilancia que asistieron y de los condóminos que así lo soliciten. El acta se integrará al libro de actas de la Asamblea General.

Quando se haya convocado legalmente a una Asamblea General y no se cuente con el libro de actas de la Asamblea General, por alguna circunstancia extraordinaria, el acta podrá levantarse en fojas por separado, haciendo constar en ella tal circunstancia; y

XI.- El secretario tendrá siempre a la vista de los asistentes el libro de actas de la Asamblea General e informará en un plazo de siete días hábiles por escrito a cada condómino o poseedor, las resoluciones que adopte la Asamblea General.

Artículo 26.- Las actas de la Asamblea General podrán protocolizarse por acuerdo de dicho órgano o, cuando por su contenido, la ley exija que deba constar en escritura pública.

Artículo 27.- Las resoluciones de la Asamblea General se aprobarán por:

I.- Mayoría Simple; y

II.- Mayoría especial.

Artículo 28.- La Asamblea General tendrá las siguientes facultades:

I.- Acordar la modificación de la Escritura Constitutiva;

II.- Aprobar la modificación del Reglamento Interno;

III.- Aprobar la extinción voluntaria del régimen de propiedad en condominio;

IV.- Designar, ratificar y remover libremente al Administrador Condómino o al Administrador Profesional, según sea el caso, así como otorgar los poderes correspondientes en los términos de esta Ley, de la Escritura Constitutiva y del Reglamento Interno;

V.- Aprobar la contratación del Administrador Profesional y fijar su remuneración;

VI.- Precisar las obligaciones y facultades a cargo del administrador y del Comité de Vigilancia frente a terceros y las necesarias respecto de los condóminos o poseedores, así como las tareas encomendadas a los comités, de conformidad a lo establecido en la Escritura Constitutiva y del Reglamento Interno;

VII.- Establecer las cuotas a cargo de los condóminos o poseedores, determinando para ello el sistema o esquema de cobro que considere más adecuado y eficiente de acuerdo a las características del condominio;

VIII.- Designar y remover a los comités de Vigilancia, Medio Ambiente, Educación y Cultura, Seguridad y Protección Civil, Activación Física y Deporte y de Mediación;

IX.- Resolver sobre el monto de la fianza que deba otorgar el Administrador Profesional respecto al fiel desempeño de su función y al manejo de los fondos a su cuidado;

X.- 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;

XI.- Discutir y, en su caso, aprobar el presupuesto anual de gastos;

XII.- Instruir al Comité de Vigilancia o a quien se designe para proceder ante las autoridades competentes conforme a los procedimientos establecidos en esta Ley, cuando el administrador o administradores, infrinjan las disposiciones de esta Ley, la Escritura Constitutiva, el Reglamento Interno, o cualquier disposición legal aplicable;

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

XIV.- Resolver en una primera instancia los conflictos que planteen los condóminos, poseedores, administradores o integrantes del Comité de Vigilancia con motivo del ejercicio de los derechos o el incumplimiento de sus obligaciones derivados de esta Ley;

XV.- Resolver en una primera instancia sobre los acuerdos individuales que se den entre condóminos en relación a sus respectivas Unidades de Propiedad Privativa;

XVI.- Resolver los conflictos que no hayan podido resolverse mediante la mediación y la conciliación proporcionada por el Centro;

XVII.- Acordar sobre la suspensión o restricción de los servicios de energía eléctrica, gas y otros, de uso común, por omisión de pago de las cuotas a cargo de condóminos o poseedores, siempre que tales servicios sean cubiertos con dichas cuotas ordinarias, así como establecer las condiciones para el levantamiento de la suspensión o restricción. En ningún caso se podrá suspender el servicio de agua potable, sólo se podrá restringir;

XVIII.- Establecer los medios y las medidas para la seguridad y vigilancia del condominio, así como la forma en que deberán participar los condóminos o poseedores, en esta actividad con apoyo eventual de la autoridad;

XIX.- Acordar en Asamblea General Extraordinaria, la limitación de los derechos del condómino o poseedor que asuma conductas que hagan imposible la convivencia armónica con los demás condóminos o poseedores, tales como agresiones verbales o físicas, comisión de hechos susceptibles de ser considerados como delitos dentro de las áreas condominales y otros de análoga naturaleza, asimismo, determinar la forma en la que se procederá en relación a los derechos limitados;

XX.- Otorgar beneficios a los condóminos o poseedores, en relación al cumplimiento de sus obligaciones;

XXI.- Revisar y, en su caso, aprobar el estado de cuenta que se ejerza en torno a los proyectos específicos que se desarrollan en el condominio con recursos internos o externos y sean presentados por los comités mencionados en el artículo 72 de esta Ley;

XXII.- Resolver en Asamblea General Extraordinaria, por Mayoría Especial, con el voto de por lo menos el setenta y cinco por ciento de la totalidad de los condóminos que representen el cien por ciento del valor nominal del Condominio, que cualesquiera otras partes del inmueble, locales, obras, aparatos o instalaciones sean de uso o disfrute en común o que se establezcan con tal carácter en la Escritura Constitutiva o en el Reglamento Interno;

XXIII.- Determinar las acciones más convenientes a realizar cuando exista un riesgo para las construcciones o para los condóminos o poseedores, o bien se encuentren en malas condiciones fitosanitarias de acuerdo al dictamen de la autoridad municipal competente; y,

XXIV.- Las demás que le confieren la Escritura Constitutiva, el Reglamento Interno y las demás disposiciones aplicables.

Artículo 29.- Están facultados para convocar a Asamblea General:

I.- El administrador;

II.- El Comité de Vigilancia;

III.- Cuando menos el veinte por ciento del total de los condóminos, si el Condominio o Conjunto Condominal está integrado de dos a ciento veinte Unidades de Propiedad Privativa; convoca el quince por ciento cuando se integre de ciento veintiuno a quinientas Unidades de Propiedad Privativa; y convoca el diez por ciento cuando el Condominio o Conjunto Condominal sea mayor a las quinientas uno Unidades de Propiedad Privativa;

IV.- Cualquier condómino, en caso de que haya transcurrido un año sin que se hubiere convocado.

Los condóminos que de acuerdo con el informe del administrador estén en condición de Morosos, no tendrán derecho para convocar en ningún supuesto.

Artículo 30.- Las convocatorias para la celebración de Asambleas Generales se harán de acuerdo a las siguientes disposiciones:

I.- Deberán indicar:

a).- Quién convoca;

b).- Tipo de asamblea de que se trate;

c).- Hora, fecha y lugar de celebración;

d).- El orden del día;

e).- Número de condóminos que se requiere para instalar la asamblea en primera convocatoria;

f).- Plazo para emitir la segunda convocatoria y el porcentaje de condóminos requerido para la validez de ésta; y

g).- Plazo para emitir la tercera convocatoria y el número de condóminos que se requiera para instalarla;

II.- Los condóminos o sus representantes serán convocados mediante la colocación de la convocatoria en lugar visible del Condominio, en la puerta del Condominio, o bien, depositándola de ser posible en el interior de cada Unidad de Propiedad Privativa. Asimismo, podrá utilizarse cualquier otro medio que se estime idóneo por la Asamblea General.

III.- Entre la fecha del anuncio de la convocatoria y el día señalado para la celebración de la asamblea, deberán mediar por lo menos de tres y hasta diez días naturales, sin contar el día del anuncio ni el de la celebración de la asamblea.

En los casos de suma urgencia, las convocatorias para Asamblea General Extraordinaria se realizarán con la anticipación que las circunstancias lo exijan, quedando sujetas en todo lo demás a las disposiciones de esta Ley, la Escritura Constitutiva y el Reglamento Interno.

Entre la primera y la segunda convocatoria deberá mediar por lo menos un plazo de una hora; el mismo plazo deberá transcurrir entre la segunda y la tercera convocatoria;

IV.- Cuando se trate de una Asamblea General Ordinaria, la convocatoria deberá estar acompañada de la rendición de cuentas del ejercicio vencido y el presupuesto para el ejercicio siguiente;

V.- Las determinaciones adoptadas por las asambleas en los términos de esta Ley, de la Escritura Constitutiva, del Reglamento Interno y de las demás disposiciones legales aplicables, obligan a todos los condóminos, incluyendo a los ausentes y disidentes;

VI.- Si el administrador no hace la convocatoria para una Asamblea cuando por disposición de esta Ley, de la Escritura Constitutiva o del Reglamento Interno, deba hacerla, cualquiera de los condóminos podrá requerirlo para ello, y si en el término de ocho días naturales contados a partir de la fecha del requerimiento, el administrador no convoca, lo hará el Comité de Vigilancia;

VII.- Cuando por la importancia del o los asuntos a tratar en la Asamblea General se considere necesario, el administrador, el Comité de Vigilancia o los condóminos, podrán solicitar la presencia de un notario público; y

VIII.- Las convocatorias para Asamblea en la que se pretenda modificar la Escritura Constitutiva o el Reglamento Interno, además de todos los requisitos generales que deban satisfacer conforme a este artículo, deberán incluir las modificaciones que se propongan.

Artículo 31.- Con excepción de las Asambleas Generales convocadas para modificar la Escritura Constitutiva, extinguir el régimen de propiedad en condominio o afectar el dominio del inmueble, se suspenderá a los condóminos o poseedores Morosos su derecho a voz y voto en la Asamblea General.

En caso de que el condómino se encuentre en estado de incumplimiento de una resolución judicial firme pronunciada en su contra sobre el pago de daños en favor del condominio, no será

considerado para el quórum de instalación de la Asamblea General, estando impedidos de igual forma para ser electos como Administrador Condómino, o como miembros del Comité de Vigilancia.

SECCIÓN SEGUNDA ADMINISTRADOR

Artículo 32.- Los Condominios serán administrados por la persona física o moral que designe la Asamblea General como su administrador en los términos de esta Ley, su Reglamento y el Reglamento Interno. 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.

Artículo 33.- El administrador será el representante legal de los condóminos en todos los asuntos comunes relacionados con el Condominio, sea que se promuevan a nombre o en contra de ellos, y tendrá las siguientes facultades:

I.- De representación propias de un apoderado general para administrar bienes y para pleitos y cobranzas, sin limitación, con todas las facultades generales y las especiales que requieran cláusula especial de conformidad con las leyes, en términos de los primeros tres párrafos del artículo 2831 del Código Civil para el Estado de Sonora y de las disposiciones correlativas en los Códigos Civiles de cada una de las Entidades Federativas de la República Mexicana y de la Ciudad de México, salvo que en la Escritura Constitutiva o en el Reglamento Interno sean limitadas dichas facultades;

II.- Mercantiles o cambiarias en los términos que determine la Asamblea General; y

III.- Las demás que le confiera la Asamblea General.

Artículo 34.- Para desempeñar el cargo de administrador se requiere:

I.- En el caso del Administrador Condómino, acreditar a la Asamblea General el cumplimiento de sus obligaciones de condómino desde el inicio y durante la totalidad de su gestión.

II.- En el caso del Administrador Profesional, encontrarse registrado en el Padrón de Administradores Profesionales de Condominios del ICRESON y otorgar fianza en la cuantía que señale la Asamblea General. Para lo anterior tendrá un plazo máximo de treinta días naturales posteriores a su designación y la misma deberá de estar siempre vigente mientras dure su cargo como administrador.

La designación del Administrador Condómino o Administrador Profesional quedará asentada en el libro de actas de la Asamblea General. El administrador designado comunicará su encargo al Icreson dentro de los quince días hábiles siguientes.

El mandato como administrador tendrá plena validez frente a terceros y todo tipo de autoridades.

No podrá ser Administrador Condómino quien haya sido removido de ese cargo.

Artículo 35.- En el caso de construcción nueva en régimen de propiedad en condominio, el primer administrador será designado por quien otorgue la Escritura Constitutiva.

Lo anterior sin perjuicio del derecho de los condóminos a convocar a Asamblea General para destituir y designar otro administrador en términos de esta Ley y su Reglamento.

Artículo 36.- El administrador condómino durará en su cargo un año, pudiendo ser ratificado por un término igual por acuerdo de la Asamblea General.

Es obligación del primer administrador y del Administrador Profesional convocar a una Asamblea General con diez días naturales de anticipación al vencimiento del plazo para el cual fue designado en la cual se informará a los condóminos dicha circunstancia, conforme a lo establecido en el Artículo 30 de esta Ley.

En caso de que el Administrador Profesional no cumpla con lo dispuesto en el párrafo anterior, el Comité de Vigilancia convocará a una Asamblea General, para informar a la misma el desempeño del administrador y, en su caso, designar al nuevo administrador o bien renovar con éste el contrato de prestación de servicios profesionales.

Excepcionalmente, cuando por causas de fuerza mayor o caso fortuito evidente, no se hubiera convocado, o habiéndose convocado, esta Asamblea General no se constituyera o no se designara nuevo Administrador Profesional, aquél podrá convocar treinta días naturales después de haber concluido su contrato.

Si las convocatorias previstas en los párrafos anteriores, no tuvieran como resultado la designación del administrador, el periodo señalado se prorrogará por quince días naturales más. Después de esta prórroga el Comité de Vigilancia asumirá las funciones de administrador y convocará a Asamblea General para la designación del nuevo administrador.

Artículo 37.- Son causas de remoción del Administrador Condómino:

I.- El incumplimiento de llevar el libro de actas de la Asamblea General o la pérdida de éste;

II.- El incumplimiento de sus obligaciones de realizar los actos de conservación y mantenimiento urgentes, y aquéllos que determine la Asamblea General;

III.- Abstenerse de ejecutar las decisiones tomadas en la Asamblea General;

IV.- El manejo deficiente del fondo de administración y mantenimiento, y el de reserva, así como el de las cuotas extraordinarias;

V.- Negarse a convocar a la Asamblea General; y

VI.- Las demás que se señalen en esta Ley, la escritura constitutiva del régimen y el reglamento interno.

Artículo 38.- El cargo de Administrador Profesional terminará por la actualización de los supuestos establecidos en el Artículo 37 de esta Ley, por las causas establecidas en el contrato de prestación de servicios profesionales y por las demás que esta Ley disponga.

Artículo 39.- Cuando la Asamblea General designe un nuevo administrador, el saliente deberá entregar al administrador entrante, con la participación del Comité de Vigilancia o de quien designe la Asamblea General, en un término que no exceda de siete días naturales a partir del día siguiente de la nueva designación, todos los documentos incluyendo los estados de cuenta, libro de actas de la Asamblea General, valores, muebles, inmuebles y demás bienes que tuviera bajo su resguardo y responsabilidad.

De lo establecido en el párrafo anterior se levantará un acta que firmarán quienes intervengan. Transcurrido los siete días naturales, el administrador entrante podrá iniciar las acciones administrativas, civiles o penales que correspondan.

Artículo 40.- Son facultades y obligaciones del administrador:

- I.- Llevar un libro de actas de la Asamblea General;
- II.- Realizar todos los actos de administración y conservación que el condominio requiera en sus Áreas y Bienes de Uso Común;
- III.- Cuidar y vigilar los bienes del condominio y los servicios comunes;
- IV.- Promover la integración, organización y desarrollo de la comunidad;
- V.- Representar y ejecutar las decisiones tomadas en la Asamblea General;
- VI.- Recabar y conservar los libros de actas de la Asamblea General y la documentación relacionada con el condominio, los que podrán ser consultados por los condóminos que se encuentren al corriente del pago de cuotas ordinarias y extraordinarias, así como por cualquier autoridad que la solicite. Los condóminos Morosos sólo podrán consultarlos durante el plazo de siete días naturales antes de la celebración de la Asamblea General y de siete días naturales después de ésta, o bien en el plazo que señale el reglamento interno;
- VII.- Dar información por escrito a los condóminos y poseedores que lo soliciten, respecto al estado que guardan los fondos de administración y mantenimiento, y el de reserva. A los condóminos Morosos sólo se les proporcionará la información durante el plazo de siete días naturales antes de la celebración de la Asamblea General y de siete días naturales después de ésta, o en el plazo que señale el reglamento interno; así como rendir informes semestrales a la Asamblea General sobre el estado de cuenta de la administración;
- VIII.- Atender la operación adecuada y eficiente de las instalaciones y servicios generales;
- IX.- Dar aviso a las autoridades competentes sobre la inobservancia de lo dispuesto en la fracción VI del artículo 20 de esta Ley y, en caso de que un área verde sufra modificación o daño;
- X.- Contratar el suministro de agua, energía eléctrica, gas y otros bienes necesarios para los servicios, instalaciones y áreas y bienes de uso común, dividiendo el importe del consumo de acuerdo a lo establecido en esta Ley;
- XI.- Realizar las obras para la conservación adecuada de las respectivas unidades;
- XII.- Informar los acuerdos de la Asamblea General, salvo que ésta designe a otras personas para tal efecto;
- XIII.- Recaudar de los condóminos o poseedores lo que a cada uno corresponda aportar para los fondos de administración y mantenimiento, y el de reserva, así como el de las cuotas extraordinarias de acuerdo a los procedimientos, periodicidad y montos establecidos por la Asamblea General o por el reglamento interno;
- XIV.- Efectuar los gastos de administración y mantenimiento del condominio, con cargo al fondo correspondiente, en los términos del Reglamento Interno o de los acuerdos de la Asamblea General;
- XV.- Otorgar recibo por cualquier pago;

XVI.- Entregar a cada condómino, bimestralmente o dentro del plazo que señale la Asamblea General, un estado de cuenta del condominio con el visto bueno del Comité de Vigilancia, recabando constancia de quien lo reciba, el cual contendrá:

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

b).- El monto de las aportaciones y cuotas pendientes. El administrador tendrá a disposición de los condóminos que lo soliciten, una relación pormenorizada de las mismas, reservando por seguridad los datos personales de los condóminos o poseedores, que sólo podrán conocer los miembros del Comité de Vigilancia o alguna autoridad que los solicite de manera fundada y motivada;

c).- El saldo de las cuentas bancarias, de los recursos en inversiones, con mención de intereses;

d).- La relación detallada de las cuentas por pagar a los proveedores de bienes y servicios del condominio; y

e).- La relación pormenorizada de los condóminos Morosos y los montos de su deuda.

El condómino tendrá un plazo de ocho días naturales contados a partir del día siguiente a la entrega de dicha documentación, para formular las observaciones u objeciones que considere pertinentes. Transcurrido dicho plazo se considera que está de acuerdo con la misma, a reserva de la aprobación de la Asamblea General;

XVII.- Convocar a Asamblea General en los términos establecidos en esta Ley y en el Reglamento Interno;

XVIII.- Representar a los condóminos o poseedores para la contratación de locales, espacios o instalaciones de propiedad común que sean objeto de arrendamiento, comodato o que se destinen al comercio, de acuerdo a lo establecido en la Asamblea General y en el Reglamento Interno;

XIX.- Cumplir, cuidar y exigir, con la representación de los condóminos o poseedores, el cumplimiento de las disposiciones de esta Ley, la Escritura Constitutiva y el Reglamento Interno, solicitando en su caso el apoyo de la autoridad que corresponda;

XX.- Cumplir con las disposiciones dictadas por la Ley de Protección Civil para el Estado de Sonora y su Reglamento;

XXI.- Iniciar los procedimientos administrativos o judiciales correspondientes contra los condóminos, poseedores, habitantes del condominio en general, o contra quienes otorgan la Escritura Constitutiva, que incumplan con sus obligaciones e incurran en violaciones a esta Ley, a la Escritura Constitutiva y al Reglamento Interno, en coordinación con el Comité de Vigilancia;

XXII.- Impulsar y promover por lo menos una vez al año en coordinación con las autoridades municipales, una jornada de difusión de los principios rectores que componen la cultura condominal;

XXIII.- Difundir y fomentar entre los condóminos, poseedores y habitantes del condominio, el conocimiento de esta Ley, la Escritura Constitutiva del Régimen y el Reglamento Interno;

XXIV.- Emitir bajo su responsabilidad y de acuerdo a la contabilidad del condominio, las constancias de no adeudo, por concepto de cuotas ordinarias y extraordinarias, y demás cuotas que la Asamblea General haya determinado, para cada Unidad de Propiedad Privativa, cuando sea solicitada por el condómino, el poseedor, así como por las autoridades jurisdiccionales.

Dicha constancia será emitida por el administrador en un término que no exceda de cinco días hábiles, a partir del día siguiente al en que haya recibido la solicitud correspondiente;

XXV.- Dirimir controversias derivadas de actos de molestia entre los condóminos, poseedores o habitantes y, en general, para mantener la paz y tranquilidad entre los mismos;

XXVI.- Cumplir con todas las obligaciones administrativas, federales o locales relativas al inmueble en su conjunto;

XXVII.- Permitir el acceso a las Áreas y Bienes de Uso Común a las autoridades competentes en aquellos casos de presunción de comisión de un delito relacionado con el Condominio; y

XXVIII.- Realizar las demás funciones y cumplir con las obligaciones que establezcan a su cargo esta Ley, la Escritura Constitutiva y el Reglamento Interno.

Artículo 41.- Las medidas que tome y las disposiciones que dicte el administrador, dentro de sus facultades, serán obligatorias para todos los condóminos y poseedores, a menos que la Asamblea General las modifique o revoque.

Artículo 42.- Los Condominios Subdivididos y los Conjuntos Condominales, para la administración de la totalidad de los bienes de uso común del condominio o conjunto, elegirán un Comité de Administración, el cual quedará integrado por:

I.- Un Presidente, quien tendrá las facultades y obligaciones contenidas en el Artículo 40 de esta Ley;

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

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

Artículo 43.- La elección de los miembros del Comité de Administración de un Condominio Subdividido o de un Conjunto Condominal, la llevará a cabo el Consejo de Administradores mediante Sesión de Consejo de Administradores, conforme a las reglas previstas por el Artículo 25 de esta Ley.

SECCIÓN TERCERA COMITÉ DE VIGILANCIA

Artículo 44.- Los condominios que cuenten con al menos diez unidades de propiedad privativa, deberán contar con un Comité de Vigilancia integrado por dos o hasta cinco condóminos, dependiendo del número de unidades de propiedad privativa, designándose de entre ellos un presidente y de uno a cuatro vocales, mismos que actuarán de manera colegiada, y sus decisiones se tomarán por Mayoría Simple. En caso de empate, el presidente tendrá voto dirimente. Una minoría que represente por lo menos el veinte por ciento del valor total inicial del inmueble, tendrá derecho a designar a uno de los vocales.

Artículo 45.- La designación de los miembros del Comité de Vigilancia será por un año, o hasta en tanto no se remueva de su cargo por la Asamblea General, desempeñándose en forma honorífica. Podrán ser ratificados por un periodo consecutivo. Esta disposición será aplicable a todos los Comités al interior del condominio.

Artículo 46.- El Comité de Vigilancia tendrá las siguientes atribuciones:

I.- Cerciorarse de que el administrador cumpla con los acuerdos de la Asamblea General;

II.- Revisar bimestralmente o con la periodicidad señalada por la Asamblea General, todos los documentos, comprobantes, contabilidad, libros de actas, estados de cuenta y, en general, toda la documentación e información relacionada con el condominio;

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

IV.- Contratar y dar por terminados los servicios profesionales que se hubieren contratado de manera excepcional, siempre y cuando esta facultad esté aprobada por acuerdo de Asamblea General;

V.- En su caso, dar su conformidad para la realización de las obras para el mantenimiento del condominio;

VI.- Verificar y emitir dictamen de los estados de cuenta que debe rendir el o los administradores ante la Asamblea General, señalando sus omisiones, errores o irregularidades;

VII.- Constatar y supervisar la inversión de los fondos;

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

IX.- Coadyuvar con el administrador en observaciones a los condóminos, poseedores o habitante en general, sobre el cumplimiento de sus obligaciones;

X.- Convocar a Asamblea General en el supuesto de la fracción VI del artículo 30 de esta Ley;

XI.- Solicitar la presencia de un notario público en los casos previstos en esta Ley, o en los que considere necesario;

XII.- Ostentar la representación legal del condominio por acuerdo previo de la Asamblea General Extraordinaria, cuando se requiera formular demanda en contra del administrador;

XIII.- Desempeñar las funciones de administrador en caso de muerte de éste, o ausencia de sus funciones durante un mes;

XIV.- Acreditar a la Asamblea General el cumplimiento de sus obligaciones de condóminos desde el inicio y durante la totalidad de su gestión;

XV.- Hacer efectiva la fianza otorgada por el Administrador Profesional, a favor del condominio y por acuerdo de la Asamblea General Extraordinaria, cuando por el deficiente o negligente desempeño en el cargo de aquél, produzca daños o perjuicios al condominio, sin perjuicio de las demás acciones civiles o penales que procedan; y

XVI.- 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 Interno.

Artículo 47.- Los miembros del Comité de Vigilancia serán responsables en forma solidaria entre ellos y subsidiaria en relación con el o los administradores de los daños y perjuicios ocasionados a los condóminos por las omisiones, errores o irregularidades del o los

administradores que habiéndolas conocido no hayan informado oportunamente a la Asamblea General o en caso de que los administradores hayan actuado a petición del propio Comité de Vigilancia.

CAPÍTULO V

DESTRUCCIÓN Y RECONSTRUCCIÓN DEL EDIFICIO

Artículo 48.- En caso de que el condominio se destruyere en su totalidad o en una proporción que represente, cuando menos las tres cuartas partes de su valor, cualquiera de los condóminos podrá pedir la división del terreno y de los bienes que aún quedaren, con arreglo a las disposiciones generales sobre la copropiedad que establece el Código Civil para el Estado de Sonora.

Si la destrucción no alcanza a la gravedad que se indica en el párrafo anterior, la Asamblea General Extraordinaria podrá acordar la reconstrucción.

Los condóminos que queden en minoría estarán obligados a contribuir a la reconstrucción en la proporción que les corresponda, o a vender sus derechos a los mayoritarios, según peritaje rendido por perito registrado por el Poder Judicial, por perito bancario, por perito fiscal autorizado por el Municipio, o por corredor público, nombrado de común acuerdo por los interesados. En ausencia de ese acuerdo, el perito será designado judicialmente en la vía de jurisdicción voluntaria promovida por quien solicite la venta, con audiencia del administrador y del Comité de Vigilancia.

Las mismas reglas se observarán en caso de ruina o vetustez de las construcciones del condominio que hagan necesaria su demolición.

Artículo 49.- Cuando se trate de condominios que consten de varios cuerpos separados en su estructura y cimentación y con accesos independientes a la vía pública, y los daños no sean de igual magnitud en cada uno de ellos, las proporciones indicadas en el artículo anterior deberán considerarse aisladamente en cada cuerpo.

CAPÍTULO VI

REGLAMENTO INTERNO

Artículo 50.- La elaboración del Reglamento Interno será por quienes otorguen la Escritura Constitutiva del condominio.

Cualquier modificación al Reglamento Interno se acordará en Asamblea General, a la que deberá asistir por lo menos la mayoría simple de los condóminos. Las resoluciones requerirán de un mínimo de votos que represente el cincuenta y uno por ciento del valor del indiviso del Condominio.

La elaboración y/o modificación al Reglamento Interno deberá ser protocolizada ante notario público.

Artículo 51.- El Reglamento Interno contendrá, sin contravenir lo establecido por esta Ley, su Reglamento y la Escritura Constitutiva, las disposiciones que por las características específicas del Condominio se consideren necesarias, refiriéndose en forma enunciativa mas no limitativa, a lo siguiente:

I.- Los derechos, obligaciones, prohibiciones y limitaciones a que quedan sujetos los condóminos y poseedores;

- II.- El procedimiento para el cobro de las cuotas ordinarias y extraordinarias;
- III.- Los criterios para fijar el monto y la periodicidad del cobro de las cuotas de los fondos de administración y mantenimiento, y el de reserva;
- IV.- Las medidas convenientes para la mejor administración, mantenimiento y operación del condominio;
- V.- Las disposiciones necesarias que propicien la integración, organización y desarrollo de la comunidad;
- VI.- Los criterios generales a los que se sujetará el administrador para la contratación a terceros de locales, espacios o instalaciones de propiedad común que sean objeto de arrendamiento o comodato, previo acuerdo de la Asamblea General;
- VII.- El tipo de asambleas que se realizarán;
- VIII.- Las medidas del presidente para hacer guardar el orden en el desarrollo de la Asamblea General;
- IX.- El tipo de administración;
- X.- Otras obligaciones y requisitos para el administrador y los miembros del Comité de Vigilancia, adicionales a las establecidas en esta Ley;
- XI.- Causas de remoción del Administrador Condómino y de los miembros del Comité de Vigilancia;
- XII.- Causas de remoción o rescisión del contrato de prestación de servicios profesionales independientes celebrado con el Administrador Profesional;
- XIII.- Las bases para su modificación, conforme a lo establecido en esta Ley, la Escritura Constitutiva y demás leyes aplicables;
- XIV.- El establecimiento de medidas provisionales en los casos de ausencia temporal del administrador o de los miembros del Comité de Vigilancia;
- XV.- La determinación de criterios para el uso de las áreas y bienes de uso común, especialmente para aquéllas que deban destinarse exclusivamente a personas con discapacidad, ya sean condóminos, poseedores o familiares que habiten con ellos;
- XVI.- Determinar, en su caso, las medidas y limitaciones para poseer animales en las Unidades de Propiedad Privativa o áreas comunes; si el Reglamento de esta Ley fuere omiso, la Asamblea General resolverá lo conducente;
- XVII.- Las aportaciones para la constitución de los fondos de administración y mantenimiento, y el de reserva, así como cualquier otro que determine la Asamblea General;
- XVIII.- La determinación de criterios para asuntos que requieran una mayoría especial en caso de votación y no estén previstos en esta Ley o su Reglamento;
- XIX.- Las bases para la elaboración del Programa Interno de Protección Civil, así como la conformación, en su caso, de Comités en esta materia;

XX.- La obligación de condóminos, poseedores, administradores o miembros del Comité de Vigilancia, de acudir al Centro para resolver sus conflictos, antes de promoverlos en los tribunales; y

XXI.- Las materias que le reservan esta Ley y la Escritura Constitutiva del régimen.

Artículo 52.- Un ejemplar del Reglamento Interno y, en su caso, del Conjunto Condominal, deberá estar integrado al apéndice del protocolo notarial, así como al testimonio de la Escritura Constitutiva.

Artículo 53.- Cualquier adquirente u ocupante de una Unidad de Propiedad Privativa, está obligado a sujetarse al Reglamento Interno.

En los contratos de arrendamiento y en los documentos en los que conste cualquiera otro acto traslativo de uso sobre una unidad de propiedad privativa, deberá anexarse un ejemplar del Reglamento Interno, firmado por las partes.

CAPÍTULO VII

PAGO Y DESTINO DE CUOTAS, Y GASTOS A CARGO DE LOS CONDÓMINOS

Artículo 54.- Los condóminos y, en su caso, los poseedores del condominio, están obligados a cubrir puntualmente las cuotas que para tal efecto establezca la Asamblea General, las cuales serán destinadas 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 y áreas verdes del condominio, así como la remuneración del Administrador Profesional. El importe de las cuotas a cargo de cada condómino o poseedores, se establecerá distribuyendo los gastos en proporción al porcentaje de indiviso que represente cada Unidad de Propiedad Privativa;

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 y mantenimiento. El importe de la cuota se establecerá en proporción al porcentaje de indiviso que represente cada unidad de propiedad privativa; y

III.- Gastos extraordinarios, cuando:

a).- El fondo de administración y mantenimiento no sea suficiente para cubrir un gasto extraordinario. El importe de la cuota se establecerá en proporción al porcentaje de indiviso que represente cada unidad de propiedad privativa; o

b).- El fondo de reserva no sea suficiente para cubrir la compra de alguna herramienta, material, implemento, maquinaria, pintura, impermeabilizaciones, cambio de bombas, lavado de cisternas, cambio de redes de infraestructura, mano de obra para la oportuna y adecuada realización de obras, mantenimiento, reparaciones mayores, entre otros. El importe de la cuota se distribuirá conforme a lo establecido para el fondo de reserva.

Artículo 55.- Tratándose de bienes comunes exclusivamente para algunos condóminos, como en el caso de los techos y pisos medianeros, y las paredes u otras divisiones que tengan el mismo carácter, los gastos originados por dichos bienes serán por cuenta de los condóminos respectivos.

Los condóminos del último piso, o de los departamentos, viviendas o locales situados en él, costearán las obras de los techos sólo en su parte interior; y los condóminos de la planta baja o

departamento, viviendas o locales que formen parte de ella, las obras que necesiten los suelos o pavimentos, sólo en la parte que esté dentro de su propiedad.

Cuando se trate de cosas o servicios que beneficien a los condóminos en proporciones diversas, los gastos podrán repartirse de manera proporcional a su indiviso.

Artículo 56.- Cuando una construcción conste de diferentes partes o comprenda obras o instalaciones, cualesquiera que sean, destinadas a servir únicamente a una parte del conjunto, podrá establecerse en la Escritura Constitutiva o en el Reglamento Interno, que 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 será variable por los condóminos, se cubrirán de manera proporcional a su indiviso.

Artículo 57.- Cuando en el Condominio existan vicios ocultos que afecten a los bienes comunes y no sea posible obtener reparación o indemnización del que lo constituyó o del vendedor, las obras necesarias para la reparación del inmueble serán por cuenta de todos los condóminos, en la proporción del porcentaje de indiviso que represente cada Unidad de Propiedad Privativa sobre el valor total inicial del inmueble.

Artículo 58.- Las cuotas ordinarias y extraordinarias de administración y mantenimiento no estarán sujetas a compensación, excepciones personales ni a ningún otro supuesto que pueda excusar su pago, salvo que dicho condómino acredite no contar con recursos o bien se encuentre en estado de insolvencia declarada, en ese caso la Asamblea General podrá acordar que dichas cuotas puedan ser cubiertas con trabajo a favor del condominio.

La Asamblea General podrá acordar exentar de pago de las cuotas ordinarias al Administrador Condómino, mientras esté ejerciendo dicho cargo.

Los recursos financieros, en efectivo, en cuentas bancarias o cualquier otro tipo de bienes, así como los activos y pasivos producto de las cuotas u otros ingresos del condominio, se integrarán a los fondos.

Artículo 59.- Por acuerdo de Asamblea General, tomado por Mayoría Especial de por lo menos el setenta y cinco por ciento de votos de la totalidad de los condóminos asistentes, los fondos podrán 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 autorizado por la Asamblea General, por Mayoría Simple. 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 60.- La Asamblea General determinará anualmente el porcentaje de los frutos o utilidades obtenidas por el arrendamiento de los bienes de uso común que deberán aplicarse a cada uno de los fondos del condominio.

Artículo 61.- Las cuotas que los condóminos y poseedores no cubran oportunamente en las fechas y bajo las formalidades establecidas en la Asamblea General o en el Reglamento Interno, causarán intereses moratorios al tipo que se hayan fijado por la Asamblea General o en el Reglamento Interno. A falta de estipulación del tipo, se aplicará el interés legal.

Lo anterior, independientemente de las sanciones a que se hagan acreedores según las decisiones asumidas por la Asamblea General.

Constituye título ejecutivo que 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 General o en el Reglamento Interno, expedido por el administrador con la firma de

conformidad del presidente del Comité de Vigilancia o, en su caso, del constituyente del Condominio si no se ha celebrado la primera asamblea de condóminos, acompañado de copia certificada de la parte relativa del acta de asamblea, o del Reglamento Interno, o de la determinación del constituyente del Condominio, según sea el caso, en que se hayan establecido las cuotas a cargo de los condóminos para los fondos de mantenimiento y administración y de reserva.

Esta acción solo podrá ejercerse cuando existan por lo menos dos cuotas ordinarias o una extraordinaria pendiente de pago, o una parte de la cuota si se trata de periodos mayores de pago, produciendo dicho estado de liquidación de adeudos el vencimiento anticipado y exigibilidad de todas las cuotas subsiguientes a cargo del Moroso, según hubiese determinado la vigencia de las mismas por la Asamblea General.

Los nombramientos de administrador y presidente del Comité de Vigilancia, o, en su caso, el carácter de constituyente del Condominio, para los efectos de la expedición del estado de liquidación de adeudos de referencia y el ejercicio de la acción resultante, se acreditará con copias certificadas de las actas de asamblea donde se hubiesen hecho las designaciones, o de la Escritura Constitutiva y las determinaciones correspondientes cuando no se hubiese celebrado la primera Asamblea General, sin más requisitos, quedando a cargo del deudor la prueba de cualquier cuestionamiento en contrario.

El ejercicio de la acción de referencia corresponde al administrador, quien actuará al efecto con las facultades establecidas en el Artículo 33 de esta Ley.

Artículo 62.- En caso de enajenación de una Unidad de Propiedad Privativa, el enajenante deberá entregar al adquirente una constancia de no adeudo de pago de cuotas ordinarias de administración y mantenimiento, de reserva y de cuotas extraordinarias, en su caso, la cual será expedida por el administrador. El notario público no podrá protocolizar la enajenación de la Unidad de Propiedad Privativa si no le es exhibida por el enajenante la constancia de no adeudo en cuestión.

En cualquier caso, el adquirente de una Unidad de Propiedad Privativa se constituye en obligado solidario del pago de los adeudos existentes en relación con la misma, excepto en el caso de que el administrador hubiere expedido y entregado la constancia de no adeudos señalada.

CAPÍTULO VIII

CONDOMINIOS DE INTERÉS SOCIAL O POPULAR

Artículo 63.- Las disposiciones establecidas en esta Ley para los condominios, serán aplicables al presente Capítulo, en tanto no se opongan a lo señalado en el mismo.

Artículo 64.- Los condóminos podrán, por medio de su administrador y sin menoscabo de su propiedad, solicitar a las autoridades competentes la emisión de la constancia oficial que lo acredite dentro de la clasificación de vivienda de interés social o 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 quince días hábiles.

Artículo 65.- Las autoridades competentes deberán adoptar las medidas administrativas y técnicas que faciliten y estimulen la constitución del régimen de propiedad en condominio de las unidades habitacionales de interés social o popular.

Asimismo, apoyarán con los recursos previstos en los programas de la administración pública para este fin, en la construcción de infraestructura urbana en las colonias y unidades

habitacionales, y para el mejoramiento y reparaciones mayores de las áreas comunes del condominio, exceptuando los de gasto corriente.

Para ser sujetos de los beneficios determinados en este artículo, se deberá acreditar estar constituido en régimen de propiedad en condominio y contar con la organización interna establecida en esta Ley, presentando para ello copia de la Escritura Constitutiva, del Reglamento Interno y del acta de la Asamblea General que apruebe la solicitud.

Artículo 66.- Cada condómino contará para la integración del quórum en la Asamblea General y gozará de un voto por la unidad de propiedad privativa de la que sea propietario, independientemente de la proporción del indiviso.

Las votaciones de los condóminos en la Asamblea General, además de la votación económica, también se podrán efectuar mediante el empleo de urnas y el voto secreto. El Comité de Vigilancia tendrá a su cargo la organización, ejecución y calificación de las votaciones que se efectúen por estos métodos.

Artículo 67.- Las cuotas a cargo de los condóminos y, en su caso, de los poseedores, se fijarán con base en el número de unidades de propiedad privativa de que se componga el condominio, independientemente de la proporción del indiviso, a excepción de lo dispuesto en el párrafo siguiente.

Cuando en un condominio de interés social también existan Unidades de Propiedad Privativa de uso diferente al habitacional, la Asamblea General determinará el importe de las cuotas, las que no serán inferiores a la mínima que se pague por una vivienda ni superior al doble de ésta, o en su defecto, se fijará por criterio comercial.

Artículo 68.- El administrador de los condominios de interés social o popular, colocará bimestralmente en uno o dos lugares visibles del condominio o en los lugares establecidos en el Reglamento Interno, los estados de cuenta del condominio, que mostrarán:

- I.- El total de ingresos y egresos por rubro;
- II.- El monto de las cuotas pendientes de pago; y
- III.- La relación de acreedores.

De la misma manera informará la aplicación de recursos en las áreas y bienes de uso común, así como de la ejecución de programas, presupuestos, subsidios y otras acciones donde intervino la Administración Pública.

Cuando el administrador omita el cumplimiento de estas obligaciones, cualquier condómino podrá solicitarle su cumplimiento.

CAPÍTULO IX

CULTURA CONDOMINAL

Artículo 69.- Las áreas de desarrollo social de los Municipios serán las encargadas de fomentar, desarrollar y aplicar una cultura condominal en el estado de Sonora, observando en todo momento lo dispuesto por esta Ley y su Reglamento.

Se entiende por cultura condominal todas aquellas actividades que contribuyan a generar las acciones y actitudes que permitan, en sana convivencia, el cumplimiento del objetivo del régimen de propiedad en condominio.

Son principios rectores de la cultura condominal el respeto, la tolerancia, la responsabilidad, el cumplimiento, la corresponsabilidad, la participación, la solidaridad y la aceptación mutua.

Artículo 70.- Las áreas de desarrollo social de los Municipios proporcionarán a los condóminos, poseedores, administradores y comités, asesoría, orientación y capacitación en materia condominal a través de pláticas, cursos, talleres y conferencias. Elaborarán un programa anual de trabajo, basado en el Padrón de Condominios del Icreson, por virtud del cual, por lo menos una vez al año, contactaran a los condominios, poseedores, administradores y comités para brindarles su consultoría.

Los administradores e integrantes del Comité de Vigilancia, se encuentran obligados a recibir capacitación en material condominal por las áreas de desarrollo social de los Municipios, por lo menos una vez al año. Los Administradores Profesionales, para mantener vigente su inscripción en el Padrón de Administradores Profesionales de Condominios del Icreson, deberán acreditar ante dicha institución haber recibido la capacitación anual señalada.

Artículo 71.- Los Municipios podrán suscribir convenios de colaboración con instancias estatales o federales e instituciones privadas, para la implementación de programas y proyectos en favor de la cultura condominal, teniendo como objetivo:

I.- Fomentar la participación activa de los condóminos, poseedores y habitantes de los inmuebles bajo el régimen de propiedad en condominio, en hacer valer los derechos y cumpliendo las obligaciones que estipula esta Ley, su Reglamento, la Escritura Constitutiva, el Reglamento Interno y demás disposiciones aplicables;

II.- Promover la regularización de los condominios para garantizar certeza jurídica a sus habitantes;

III.- Generar una sana convivencia, tolerancia, respeto entre los condóminos, poseedores y habitantes;

IV.- Concientizar respecto del uso y disfrute de áreas verdes y comunes del condominio;

V.- Promover la preservación de la integridad física y psicológica de los habitantes del condominio; y

VI.- Fomentar la equidad de género, la no discriminación por origen étnico o nacional, edad, discapacidades, condición social, condiciones de salud, la religión, las opiniones, las preferencias sexuales y el estado civil, para garantizar el respeto entre condóminos, poseedores y habitantes, con la finalidad de hacer incluyente la participación de las dependencias para garantizar la convivencia condominal y la armonía entre sus habitantes.

Artículo 72.- Las áreas de desarrollo social de los Municipios coadyuvarán y asesorarán en la creación y funcionamiento de asociaciones civiles orientadas a la difusión y desarrollo de la cultura condominal, así como a la elaboración de iniciativas ciudadanas relacionadas con ésta.

Asimismo coadyuvarán con el administrador para la creación de los comités básicos, formados y coordinados por condóminos y/o poseedores voluntarios, comprometidos con los proyectos específicos a desarrollar en el condominio, con el objeto de complementar las actividades de la administración en los espacios comunes, para preservar el ambiente físico induciendo a la sustentabilidad del hábitat y promover las relaciones armónicas entre condóminos y poseedores, tales como:

I.- Comité de Medio Ambiente. Cuya actividad será atender las áreas verdes, promover la agricultura urbana, captar el agua pluvial, reciclar el agua gris, promover el ahorro de agua con

dispositivos domésticos, reciclar los residuos sólidos y capacitar a la población para el manejo de sus mascotas;

II.- Comité de Educación y Cultura. Encargado de la difusión de información en torno a la alimentación, nutrición y salud; atención especial a niños y a las personas de la tercera edad, personas con discapacidad, apoyo a madres solteras, atender las fiestas tradicionales y eventos culturales que coadyuven a formar identidad condominal;

III.- Comité de Seguridad y Protección Civil. Con la función de coadyuvar en la seguridad condominal y en la organización de los condóminos ante siniestros como incendios, inundaciones, hundimientos, plagas, derrumbes, etcétera; supeditándose a los programas de protección civil del municipio que corresponda y a los planes de la Secretaría de Seguridad Pública para la prevención del delito;

IV.- Comité del Deporte. Para la promoción de las actividades de activación física, recreativas y deportivas de todas las edades, incorporando hábitos saludables desde la niñez hasta adultos mayores y personas con discapacidad; y

V.- Comité de Mediación. Con el objetivo de promover la resolución de conflictos condominales a través de soluciones pacíficas, fungiendo como mediador, creando junto con las partes en conflicto opciones de solución antes de acudir a las autoridades judiciales.

Los comités señalados podrán conformarse aun cuando no exista administrador registrado.

CAPÍTULO X

CONDOMINIOS COLINDANTES CON ZONA FEDERAL

Artículo 73.- En los condominios que colinden con zona federal marítimo terrestre, terrenos ganados al mar o cualquier otro depósito de aguas marinas, los condóminos, poseedores y administradores se encontraran obligados a permitir a la generalidad de las personas el libre tránsito y la accesibilidad a dichos bienes de dominio público siempre que no existan vías públicas u otros accesos a ellos.

Los accesos a las playas públicas del Estado, son servidumbres legales de paso; los Ayuntamientos tienen la obligación de exigir que se respete este derecho, mismo que se registrará por los reglamentos municipales respectivos.

Artículo 74.- En caso de existir varios condominios por donde pueda darse el paso a dichos bienes de dominio público, el obligado a la servidumbre será aquél por donde fuere más corta la distancia. Si la distancia fuere igual, a petición del Municipio correspondiente, el Juez designará cual de los Condominios ha de dar el paso o bien, si la servidumbre se prestará de manera compartida y proporcional.

CAPÍTULO XI

VIGILANCIA Y SANCIONES

Artículo 75.- Las violaciones a lo establecido por esta Ley, su Reglamento y demás disposiciones que de ella emanen, serán sancionadas por las áreas de desarrollo social de los Municipios y las autoridades judiciales en el respectivo ámbito de su competencia.

Artículo 76.- Serán sancionados con multa por la contravención a esta Ley el condómino, el poseedor, el administrador y los integrantes del Comité de Vigilancia:

I.- Por faltas que afecten la tranquilidad o la comodidad de la vida condominal, se aplicará multa por el equivalente de diez a cien Unidades de Medida y Actualización;

II.- Por faltas que afecten el estado físico del condominio sin que esto signifique poner en riesgo la seguridad de los demás condóminos; que impidan u obstaculicen el uso adecuado de las instalaciones y áreas comunes; o que afecten el funcionamiento del condominio, se aplicará multa por el equivalente de cincuenta a doscientas Unidades de Medida y Actualización;

III.- Por aquellas faltas que provoquen un daño patrimonial, o pongan en riesgo la seguridad del condominio o las personas, se aplicará multa por el por el equivalente de cincuenta a trescientas Unidades de Medida y Actualización;

IV.- Por incumplimiento en el pago oportuno de las cuotas ordinarias, extraordinarias de administración, de mantenimiento y las correspondientes al fondo de reserva, se aplicará multa de diez a cien Unidades de Medida y Actualización;

V.- A los Administradores Profesionales que no se encuentren inscritos en el Padrón de Administradores Profesionales de Condominios del Icreson o que no mantengan actualizada su inscripción, se aplicará multa por el equivalente de cincuenta a doscientas Unidades de Medida y Actualización, independientemente de las responsabilidades o sanciones a que haya lugar, contempladas en otras Leyes;

VI.- Se aplicará multa de cincuenta a trescientas Unidades de Medida y Actualización, por incumplimiento a lo dispuesto en el artículo 39 de la presente Ley; y

VII.- Se aplicará multa de 100 a 400 Unidades de Medida y Actualización, a los administradores que realicen cobros no previstos en esta Ley o no aprobados por la Asamblea General en viviendas de interés social y popular.

Para la aplicación de las sanciones establecidas en este artículo, las áreas de desarrollo social de los Municipios considerarán la gravedad de la falta cometida, la magnitud de la afectación causada y la capacidad económica del infractor.

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

El pago de la multa impuesta por las áreas de desarrollo social de los Municipios, no libera al infractor del cumplimiento de sus obligaciones derivadas del régimen de condominio.

Artículo 77.- Las sanciones establecidas en esta Ley se aplicarán independientemente de las que se impongan por la violación de otras disposiciones aplicables.

Artículo 78.- Para la imposición de las sanciones las áreas de desarrollo social de los Municipios deberán practicar previamente una visita de verificación en términos de la Ley de Procedimiento Administrativo del Estado de Sonora.

Artículo 79.- Los recursos que se recauden en virtud de las multas referidas en el artículo anterior, se destinarán al fomento de la cultura condominal.

Artículo 80.- 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 en subasta pública. El ejercicio de esta acción será resuelta en Asamblea General por un mínimo del setenta y cinco por ciento de la totalidad de los condóminos asistentes, sin que por este motivo pueda entenderse

liberado el cumplimiento de las obligaciones omitidas, que en su caso serán cubiertas respetando los derechos del acreedor preferente con el producto de la subasta respectiva.

Artículo 81.- Si quien no cumple con 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 opusiera se procederá contra éste y el ocupante en los términos del artículo anterior.

CAPÍTULO XI

CONFLICTOS CONDOMINALES Y FORMA DE RESOLVERLOS

Artículo 82.- En los casos en que el ejercicio de los derechos o el cumplimiento de las obligaciones de los condóminos, poseedores, administradores o integrantes del Comité de Vigilancia den origen a conflictos por la inobservancia de las disposiciones de esta Ley, de la Escritura Constitutiva, el Reglamento Interno y de los ordenamientos aplicables, quienes intervengan en esos conflictos podrán acudir a la sede regional del Centro que corresponda, a solicitar la intervención de un mediador y conciliador para que, mediante la aplicación de los mecanismos alternativos de solución de controversias, sean resueltos los conflictos en los términos y con los efectos establecidos en la Ley de Mecanismos Alternativos de Solución de Controversias para el Estado de Sonora.

Artículo 83.- Cuando la mediación y conciliación en sede judicial no produzca la celebración de un convenio que resuelva el conflicto y éste siga exteriorizándose en conductas que afecten la armonía condominal, el administrador o el Comité de Vigilancia, a solicitud de alguno de los que se encuentren inmersos en el conflicto, convocará a Asamblea General Extraordinaria, en cuyo orden del día se indique que uno de sus propósitos será el dar solución al conflicto. Para ese efecto, se precisará la naturaleza de éste y las personas entre quienes ha surgido el conflicto.

Al desahogar el punto del orden del día relacionado con la solución del conflicto, cualquiera de los integrantes de la Asamblea General, incluyendo a quienes estén inmersos en el conflicto, podrá proponer soluciones para resolverlo, mismas que después de ser analizadas, serán seleccionadas aquéllas que se consideren viables, tomando en cuenta, entre otras cosas, la ejecutabilidad coactiva de la solución en caso de que no fuera acatada voluntariamente por el obligado.

Una vez analizadas y seleccionadas las propuestas de solución, se someterán a votación y se considerará obligatoria aquélla que tenga a su favor la Mayoría Simple.

Tratándose de conflictos en Unidades de Propiedad Privativa se considerará obligatoria siempre que las partes en conflicto hayan consentido con la solución.

Artículo 84.- En caso de incumplimiento de la propuesta de solución aprobada por la Asamblea General, cualquiera de las partes podrá promover su ejecución ante un Juez de lo Civil, en la misma forma en que se solicita la ejecución de una sentencia que ha causado estado.

TRANSITORIOS

ARTÍCULO PRIMERO.- La presente Ley entrará en vigencia al día siguiente de su publicación en el Boletín Oficial del Gobierno del Estado de Sonora.

ARTÍCULO SEGUNDO.- Se abroga la Ley número 293, sobre el Régimen de Propiedad en Condominio de Inmuebles para el Estado de Sonora, publicada en el Boletín Oficial del Gobierno del Estado de Sonora, número 4, sección II, del 12 de julio de 1993.

ARTÍCULO TERCERO.- El Reglamento de la Ley de Propiedad en Condominio de Inmuebles para el Estado de Sonora, deberá expedirse en un plazo no mayor a 180 días naturales a partir del día siguiente al que entre en vigencia la presente Ley.

ARTÍCULO CUARTO.- Cuando las leyes estatales o algún otro ordenamiento remitan a la Ley sobre el Régimen de Propiedad en Condominio, se entenderá que se refieren a la Ley de Propiedad en Condominio de Inmuebles para el Estado de Sonora.

ARTÍCULO QUINTO.- Los Condominios constituidos con anterioridad a la entrada en vigor de la presente Ley seguirán rigiéndose por su Escritura Constitutiva y su Reglamento, pero las modificaciones que, a partir de la vigencia de la presente Ley se den a éstos deberán ajustarse a lo previsto por esta Ley.

ARTÍCULO SEXTO.- Las autoridades competentes de los Municipios y del Estado, deberán adecuar sus reglamentos al contenido de esta Ley en un plazo no mayor a noventa días hábiles, contado a partir de la fecha de entrada en vigor de la misma.

TRANSITORIO DEL DECRETO 217

ARTÍCULO ÚNICO.- El presente Decreto entrará en vigor al día siguiente de su publicación en el Boletín Oficial del Gobierno del Estado de Sonora.

A P E N D I C E

Ley 101, B. O. No. 49, sección IV; de fecha 19 de diciembre de 2016.

Decreto No. 217; B. O. 21, sección II, de fecha 21 de junio de 2018, que reforma el primer párrafo del artículo 36.

I N D I C E

LEY DE PROPIEDAD EN CONDOMINIO DE INMUEBLES PARA EL ESTADO DE SONORA.....	9
CAPÍTULO I	9
DISPOSICIONES GENERALES.....	9
CAPÍTULO II	11
DE LA CONSTITUCIÓN, MODALIDADES, MODIFICACIÓN Y EXTINCIÓN DEL RÉGIMEN DE PROPIEDAD EN CONDOMINIO	11

CAPÍTULO III	15
DERECHOS, OBLIGACIONES Y PROHIBICIONES DEL CONDÓMINO Y DEL POSEEDOR	15
CAPÍTULO IV	19
ADMINISTRACIÓN	19
SECCIÓN PRIMERA	19
DE LA SUPREMACÍA Y ATRIBUCIONES DE LA ASAMBLEA GENERAL	19
SECCIÓN SEGUNDA	25
ADMINISTRADOR	25
SECCIÓN TERCERA	29
COMITÉ DE VIGILANCIA	29
CAPÍTULO V	31
DESTRUCCIÓN Y RECONSTRUCCIÓN DEL EDIFICIO	31
CAPÍTULO VI	31
REGLAMENTO INTERNO	31
CAPÍTULO VII	33
PAGO Y DESTINO DE CUOTAS, Y GASTOS A CARGO DE LOS CONDÓMINOS	33
CAPÍTULO VIII	35
CONDOMINIOS DE INTERÉS SOCIAL O POPULAR	35
CAPÍTULO IX	36
CULTURA CONDOMINAL	36
CAPÍTULO X	38
CONDOMINIOS COLINDANTES CON ZONA FEDERAL	38
CAPÍTULO XI	38
VIGILANCIA Y SANCIONES	38
CAPÍTULO XI	40
CONFLICTOS CONDOMINALES Y FORMA DE RESOLVERLOS	40
TRANSITORIOS	40
A P E N D I C E	41