



Reglamento General de Condominios

PROF. RAMON SERGIO LUNA CORTES, Presidente Municipal Constitucional del Municipio de Tultepec, Estado de México, con fundamento en el artículo 48, fracción III, de la Ley Orgánica Municipal del Estado, a sus habitantes hace saber:

Que el H. Ayuntamiento Constitucional de Tultepec, Estado de México, en su sesión extraordinaria de cabildo número 088, celebrada en fecha trece de enero del año dos mil nueve, ha tenido a bien aprobar el siguiente:

REGLAMENTO GENERAL DE CONDOMINIOS DE TULTEPEC, ESTADO DE MÉXICO.

Título Primero

De la Propiedad en Condominio de Inmuebles.

Capítulo Primero

De las Disposiciones Generales.

Artículo 1.- Las disposiciones del presente Reglamento son de orden público e interés social y tienen por objeto regular la constitución, modificación, organización, funcionamiento, administración y terminación del régimen de propiedad en condominio en el territorio del Municipio de Tultepec, Estado de México.

Así también regula las relaciones entre los condóminos y entre éstos y su administración, estableciendo las bases para resolver las controversias que se susciten con motivo de tales relaciones, mediante la conciliación y el arbitraje a través del Síndico Municipal, de conformidad con lo establecido en la Ley que regula el Régimen de Propiedad en Condominio en el Estado de México, sin perjuicio de la competencia que corresponda a otras autoridades judiciales o administrativas.

En todo lo no previsto en este Reglamento, se estará a lo dispuesto por la Ley que regula el Régimen de Propiedad en Condominio en el Estado de México.

Artículo 2.- Para los efectos de este Reglamento se entiende por:

I. Reglamento.- Reglamento General de Condominios de Tultepec, Estado de México;

II. Ley.- Ley que regula el Régimen de Propiedad en Condominio en el Estado de México;

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

IV. Condómino.- Persona física o jurídica colectiva, que en calidad de copropietario aproveche una unidad de propiedad exclusiva, así como aquella que haya celebrado contrato en el cual, de cumplirse en sus términos, llegue a ser sujeto del régimen de propiedad en condominio;

V. Residente.- Persona Física o Moral, que en calidad de poseedor por cualquier título legal aproveche en su beneficio una Unidad de Propiedad Exclusiva;

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

VII. Áreas y Bienes Comunes.- Aquellos que pertenecen en forma pro indiviso a los condóminos y su uso estará regulado por la Ley, este Reglamento, la escritura constitutiva y de propiedad que corresponda, así como el reglamento interior respectivo;

VIII. Asamblea General.- Órgano supremo de decisión del condominio, en donde en reunión de la mayoría de los condóminos, previa convocatoria, se tratan, discuten y resuelven asuntos de interés común, respecto del condominio;

IX. Mesa Directiva.- Órgano nombrado por la Asamblea General, encargado de la supervisión y control del administrador o del comité o consejo de administración del condominio;

X. Mayoría Simple.- El cincuenta por ciento más uno del total de votos o condóminos y/o residentes, según sea el caso;

XI. Mayoría Especial.- Votación que acuerde la mayoría de los Condóminos y/o Residentes en su Reglamento Interior, por acuerdo de Asamblea General, para tratar asuntos relacionados al Condominio, misma que deberá ser mayor a la Mayoría Simple;

XII. Reglamento Interior.- Instrumento jurídico interno que complementa y especifica las disposiciones de este Reglamento y demás normatividad aplicable de acuerdo con las características de cada condominio;

XIII. Unidad de Propiedad Exclusiva.- Departamento, casa, local o nave y los elementos anexos que le correspondan sobre el cual el condómino tiene un derecho de propiedad y de uso exclusivo;

XIV. Sindico.- Sindico Municipal del H. Ayuntamiento de Tultepec, Estado de México, o quien lo sustituya de acuerdo con la Ley en caso de falta temporal.

Capítulo Segundo

Descripción, Uso, Destino y Extinción del Condominio.

Artículo 3.- Los derechos y obligaciones de los condóminos se regirán por las disposiciones de la Ley, el presente Reglamento y los preceptos legales aplicables de la normatividad vigente, así como por la escritura constitutiva del régimen, el contrato de traslación de dominio o de uso y por el reglamento interior del condominio de que se trate.

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

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

I. Por su estructura:

a) Condominio vertical.- Se establece en aquel inmueble edificado en varios niveles en un terreno común, con unidades de propiedad exclusiva y derechos de copropiedad sobre el suelo y demás elementos y partes comunes del inmueble para su uso y disfrute;

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

c) Condominio mixto.- Es aquel formado por condominios verticales y horizontales, que pueden estar constituidos en grupos de unidades de propiedad exclusiva como: edificios, cuerpos, torres, manzanas, secciones o zonas y cualquier otra de características similares;

II. Por su uso, de conformidad con los planes de desarrollo urbano correspondientes:

a) Habitacional.- Son aquellos en los que las unidades de propiedad exclusiva están destinadas a la vivienda;

b) Comercial o de servicios.- Son aquellos en los que las unidades de propiedad exclusiva están destinadas al giro o servicio que corresponda según su actividad;

c) Industrial.- Son aquellos en donde las unidades de propiedad exclusiva se destinan a actividades propias del ramo; y

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

Artículo 6.- Se entiende por 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 de uso común para todos los condominios que integran el conjunto de referencia.

Artículo 7.- En el régimen de propiedad en condominio, cada titular disfrutará de sus derechos en calidad de propietario, en los términos previstos por la Legislación Civil vigente en el Estado de México.

El propietario podrá venderlo, darlo en arrendamiento, hipotecarlo, gravarlo y celebrar, respecto de la unidad de propiedad exclusiva, todos los contratos a los que se refiere el derecho común, con las limitaciones que establece la normatividad correspondiente.

El derecho de copropiedad sobre las áreas y bienes comunes del inmueble es accesorio e indivisible del derecho de propiedad privativo sobre la unidad de propiedad exclusiva, por lo que no podrá ser enajenable, gravable o embargable separadamente de la misma Unidad de Propiedad Exclusiva.

Todo inmueble de propiedad en condominio gozará de los servicios públicos municipales en igualdad de circunstancias que los demás desarrollos habitacionales, comerciales o de servicios e industriales que no estén sujetos a dicho régimen.

Artículo 8.- El régimen de propiedad en condominio puede constituirse en construcciones nuevas o en proyecto, así como en inmuebles construidos con anterioridad siempre que el inmueble cumpla con lo establecido por las disposiciones legales aplicables.

Artículo 9.- Para constituir el régimen de propiedad en condominio, independientemente de lo que establece para tal efecto la normatividad que en materia de construcción de inmuebles en condominio se encuentre vigente en la Entidad y en el Municipio, el propietario o propietarios deberán manifestar su voluntad en escritura pública, en la cual harán constar:

I. La licencia municipal de construcción, en su caso y la autorización por parte de la Dependencia competente de cambio a régimen en condominio o lotificación en condominio;

II. Dictamen de factibilidad emitido por la Dirección de Agua Potable Alcantarillado y Saneamiento de Tultepec, Estado de México;

III. La ubicación, dimensiones, medidas, linderos y colindancias del inmueble que se sujetará al régimen. Si éste se ubica dentro de un conjunto o unidad habitacional deberá precisar su separación del resto de las áreas. Asimismo, cuando se trate de un conjunto condominal deberán precisarse los límites de los edificios o de las alas, secciones, zonas o manzanas que de por sí constituyen regimenes condominales independientes;

IV. Una descripción general de las construcciones y de la calidad de los materiales empleados o que vayan a emplearse;

V. La descripción de cada unidad de propiedad exclusiva, número, ubicación, colindancias, medidas, áreas y espacios para estacionamiento, si los hubiera, que lo componen;

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

VII. El valor nominal asignado a cada unidad de propiedad exclusiva y su porcentaje de indiviso con relación al valor nominal total del inmueble;

VIII. Las características del condominio, así como el destino de cada una de las unidades de propiedad exclusiva;

IX. La obligación de los condóminos de aportar las cuotas que determine la Asamblea General para el mantenimiento y administración del condominio, así como para la constitución del fondo de reserva correspondiente;

X. La descripción de las áreas y bienes comunes, destino, especificaciones, ubicación, medidas, componentes y todos aquellos datos que permitan su fácil identificación;

XI. Los casos y condiciones en que pueda ser modificada la escritura constitutiva del régimen de propiedad en condominio y el reglamento interior;

XII. La obligación de los condóminos de contratar póliza de seguro, con compañía legalmente autorizada para ello, contra terremoto, inundación, explosión, incendio y con cobertura contra daños a terceros.

Al apéndice de la escritura se agregarán, debidamente certificados, el plano general, memoria técnica y los planos correspondientes a cada una de las unidades de propiedad exclusiva, planos de instalaciones hidráulicas, eléctricas, estructurales, gas y áreas comunes; así como el reglamento interior, certificado también por fedatario público.

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

Artículo 11.- Cualquier modificación a la escritura constitutiva, se acordará en Asamblea General, a la que deberá de asistir por lo menos la mayoría simple de los condóminos y sus resoluciones requerirán de mayoría especial.

Artículo 12.- En todo contrato de adquisición de los derechos de una unidad de propiedad exclusiva, se hará constar que se entregó al interesado una copia simple del presente Reglamento, del Acta Constitutiva del Condominio y del Reglamento interior.

Artículo 13.- La extinción voluntaria del régimen de propiedad en condominio se acordará en Asamblea General a la que deberá asistir la mayoría simple de los condóminos y la resolución requerirá de la mayoría especial. La extinción del régimen de propiedad en condominio deberá constar en escritura pública, inscribirse en el Registro Público de la Propiedad y notificarse a la autoridad emisora del acto de autoridad por el que se creó el condominio y a la Tesorería Municipal para determinar el estado de sus cuentas catastrales.

Título Segundo

De la Calidad de Condómino y de las Unidades de Propiedad Exclusiva y las áreas y Bienes Comunes

Capítulo Primero

Del Condómino y su Unidad de Propiedad Exclusiva.

Artículo 14.- Se considerarán como partes integrantes del derecho de propiedad y de uso exclusivo del condómino, los elementos anexos que le correspondan, tales como estacionamiento, cuarto de servicio, jaulas de tendido, lavaderos y cualquier otro que no sea elemento común y que forme parte de su unidad de propiedad exclusiva, según la escritura constitutiva y éstos no podrán ser objeto de enajenación, arrendamiento, comodato o cualquier otro acto jurídico que implique traslación de dominio o de uso en forma independiente.

Artículo 15.- El derecho de copropiedad de cada condómino sobre las áreas y bienes comunes será proporcional al indiviso de su unidad de propiedad exclusiva, fijada en la escritura constitutiva del condominio.

Artículo 16.- Los condóminos y residentes, podrán usar las áreas y bienes comunes y gozar de los servicios e instalaciones generales conforme a su naturaleza y destino

originales, sin restringir, afectar o hacer más oneroso el derecho de los demás, pues de lo contrario se hará acreedor a las sanciones previstas en la Ley y demás disposiciones administrativas; sin perjuicio de las responsabilidades del orden civil o penal en que pueda incurrir.

Artículo 17.- Los condóminos y residentes, usarán su unidad de propiedad exclusiva en forma ordenada y pacífica. No podrán, en consecuencia, destinarla a usos contrarios a su destino, ni hacerla servir para otros fines que los contenidos expresamente en su escritura constitutiva y/o su reglamento interior.

Artículo 18.- Cuando un condómino no ejerza sus derechos o renuncie a usar determinadas áreas y bienes comunes, seguirá sujeto a las obligaciones que le imponen la Ley, el presente Reglamento, la escritura constitutiva y las demás disposiciones legales aplicables.

Artículo 19.- El condómino puede usar, gozar y disponer de su unidad de propiedad exclusiva, con las limitaciones de la Ley, este Reglamento y las demás que establezcan la escritura constitutiva y el reglamento interior.

El condómino y su arrendatario o cualquiera otro cesionario o detentador del uso y disfrute del bien condominal convendrán entre sí quién debe cumplir determinadas obligaciones ante los demás condóminos y en qué caso el arrendatario, usuario, cesionario o detentador tendrá la representación del condómino en las asambleas que se celebren, dando aviso oportuno al administrador, siendo, sin embargo, responsable solidario ante el condominio de las obligaciones del condómino.

Artículo 20.- El derecho del tanto del arrendatario tendrá prioridad sobre el derecho de preferencia de los copropietarios en términos de lo establecido para tal efecto en la Legislación Civil vigente en el Estado de México y en la Ley.

Artículo 21.- Sin perjuicio de lo previsto en la Ley, estará estrictamente prohibido almacenar sustancias tóxicas, explosivas o consideradas de alto riesgo. En caso de violación de esta disposición se estará a lo establecido por el Libro Sexto del Código

Administrativo del Estado de México, el Bando Municipal vigente, el Reglamento Municipal de Protección Civil y demás disposiciones administrativas vigentes y aplicables.

Artículo 22.- La realización de las obras de mantenimiento y reparación que requieran los entresijos, suelos, pavimentos u otras divisiones colindantes en los condominios, así como su costo, serán obligatorios para los condóminos colindantes siempre y cuando la realización de la obra no derive de un daño causado por uno de los condóminos, el cual será a cargo del responsable del mismo.

En los condominios de construcción vertical, las obras que requieran los techos en su parte exterior y los sótanos serán por cuenta de todos los condóminos del inmueble.

Capítulo Segundo

De las Áreas y Bienes Comunes.

Artículo 23.- Son consideradas áreas y bienes comunes:

I. El terreno, sótanos, puertas de entrada, fachada, vestíbulos, galerías, corredores, escaleras, patios, jardines, plazas, senderos, accesos vehiculares y peatonales interiores, instalaciones deportivas, de recreo, de recepción o reunión social y los espacios señalados para estacionamiento de vehículos, siempre que estos sean de uso común y no se haya determinado asignación individual en la escritura de adquisición o por acuerdo de la asamblea, pues en tales casos serán de uso exclusivo del titular.

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

III. Las obras, instalaciones, aparatos y demás objetos que sirvan de uso o disfrute común, tales como fosas, pozos, cisternas, tinacos, elevadores, montacargas, incineradores, estufas, hornos, bombas y motores; albañales, canales, conductos de distribución de agua, drenaje, calefacción, electricidad y gas; los locales y las obras de seguridad, de ornato y zonas de carga en lo general y otras semejantes, con excepción de los que sirvan exclusivamente a cada unidad de propiedad exclusiva;

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

V. Cualesquiera otras partes del inmueble, locales, obras, aparatos o instalaciones establecidas con tal carácter en la escritura constitutiva y en el reglamento interior.

Los condóminos vigilarán y exigirán al administrador o comité o consejo de administración a través de la mesa directiva 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.

Artículo 24.- Serán de propiedad común, sólo entre las unidades de propiedad exclusiva colindante, los entresijos, muros y demás divisiones que compartan entre sí.

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

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

Artículo 26.- Para la realización de obras en las áreas y bienes comunes e instalaciones generales, se observarán las siguientes reglas:

I. Las obras necesarias para mantener el condominio en buen estado de seguridad, estabilidad y conservación y para que los servicios funcionen normal y eficazmente, se efectuarán por el administrador previa emisión de la licencia municipal de construcción, bastando la conformidad de la mesa directiva, con cargo al fondo de gastos de mantenimiento y administración debiendo informar al respecto en la siguiente Asamblea General.

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

II. Para realizar obras nuevas que no impliquen la modificación de la Escritura Constitutiva y se traduzcan en mejor aspecto o mayor comodidad, se requerirá acuerdo de la Asamblea General con el voto aprobatorio de las dos terceras partes de los condóminos;

III. En caso de falta de administrador, las reparaciones o reposiciones urgentes en los bienes y servicios comunes podrán ser efectuados por cualquiera de los condóminos y residentes, los gastos que se hayan realizado serán reembolsados repartiendo el costo en partes iguales entre todos los condóminos, previa autorización de la mesa directiva;

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

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

Artículo 27.- Se podrán celebrar convenios con las autoridades competentes para establecer servicios de control y vigilancia en los jardines, parques, vialidades, plazas, estacionamientos y demás áreas y bienes comunes, que formen parte de las zonas y elementos de uso común, previo acuerdo aprobatorio de la Asamblea General, sin que ello impida que la misma Asamblea contrate servicios profesionales para estos fines.

El H. Ayuntamiento de Tultepec, Estado de México, proporcionará los servicios públicos de su competencia, sujeto a las autorizaciones y previo cumplimiento de los requisitos que determine la normatividad vigente.

Título Tercero

De la Organización y Administración de los Condominios.

Capítulo Primero

De las Atribuciones y Funcionamiento de la Asamblea General.

Artículo 28.- La escritura constitutiva es la que estipula las características y condiciones para la organización y funcionamiento social del condominio. El órgano supremo de decisión del condominio es la Asamblea General.

Artículo 29.- La Asamblea General podrá ser ordinaria o extraordinaria:

I. La Asamblea General ordinaria se celebrará, por lo menos cada seis meses, teniendo como finalidad informar el estado que guarda la administración del condominio, así como tratar los asuntos concernientes al mismo; y

II. La Asamblea General extraordinaria se celebrará cuando haya asuntos, que a juicio de la mesa directiva, del administrador o del comité o consejo de administración, sean de carácter urgente.

Artículo 30.- Podrán celebrarse otro tipo de reuniones, siempre sujetas a la Asamblea General y que se regirán conforme a lo que establece la Ley, el presente Reglamento, la escritura constitutiva y el reglamento interior, como son:

I. Las de administradores, que se celebrarán en el caso de un conjunto condominal para tratar los asuntos relativos a los bienes de uso común del conjunto. Serán convocadas por el comité o consejo de administración del mismo o por todos los administradores;

II. Las de comités o consejos de administración, que se celebrarán cuando el condominio se compone de diferentes edificios, manzanas, alas y demás zonas análogas en donde se tratarán asuntos de áreas internas en común que sólo dan servicio o sirven a un edificio, manzana o ala.

Serán convocadas por alguno de los comités o consejos de administración y sus determinaciones en ningún caso podrán contravenir las decisiones de la Asamblea General del condominio o afectarlo; y

III. Sin perjuicio de las disposiciones aplicables a las asambleas de condóminos, éstos podrán acordar otros mecanismos y formas para tomar decisiones y acuerdos para la mejor administración de cada condominio y sus acuerdos deberán ser ratificados por la Asamblea General.

Artículo 31.- Las asambleas generales se regirán por las siguientes disposiciones:

I. Serán presididas por la mesa directiva y a falta de ésta, por quien designe la Asamblea General.

Contará con Secretario y escrutadores, en su caso, designados por la misma;

II. Las resoluciones de la Asamblea General se tomarán por mayoría simple de votos presentes, excepto en los casos en que la Ley, el presente Reglamento o el reglamento interior establezcan una mayoría especial;

III. Cada condómino gozará de un voto por cada unidad de propiedad exclusiva del total del bien condominal, tratándose de condominios comerciales o industriales. En los otros casos, cada condómino tendrá derecho a ejercer un solo voto no importando cuántas unidades de propiedad exclusivas posea, ni el porcentaje del valor que represente su unidad de propiedad exclusiva en el total del condominio;

IV. La votación será nominal y directa. El reglamento interior podrá facultar la representación a través de carta poder simple, pero en ningún caso una sola persona podrá representar a más de dos condóminos o residentes; de igual forma el administrador no podrá representar a un condómino o residente, en la Asamblea General;

V. Cuando un condómino o residente sea designado administrador, miembro del comité de administración o consejo de administración o bien de la mesa directiva, deberá acreditar estar al corriente de sus cuotas de mantenimiento y administración y las de reserva, en caso contrario será rechazada su designación;

VI. El Secretario de la Asamblea General deberá asentar el acta de la misma en el libro correspondiente. Las actas, por su parte, serán firmadas por el Presidente y el Secretario, en su caso por los miembros de la mesa directiva que asistan y los condóminos o residentes que así lo soliciten; y

VII. El administrador tendrá siempre a la vista de los condóminos y residentes el libro de actas y les informará por escrito a cada uno, las resoluciones que adopte la Asamblea General, si el acuerdo tiene como objeto:

a) Modificar la escritura constitutiva del condominio, en este caso, el acta se protocolizará ante fedatario y se inscribirá en el Registro Público de la Propiedad; y

b) Modificar el reglamento interior, debiendo protocolizarlo ante fedatario público.

Artículo 32.- Las convocatorias para la celebración de asambleas generales se harán de acuerdo a las siguientes disposiciones:

I. La convocatoria deberá indicar el tipo de Asamblea General de que se trate, lugar en donde se realizará dentro del condominio, o en su caso el establecido por el reglamento interior, así como la fecha y hora en que se celebrará, incluyendo el Orden del Día y quien convoca;

II. Los condóminos, residentes o sus representantes serán notificados mediante la entrega de la convocatoria respectiva en la unidad de propiedad exclusiva. Además, el convocante colocará la convocatoria en uno o más lugares visibles del condominio o en los estrados establecidos en el reglamento interior;

III. Podrán convocar a Asamblea General de acuerdo a lo que establece este Reglamento:

- a) El administrador;
- b) El comité o consejo de administración, en su caso;
- c) La mesa directiva; o
- d) Cuando menos el veinticinco por ciento del total de los condóminos;

IV. Cuando la Asamblea se celebre en virtud de la primera convocatoria, el quórum se integrará con la mayoría simple del total de condóminos y residentes, las resoluciones serán válidas cuando se tomen por voto favorable de la mayoría simple de los asistentes a dicha Asamblea. En caso de una segunda convocatoria, la Asamblea General se declarará legalmente instalada con los condóminos y residentes que asistan y las resoluciones se tomarán por la mayoría especial de los presentes; con excepción de las asambleas en las que se realice el nombramiento de administrador y mesas directivas, para las cuales el quórum se integrará con la presencia de por lo menos las dos terceras partes de los condóminos y residentes con derecho a voz y voto y la resolución se tomará por el voto favorable de la mayoría simple de los presentes.

Las determinaciones adoptadas por las asambleas generales en los términos de la Ley, el presente Reglamento, la escritura constitutiva, el reglamento interior y de las demás disposiciones legales aplicables, obligan a todos los condóminos y residentes, incluyendo a los ausentes y disidentes.

Las convocatorias para la celebración de asambleas, se notificarán con diez días naturales de anticipación a la fecha de su celebración para el caso de las asambleas generales ordinarias y cinco días naturales para las asambleas generales extraordinarias. Entre la segunda convocatoria y la celebración de la Asamblea General respectiva, el plazo mínimo será de media hora;

V. En los casos de suma urgencia, establecidos en el presente Reglamento, se realizarán las convocatorias a Asamblea General con la anticipación que las circunstancias lo exijan, quedando sujetas en lo demás a las disposiciones de la Ley y del presente Reglamento;

VI. Cuando por la importancia del o los asuntos a tratar en la Asamblea General se considere necesario podrá, el administrador, la mesa directiva, el comité o consejo de administración o cuando menos el veinticinco de los condóminos, solicitar la presencia de un fedatario público; y

VII. En el caso de las asambleas generales extraordinarias señaladas en el artículo 29 fracción II de este Reglamento, se seguirán las mismas reglas para la fijación de quórum y votación.

Artículo 33.- La Asamblea General tendrá las siguientes facultades, sin menoscabo de aquellas que le otorgue la Ley y el reglamento interior:

I. Modificar la escritura constitutiva del condominio y aprobar o reformar el reglamento interior del mismo;

II. Nombrar y remover libremente al administrador, comité o consejo de administración o mesa directiva, en los términos de la Ley, el presente Reglamento, de la escritura constitutiva y el reglamento interior;

III. Determinar si el cargo de administrador, comité o consejo de administración será honorífico o remunerado, fijando en este último caso la correspondiente cantidad que percibirá;

IV. Precisar las obligaciones y facultades del administrador, comité o consejo de administración, frente a terceros y las necesarias respecto de los condóminos, de acuerdo a la escritura constitutiva y al reglamento interior;

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

VI. Así como fijar las tasas moratorias que deberán cubrir los condóminos y residentes en caso de incumplimiento del pago de cuotas y establecer la forma de garantizar con fianza o cualquier otro medio legal, el pago de las mismas;

VII. Resolver sobre la clase y monto de la garantía que deba otorgar el administrador, comité o consejo de administración respecto al fiel desempeño de su misión y al manejo de los fondos a su cuidado;

VIII. Examinar y en su caso, aprobar los estados de cuenta que someta el administrador, comité o consejo de administración a su consideración, así como el informe anual de actividades que rinda;

IX. Discutir y en su caso, aprobar el presupuesto de gastos para el año siguiente;

X. Instruir a la mesa directiva o a quien se designe para proceder ante las autoridades competentes cuando el administrador, comité o consejo de administración, infrinjan la Ley, el presente Reglamento, la escritura constitutiva, el reglamento interior y las disposiciones legales aplicables;

XI. Adoptar las medidas conducentes sobre los asuntos de interés común que no se encuentren comprendidos dentro de las funciones conferidas al administrador, comité o consejo de administración; y

XII. Determinar el cajón de estacionamiento que corresponda usar a cada titular de una unidad de propiedad exclusiva, cuando ello no esté determinado en la escritura de compraventa.

XIII. Las demás que le confieran la Ley, el presente Reglamento, la escritura constitutiva, el reglamento interior y demás disposiciones aplicables.

Artículo 34.- Se suspenderá a los condóminos y residentes su derecho a voto, conservando siempre el derecho a voz, previa notificación al interesado para que manifieste lo que a su derecho convenga y la aprobación de la Asamblea General, en los siguientes casos:

I. Por la falta de pago de dos cuotas o más para el fondo de mantenimiento y administración y el fondo de reserva;

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

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

Los condóminos y residentes que se coloquen en estos supuestos no serán considerados para el quórum de instalación de la Asamblea.

Los condóminos y residentes que sean suspendidos de participar en las asambleas, quedan sujetos a las obligaciones que deriven de los acuerdos de asamblea y podrán volver a participar una vez que hayan sido habilitados por la asamblea, al cumplir sus obligaciones, que motivaron su suspensión.

Capítulo Segundo

De la Administración.

Artículo 35.- Los condominios serán administrados por un administrador, o por un comité o consejo de administración que designe la Asamblea General en los términos de la Ley, el presente Reglamento, la escritura constitutiva y el reglamento interior.

Artículo 36.- Será necesario para desempeñar el cargo de administrador, o miembro del consejo o comité de administración lo siguiente:

I. En el caso de persona física y siendo condómino o residente, deberá acreditar tener cubiertas sus cuotas; y

II. En el caso de persona física o jurídica colectiva, deberá acreditar experiencia en administración condominal.

El nombramiento deberá ser presentado para su registro en la Secretaría del H. Ayuntamiento de Tultepec, Estado de México, la cual emitirá dicho registro en un término de diez días hábiles, mismo que tendrá validez para los efectos del presente Reglamento.

Artículo 37.- En el caso de construcción nueva en régimen de propiedad en condominio, el primer administrador será designado por quien otorgue la escritura constitutiva del condominio, hasta en tanto sea conformada la Asamblea General y ésta determine la forma de administración del condominio.

Artículo 38.- Cuando la Asamblea General decida contratar servicios profesionales para su administración, la mesa directiva en su caso, deberá celebrar contrato correspondiente conforme a las disposiciones jurídicas aplicables.

El administrador, comité o consejo de administración, cuando no fuera condómino, tendrá un plazo no mayor a treinta días naturales a partir de la firma del contrato, para entregar a la mesa directiva la fianza correspondiente.

Artículo 39.- Siendo el administrador un condómino o residente, su encargo será de uno a tres años, según lo disponga la Asamblea General y será posible su reelección sólo por un período consecutivo más, pudiendo ser posteriormente electo en otros períodos no consecutivos.

Artículo 40.- Al momento de designar administrador, la Asamblea General nombrará a un condómino o residente como administrador suplente, mismo que deberá de cubrir los requisitos señalados en el artículo 36 del presente Reglamento, el cual únicamente desempeñará las funciones correspondientes, en los casos que la Asamblea General acuerde la ausencia temporal del titular.

En caso de que exista un comité o consejo de administración la Asamblea General nombrará un comité o consejo suplente para los mismos efectos del párrafo anterior.

Artículo 41.- Sin perjuicio de lo dispuesto por la Ley, corresponde al administrador o al comité o consejo de administración, tramitar ante la Secretaría del H. Ayuntamiento el registro y autorización del libro de actas del condominio, conforme al procedimiento y requisitos establecidos en el manual de trámites que para tal efecto expida la Secretaría del H. Ayuntamiento.

Artículo 42.- Cuando la Asamblea General designe una nueva administración, la saliente deberá entregar, en un término que no exceda de siete días naturales al día de la designación, todos los documentos incluyendo los estados de cuenta, valores, muebles, inmuebles y demás bienes que tuviera bajo su resguardo y responsabilidad, la cual sólo podrá posponerse por resolución judicial. Debiéndose levantar un acta circunstanciada de la misma.

Artículo 43.- Cualquier condómino o residente con derecho a voz y voto podrá solicitar la remoción del administrador, miembros del comité o consejo de administración, o de la mesa directiva, acreditándose alguna de las siguientes causas:

I. El incumplimiento de las obligaciones conferidas por la Ley y el presente Reglamento, la escritura constitutiva y el reglamento interior;

II. En los casos que siendo condómino o residente, pierda esta calidad, salvo ratificación expresa de la Asamblea General;

III. La pérdida de la capacidad física y mental para el desempeño del cargo, que será calificada por la Asamblea General;

IV. La solicitud realizada por el administrador, miembro del comité o consejo de administración o de la mesa directiva para separarse del cargo de manera voluntaria;

V. Las demás que determine el reglamento interior.

Artículo 44.- Únicamente la Asamblea General, por acuerdo de mayoría especial establecida en el reglamento interior, podrá remover al administrador, o alguno de los miembros del comité o consejo de administración o de la mesa directiva, una vez que se haya acreditado de manera fehaciente la causa de su remoción, realizando en la misma sesión el nuevo nombramiento.

Artículo 45.- La remoción del administrador o del miembro del consejo o comité de administración titular, no implicará la del suplente, salvo acuerdo expreso de la Asamblea General.

Artículo 46.- Con el objeto de que el administrador, el comité o consejo de administración cumplan con las obligaciones establecidas, cada condominio de acuerdo a sus necesidades contará en su caso, con una mesa directiva, que será nombrada anualmente por la Asamblea General y estará integrada por un Presidente, Contralor, Secretario y el número de Vocales que la misma Asamblea General decida; teniendo esta mesa directiva las atribuciones y obligaciones consagradas en la Ley.

Título Cuarto

De las Obligaciones y Derechos derivados del Régimen de Propiedad en Condominio

Capítulo Primero

Del Reglamento Interior del Condominio.

Artículo 47.- La elaboración del Reglamento Interior del Condominio, será, en su caso, por quienes otorguen la escritura constitutiva del condominio, o por la Asamblea General. Cualquier modificación al Reglamento Interior se acordará en la Asamblea General, a la que deberá asistir por lo menos la mayoría simple de los condóminos y residentes. Las resoluciones requerirán de mayoría especial.

Artículo 48.- El Reglamento Interior del Condominio contendrá, sin contravenir lo establecido por la Ley, este Reglamento y escritura constitutiva correspondiente, las disposiciones que por las características específicas del condominio se consideren necesarias refiriéndose, por lo menos, a lo siguiente:

I. Los derechos, obligaciones y limitaciones a que quedan sujetos los condóminos y residentes en el ejercicio del derecho de usar las áreas y bienes comunes y las unidades de propiedad exclusiva, sin perjuicio de lo que establece la Ley y el presente Reglamento;

II. Las aportaciones para la constitución de los fondos de administración, mantenimiento y el de reserva, así como el monto, la periodicidad y el procedimiento para el cobro de las cuotas de dichos fondos y las extraordinarias;

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

IV. Las disposiciones necesarias que propicien la integración, organización y desarrollo de la comunidad y en general la cultura condominal;

V. En su caso las medidas necesarias a las que deberá sujetarse el administrador, el comité o consejo de administración para el arrendamiento o comodato de locales, espacios o instalaciones de propiedad común;

VI. El tipo de administración conforme a lo establecido en el artículo 36 de este Reglamento;

VII. Las obligaciones y requisitos para el administrador y los miembros del comité o consejo de administración o de la mesa directiva, sin perjuicio de lo establecido por la Ley y el Reglamento;

VIII. Causas para la remoción o rescisión del contrato del administrador o de los miembros del comité o consejo de administración, o de la mesa directiva;

IX. Establecimiento de medidas provisionales en los casos de ausencia temporal del administrador o del Comité o Consejo de Administración, o algunos de sus miembros;

X. Determinación de criterios para el uso de las áreas comunes, especialmente para aquellas que deban destinarse exclusivamente a personas con capacidades diferentes, ya sean condóminos o familiares que habiten con ellos;

XI. Determinar, en su caso, las medidas y limitaciones, para poseer animales en las unidades de propiedad exclusiva o áreas comunes y las obligaciones inherentes;

XII. La determinación de criterios para asuntos que requieran una mayoría especial en caso de votación y que no estén previstos en la Ley o este Reglamento;

XIII. Las bases para la integración de Comités de Protección Civil;

XIV. La forma y procedimientos para difundir la cultura condominal; y

XV. Las materias que le reservan la Ley, la escritura constitutiva y el presente Reglamento.

XVI. Los criterios para asignar los cajones de estacionamiento, cuando no se haya hecho en la escritura de adquisición de la unidad de propiedad exclusiva, privilegiando el principio de que a cada una de estas le corresponde uno.

Artículo 49.- El Reglamento Interior del Condominio, la tabla de indivisos, los planos del condominio y en su caso, del conjunto condominal, deberá formar parte del apéndice de la escritura conforme a lo establecido en el último párrafo del artículo 10 de este Reglamento.

Asimismo, se deberá tramitar el registro y autorización del Reglamento Interior, sus anexos y en su caso, modificaciones o reformas, ante la Secretaría del H. Ayuntamiento de Tultepec, Estado de México, previa solicitud de la revisión a esta misma autoridad, quien verificará que no contravenga las disposiciones de la Ley y del Reglamento.

Título Quinto

Del Procedimiento de Arbitraje ante el Síndico y Sanciones

Capítulo Único

Artículo 50.- Las controversias que se susciten en materia de propiedad en condominio, se substanciarán mediante el procedimiento de arbitraje que se tramitará ante el Síndico, el cual contará con plena libertad y autonomía para emitir sus laudos e imponer las sanciones previstas en la Ley y el presente Reglamento.

Artículo 51.- La tramitación del procedimiento de arbitraje contenido en este Capítulo, se llevará a cabo, sin perjuicio de la competencia que corresponda a otras autoridades judiciales o administrativas.

Artículo 52.- Podrá iniciar el procedimiento de arbitraje, cualquier persona física o jurídica colectiva que acredite su interés jurídico en términos de la Ley, mediante escrito denominado demanda de arbitraje, que deberá de cumplir con los siguientes requisitos formales:

I. Nombre y domicilio de las partes para oír y recibir notificaciones, mismo que deberá de situarse en el territorio del Municipio de Tultepec, Estado de México;

II. Los hechos que sustenten la acción;

III. Las disposiciones legales, estatutarias o reglamentarias violadas, de ser posible y la pretensión que se deduce;

IV. Copia certificada con su respectiva copia simple para compulsar, del acta de Asamblea en la que se tomó el acuerdo correspondiente;

V. El documento que acredite la personalidad del promovente; y

VI. Las pruebas que se ofrezcan.

Artículo 53.- Una vez recibida la demanda de arbitraje, el Síndico, emitirá el acuerdo admisorio, en un plazo no mayor de tres días hábiles, en el cual, de ser procedente, se ordenará el emplazamiento del demandado y citará a ambas partes para la audiencia inicial, misma que no podrá ser en un término menor de ocho días hábiles ni mayor de quince, contados a partir del día siguiente en que surta sus efectos la notificación del respectivo citatorio.

En la audiencia el demandado dará contestación verbal o por escrito a la demanda de arbitraje, misma que podrá ser ampliada o modificada por el actor en la misma audiencia.

De igual forma, en el mismo acto, el demandado podrá ofrecer las pruebas que acrediten su defensa y desvirtúen los hechos y el derecho invocados por el actor.

Si en el desarrollo de la audiencia inicial las partes manifiestan de manera expresa que no desean ampliar su demanda o contestación, reconvenir, ni aportar más pruebas y si el Síndico considera que cuenta con los elementos suficientes para resolver, emitirá el laudo correspondiente, en el transcurso de cinco días hábiles siguientes.

Artículo 54.- Si las partes, durante la audiencia inicial, no logran conciliarse y resolver la controversia mediante un convenio, o bien, ampliaron, modificaron la demanda o contestación o reconvinieron, el Síndico acordará la celebración de una segunda audiencia y les citará, donde las partes tendrán oportunidad de presentar más elementos o en su caso plantear alegatos. Una vez que tenga verificativo ésta, el Síndico deberá emitir el laudo que conforme a derecho proceda, en el transcurso de cinco días hábiles siguientes.

Artículo 55.- El laudo correspondiente deberá ser notificado personalmente a las partes. Los términos serán improrrogables, se computarán en días hábiles y en todo caso, empezarán a contarse a partir del día siguiente a aquel en que surtan efecto las notificaciones respectivas.

Artículo 56.- El laudo arbitral emitido por el Síndico deberá cumplirse dentro de los quince días siguientes a la fecha de su notificación.

Artículo 57.- Para la ejecución forzosa de los convenios celebrados y laudos emitidos en el procedimiento de arbitraje, las partes podrán optar por el juicio ejecutivo civil o la vía de apremio ante la autoridad judicial competente.

Artículo 58.- El Síndico, en cualquier momento del procedimiento de arbitraje hasta antes de emitir su laudo, podrá remitir a las partes al Centro de Mediación y Conciliación del Poder Judicial del Estado de México, previo consentimiento de éstas, que conste de manera fehaciente.

Artículo 59.- La mediación o conciliación a que alude el artículo anterior suspenderá hasta por sesenta días el procedimiento de arbitraje contenido en este Reglamento, contados a partir de la remisión correspondiente.

Al fenecer el plazo señalado en el párrafo anterior, el Síndico requerirá a las partes para que en el término de tres días hábiles, manifiesten si han resuelto su controversia por mediación o por conciliación y de no ser así, hagan del conocimiento de la autoridad, si es su voluntad continuar con el arbitraje.

Artículo 60.- Notificado el laudo que determine alguna sanción pecuniaria, el Síndico remitirá el mismo a la Tesorería Municipal a efecto que dicha autoridad instrumente el procedimiento administrativo de ejecución fiscal correspondiente.

Artículo 61.- Contra el laudo emitido en el procedimiento de arbitraje, procederá el Recurso Administrativo de Inconformidad o Juicio Contencioso Administrativo en los términos previstos en el Código de Procedimientos Administrativos del Estado de México.

Artículo 62.- Los condóminos y residentes que incumplan con las obligaciones que le son impuestas por la Ley, el presente Reglamento, la escritura constitutiva del condominio y su Reglamento Interior, se les aplicarán las sanciones establecidas en la Ley.

Transitorios

Primero.- Publíquese íntegramente el texto reformado del presente Reglamento en la Gaceta Municipal.

Segundo.- El presente Reglamento entrará en vigor al día siguiente de su publicación.

Lo tendrá entendido el Presidente Municipal, haciendo que se publique en la Gaceta Municipal y se haga circular para su cumplimiento.

Acuerdo dado en la Sala de Cabildos del Palacio Municipal de Tultepec, Estado de México, a los trece días del mes de enero del año dos mil nueve.- PROF. RAMON SERGIO LUNA CORTES, Presidente Municipal Constitucional. C. IGNACIO SANCHEZ TREJO, Síndico Municipal. C. LAURENCIO FELIPE FUENTES

MORENO, Primer Regidor. C. MARIA DE LOURDES NIETO SANCHEZ, Segundo Regidor. C. JOSE GUADALUPE BARRERA VELAZQUEZ, Tercer Regidor. C. MARCO ANTONIO CRUZ CRUZ, Cuarto Regidor. C. GERARDO GUZMAN BENITEZ, Quinto Regidor. C. ISABEL ZULOAGA RODRIGUEZ, Sexto Regidor. C. ISABEL MARTINEZ FUENTES, Séptima Regidora. C. ALEJANDRO JORGE CORTES CEDILLO, Octavo Regidor. ING. ARQ. JUSTINO EZEQUIEL VAZQUEZ GONZALEZ, Noveno Regidor. C. HERMINIA JUDITH URBAN GUTIERREZ, Décimo Regidor, C.P. ALFONSO MARTINEZ ORIHUELA, Secretario del H. Ayuntamiento.- Rúbricas.

Por lo que mando se publique en la GACETA MUNICIPAL y se haga circular para su debida observancia y cumplimiento.

Palacio Municipal de Tultepec, Estado de México a los 18 días del mes de Marzo del año dos mil Nueve. PROF. RAMON SERGIO LUNA CORTES, Presidente Municipal Constitucional. Rubrica. C. P. ALFONSO MARTINEZ ORIHUELA, Secretario del H. Ayuntamiento. Rubrica.



H. Ayuntamiento Constitucional de
TULTEPEC
2006-2009



TULTEPEC
2006-2009

Cada día Mejor



PROF. R. SERGIO LUNA CORTÉS
PRESIDENTE MUNICIPAL CONSTITUCIONAL

C. IGNACIO SÁNCHEZ TREJO
SÍNDICO MUNICIPAL

C. LAURENCIO FUENTES MORENO
1er. REGIDOR

C. MA. DE LOURDES NIETO SÁNCHEZ
2o. REGIDOR

C. GUADALUPE BARRERA VELÁZQUEZ
3er. REGIDOR

P.A. MARCO ANTONIO CRUZ CRUZ
4o. REGIDOR

C. GERARDO GUZMÁN BENITEZ
5o. REGIDOR

C. ISABEL ZULOAGA RODRÍGUEZ
6o. REGIDOR

C. ISABEL MARTÍNEZ FUENTES
7o. REGIDOR

C. ALEJANDRO JORGE CORTÉS CEDILLO
8o. REGIDOR

ARQ. JUSTINO EZEQUIEL VÁZQUEZ GLEZ.
9o. REGIDOR

C. HERMINIA JUDITH URBÁN GUTIÉRREZ
10o. REGIDOR

C.P. ALFONSO MARTÍNEZ ORIHUELA
SECRETARIO DEL H. AYUNTAMIENTO

Visítanos también en:

www.tultepec.gob.mx

