

Decreto 221/2014 por el que se emite la Ley sobre el Régimen de Propiedad en Condominio del Estado de Yucatán y se modifica el Código Civil del Estado de Yucatán y la Ley de Desarrollos Inmobiliarios del Estado de Yucatán

Rolando Rodrigo Zapata Bello, Gobernador del Estado de Yucatán, con fundamento en los artículos 38, 55, fracción II, y 60 de la Constitución Política del Estado de Yucatán; y 14, fracciones VII y IX, del Código de la Administración Pública de Yucatán, a sus habitantes hago saber, que el H. Congreso del Estado de Yucatán se ha servido dirigirme el siguiente decreto:

“EL CONGRESO DEL ESTADO LIBRE Y SOBERANO DE YUCATÁN, CONFORME A LO DISPUESTO EN LOS ARTÍCULOS 29 Y 30 FRACCIÓN V DE LA CONSTITUCIÓN POLÍTICA, 18 Y 34 FRACCIÓN XIII DE LA LEY DE GOBIERNO DEL PODER LEGISLATIVO, 117 Y 118 DEL REGLAMENTO DE LA LEY DE GOBIERNO DEL PODER LEGISLATIVO, TODOS DEL ESTADO DE YUCATÁN, EMITE EL SIGUIENTE;

EXPOSICIÓN DE MOTIVOS:

PRIMERA. La iniciativa en estudio, encuentra sustento normativo en lo dispuesto en los artículos 35 fracción II, y 55 fracción XI de la Constitución Política del Estado de Yucatán, toda vez que dichas disposiciones facultan al Titular del Poder Ejecutivo del Estado para iniciar leyes y decretos.

Asimismo, de conformidad con el artículo 43 fracción XI inciso a) de la Ley de Gobierno del Poder Legislativo del Estado de Yucatán, esta Comisión Permanente de Desarrollo Urbano, Vivienda e Infraestructura, tiene facultad para conocer sobre los asuntos relacionados con el desarrollo urbano de la entidad.

SEGUNDA. La gestión del urbanismo y la administración urbana forman parte de la esfera de acción de la Administración Pública, toda vez que constituyen herramientas del Estado para asegurar el bien común en el territorio; por lo que resultan ser claves para la orientación y regulación del desarrollo integral en las ciudades.¹

Por ende, se considera al urbanismo como una disciplina que tiene como objeto de estudio a las ciudades, y que desde una perspectiva holística enfrenta la responsabilidad de estudiar y ordenar los sistemas urbanos. En otras palabras, el urbanismo es la forma en la que los edificios y otras estructuras de las poblaciones se organizan. Conjuga técnicas de arquitectura, ingeniería, geografía y sociología, mismos que deben ser considerados para poder resolver los problemas que aquejan en los centros urbanos, relacionados con los asentamientos humanos, su infraestructura física así como el equipamiento de todos los servicios básicos.

Es una forma de ordenar todos aquellos sistemas urbanos ubicados dentro del territorio de un Estado o Municipio, y que no sólo consiste en dar forma a los

¹ Gaete Feres, H. (enero 2003). Gestión del urbanismo y administración urbana: Los pies de barro en el despliegue territorial del neoliberalismo en Chile. *Revista de Urbanismo*, 7° p. 1-17

edificios y estructuras de los inmuebles, sino también se encuentra enfocado en la organización y distribución de los núcleos poblacionales de acuerdo a las necesidades de los habitantes y de conformidad con lo planes, programas o proyectos.

Es así, que podemos referir la importancia del desarrollo urbano en el estudio de esta iniciativa, toda vez que se destaca como el proceso global de desarrollo que posee una entidad y a través del cual le permite atender la distribución territorial de la población, así como el mejoramiento de la calidad de vida de quienes la habitan.

De igual forma, es el proceso que constituye un encadenamiento dinámico de obras y acciones que según los planes establecidos, convierte al crecimiento urbano en un fenómeno detonador del desarrollo económico en la entidad, por lo que representa un pilar importante para la función gubernamental así como un eje direccional hacia un crecimiento urbano armonizado en el que se cubren todas aquellas necesidades que los habitantes requieren, contemplando la conservación del medio ambiente y realizándose por medio de la planeación de construcciones inmobiliarias contenidas en los programas de desarrollo urbano.²

TERCERA. Por otra parte, el crecimiento económico y el desarrollo de una entidad, por su fuerte tasa de concentración poblacional y productiva en las áreas urbanas, dependen fuertemente de lo que ocurra con el desempeño de las ciudades y de los sistemas que se desplieguen. Por lo que se está frente a la necesidad de que dichas áreas deban operar adecuadamente, para que de esta manera continúen con el desempeño eficiente de su economía y permitan avanzar hacia mejores resultados que se traduzcan en un mayor bienestar y calidad de vida para la población.

Como se puede observar, el crecimiento demográfico implica grandes compromisos y retos para cualquier gobierno, en este sentido cada uno de sus poderes e instituciones públicas integrantes deben trabajar de manera organizada y coordinada para poder engranar eficientemente sus funciones específicas, obteniendo con ello un territorio ordenado e impulsor de su desarrollo urbano que resulte favorable para los habitantes de la entidad.

Sobre esta tesitura, podemos expresar que el crecimiento poblacional en Yucatán ha ido en aumento año con año, y para mayor abundamiento ejemplificaremos este fenómeno a partir del año 2005, con datos estadísticos proporcionados por el Instituto Nacional de Estadística y Geografía (INEGI), los cuales arrojaron que para ese año la cifra total de población fue de 1'818,948; sin embargo para el año 2010 dicha cifra ascendió a 1'955,577³, observando con ello un crecimiento de 136,629 habitantes que representa el 7.5%; ahora bien, según las proyecciones de la Consejo Nacional de Población (CONAPO), para mediados del año 2015 se estima una proyección poblacional de 2'118,762, lo que significaría un crecimiento demográfico del 16.48%, y para el 2020 la proyección

² Exposición de Motivos de la Ley de Desarrollos Inmobiliarios del Estado de Yucatán, publicada en el Diario Oficial del Gobierno del Estado de Yucatán, el 07 de diciembre de 2010 en el decreto número 344.

³ Instituto Nacional de Estadística y Geografía (INEGI). Disponible en página electrónica: www.inegi.org.mx. Recuperado el 10 de octubre de 2014.

que se considera es de 2'252,505, representando el 23.83% de aumento en la población de la entidad.⁴

De esta manera se puede apreciar el crecimiento en el número de habitantes en nuestra entidad, lo que implica la necesidad de contar con espacios habitacionales ordenados y seguros que provean bienestar y certeza jurídica al habitante.

Asimismo, dada la importancia estratégica de las ciudades, abordar adecuadamente los problemas urbanos resulta un tema toral para esta administración, y para poder realizarlo eficientemente requiere afrontar asuntos que han quedado rezagados o fuera de los procesos de modernización, como es el caso de la Ley sobre el Régimen de Propiedad y Condominio Inmobiliario del Estado de Yucatán vigente, que fue publicada en 1962 y que hasta la fecha no ha sido objeto de reforma alguna.

Por tanto, el contenido de esta norma es obsoleto, y por ende ha perdido la esencia que toda norma jurídica debe poseer como fenómeno social, ordenador y regulador de las conductas de los miembros de una sociedad de acuerdo con el proyecto social.⁵

Es así que la existencia de normativa ineficaz para la gestión del desarrollo territorial, específicamente el de régimen de propiedad en condominio, constituye un lastre relevante para el desarrollo de la vivienda en Yucatán. Por lo que los diputados integrantes de esta Comisión dictaminadora del Poder Legislativo estatal estamos comprometidos a realizar la función legisladora de manera coordinada y responsable que nos permita tener un marco jurídico moderno capaz de afrontar las problemáticas existentes en el régimen de propiedad en condominio, y se logre una convivencia armónica y organizada en el estado.

CUARTA. Ahora bien, por régimen de propiedad en condominio se puede entender al régimen jurídico en el que coexisten 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 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.

Bajo esta premisa, podemos entonces considerar que el régimen de propiedad en condominio es un instrumento jurídico inmobiliario que permite la existencia de un espacio territorial ordenado y efectivo que eleve la calidad de vida de las ciudades, promueva la redensificación, impulse la construcción de desarrollos inmobiliarios verticales y evite la expansión de manchas urbanas, esto en concordancia con lo planteado en las estrategias de la Política Nacional Urbana y de Vivienda.

⁴ Consejo Nacional de Población. Disponible en página electrónica: www.conapo.gob.mx. Recuperado el 10 de octubre de 2014.

⁵ VILLORO TORANZO, M. (1978) *La Norma Jurídica y sus características*. Revista de la Facultad de Derecho de México, Núm 111, Tomo XXVIII, UNAM, p. 857.

Por otra parte, la existencia de una ley moderna que regule este tipo de régimen dará cumplimiento con lo establecido en Plan Estatal de Desarrollo 2012 – 2018, que contempla en su eje Yucatán con Crecimiento Ordenado, un apartado denominado Desarrollo Urbano y Metropolitano, que tiene como uno de sus objetivos “Mejorar el ordenamiento territorial de manera sustentable”, a través de la estrategia consistente en “Actualizar y crear los instrumentos jurídicos, de planeación y regulación del territorio que fortalezcan el desarrollo urbano”.

Es de resaltar, que la creación de una Ley sobre el Régimen de Propiedad en Condominio del Estado de Yucatán está encaminada a la sujeción del derecho dispositivo, el cual a diferencia del público, sólo pretende regular la convivencia entre los particulares, es por ello, que no contempla disposiciones en las que se establezcan obligaciones y facultades de autoridades públicas, ni de los particulares frente a éstas, y la intervención de aquéllas en el contenido de esta nueva normatividad son únicamente para darle perfeccionamiento al acto civil con implicaciones sociales, dando validez al mismo.

De esta manera, con la modernización de las disposiciones en el tema, se obtendrá un marco jurídico actualizado, regulador y proveedor de certeza jurídica a la propiedad bajo este tipo de régimen teniendo como finalidad la procuración de convivencia armónica, así como proporcionar a los habitantes una mejor calidad de vida.

Es así, que por todo lo anteriormente vertido y respecto a la relación estrecha entre el crecimiento demográfico y desarrollo urbano con el régimen de propiedad en condominio, consideramos necesario el establecimiento de todos aquellos lineamientos normativos que se dirijan a la regulación de los aspectos directamente relacionados con aquél régimen jurídico de convertir a través de la voluntad, una propiedad en varios inmuebles susceptibles de aprovechamiento individual, bajo el concepto de condominio.

QUINTA. De acuerdo a lo anterior, los integrantes de esta Comisión Permanente consideramos viable la iniciativa que hoy se dictamina, toda vez que enriquece nuestra legislación estatal y nos permite estar acorde con las necesidades que la sociedad nos demanda.

Considerando la importancia del tema, durante distintas sesiones de trabajo de esta Comisión Permanente, los diputados integrantes presentaron propuestas mismas que fueron analizadas, estudiadas y tomadas en cuenta para el contenido de este proyecto de Decreto.

Por consiguiente, nos pronunciamos a favor de este proyecto de Decreto que consta de tres artículos generales, estableciendo en el primero la expedición de la Ley Sobre el Régimen de Propiedad en Condominio que contiene 68 artículos, divididos en once capítulos; en el segundo se propone la reforma al artículo 699 del Código Civil del Estado de Yucatán, y el tercero señala la reforma de los artículos 2 y 8 de la Ley de Desarrollos Inmobiliarios del Estado de Yucatán.

En lo que se refiere al contenido de la nueva Ley, se establece su objeto, así como las definiciones aplicables que permiten facilitar la comprensión de la misma; señala el concepto de régimen de propiedad en condominio, así como las disposiciones supletorias en la materia.

De igual forma establece los bienes sobre los que se puede constituir un régimen de propiedad en condominio, los requisitos, la obligatoriedad de inscripción del acta constitutiva, el procedimiento de su modificación y lo relativo a la extinción del régimen.

Propone la regulación del contenido de los estatutos del condominio, así como la expedición de los reglamentos interiores que la asamblea de condóminos considere necesarios. Señala un apartado referente a los derechos y obligaciones de los condóminos, los requisitos para realizar notificaciones a éstos, la copropiedad de entresijos, muros y divisiones de las unidades de propiedad exclusiva colindantes y el otorgamiento de derechos de uso, por parte de un condómino, a un tercero.

Establece el derecho de propiedad de los condóminos sobre los anexos a sus unidades de propiedad exclusiva; regula el derecho de tanto y los requisitos que deberán contener los contratos de enajenación de unidades de propiedad exclusiva. Así mismo, dispone la copropiedad de las áreas y bienes de uso común, señala las áreas y bienes que se presumirán como tales, regulando su utilización, enajenación y arrendamiento; señala los requisitos que deberán cumplirse para la realización de obras y prestación de servicios en estas áreas y establece la obligación del administrador de llevar un inventario de bienes muebles.

Por otro lado, se prevé lo relativo a los órganos de gobierno y administración del condominio, la designación de los cargos y su duración, las atribuciones de la asamblea, las facultades y obligaciones del presidente, el secretario y el administrador, así como la integración y atribuciones del comité de vigilancia.

Además, establece rubros que contendrá el presupuesto del condominio, regula la determinación de las cuotas de administración ordinarias y extraordinarias, el establecimiento del fondo de administración y del fondo de reserva, así como la obligación de contratar un seguro para el condominio contra desastres naturales, huracanes, explosiones e incendios.

Ahora bien, contempla un capítulo en el que dispone la procedencia de la justicia alternativa para la solución de controversias que se susciten entre los condóminos, entre éstos y su administrador o entre un condómino o grupo de condóminos con la asamblea.

Por último en cuanto a la mencionada Ley, se regula la creación de subcondominios y prevé la posibilidad de que cada uno de éstos establezca órganos específicos, estatutos y reglamentos interiores, y dispone lo relativo a la destrucción, ruina y reconstrucción de los condominios.

Con referencia al artículo segundo general del Decreto, dispone una reforma al artículo 699 del Código Civil del Estado de Yucatán, consistente en la regulación del régimen de propiedad en condominio como una modalidad de la copropiedad, para armonizarlo con la definición plasmada en la nueva Ley citada.

Para concluir, el artículo tercero, propone reformar dos artículos de la Ley de Desarrollos Inmobiliarios del Estado de Yucatán, en los que se elimina a los condominios como un tipo de desarrollo inmobiliario

Por todo lo expuesto y fundado, los diputados integrantes de ésta Comisión Permanente de Desarrollo Urbano, Vivienda e Infraestructura, en el estudio, análisis y dictamen de la iniciativa que contiene proyecto de Ley sobre el Régimen de Propiedad en Condominio del Estado de Yucatán, y reformas al Código Civil y la Ley de Desarrollos Inmobiliarios, ambos ordenamientos del Estado de Yucatán, nos pronunciamos a favor de la misma, con los razonamientos y adecuaciones planteadas.

En tal virtud, con fundamento en los artículos 30 fracción V de la Constitución Política, 18 y 43 fracción XI inciso a) de la Ley de Gobierno del Poder Legislativo y 71 fracción II del Reglamento de la Ley de Gobierno del Poder Legislativo, todos los ordenamientos del Estado de Yucatán, sometemos a consideración del Pleno del H. Congreso del Estado de Yucatán, el siguiente proyecto de:

D E C R E T O:

Que expide la Ley sobre el Régimen de Propiedad en Condominio del Estado de Yucatán y que modifica el Código Civil del Estado de Yucatán y la Ley de Desarrollos Inmobiliarios del Estado de Yucatán

Artículo primero. Se expide la Ley sobre el Régimen de Propiedad en Condominio del Estado de Yucatán.

Ley sobre el Régimen de Propiedad en Condominio del Estado de Yucatán

Capítulo I Disposiciones generales

Artículo 1. Objeto de la ley

Esta ley es reglamentaria del artículo 699 del Código Civil del Estado de Yucatán y tiene por objeto regular la constitución, modificación y extinción del régimen de propiedad en condominio y establecer las bases para su organización y funcionamiento.

Artículo 2. Definiciones

Para los efectos de esta ley, se entenderá por:

I. Acta constitutiva: el instrumento jurídico otorgado ante notario público en el que se constituye el régimen de propiedad en condominio.

II. Administrador: la persona física o moral designada por la asamblea para desempeñar las funciones de administración del condominio.

III. Áreas y bienes de uso común: las áreas y los bienes que pertenecen en forma proindiviso a los condóminos y que estos utilizan y comparten para satisfacer sus necesidades de acuerdo al destino y uso del o los inmuebles.

IV. Asamblea: el órgano supremo de decisión del condominio y la máxima instancia para la discusión y toma de acuerdos respecto de asuntos de interés para los condóminos.

V. Condominio: el inmueble sujeto al régimen de propiedad en condominio, en los términos de esta ley.

VI. Condómino: la persona física o moral propietaria de una o varias unidades de propiedad exclusiva de un condominio y copropietaria, en el porcentaje que señale su cuota de participación, de las áreas y bienes de uso común.

VII. Cuota de administración: la que se determina anualmente para cada condómino y sirve para integrar los fondos de administración, reserva y los demás que se hayan establecido en los estatutos.

VIII. Cuota de participación: la que determina el porcentaje que le corresponde a cada condómino con respecto al total del inmueble y que sirve de base para determinar la participación en las cargas y beneficios del condominio.

IX. Estatutos: el documento normativo que regula aspectos referentes al gobierno del condominio y a su régimen jurídico real.

X. Subcondominio: el régimen de propiedad en el cual un condominio es constituido al interior de otro condominio.

XI. Unidades de propiedad exclusiva: los lotes de terreno, departamentos, viviendas, casas, locales o naves que integran el condominio, susceptibles de aprovechamiento independiente por tener salida propia a un elemento común de aquel, y que pertenecen de manera exclusiva a determinados condóminos.

Artículo 3. Régimen de propiedad en condominio

El régimen de propiedad en condominio es aquel bajo el cual un inmueble se divide en unidades de propiedad exclusiva y áreas y bienes de uso común, siempre que aquellas tengan acceso a estas.

En este régimen los condóminos tienen un derecho de propiedad sobre sus unidades de propiedad exclusiva y un derecho de copropiedad sobre las áreas y bienes de uso común.

Artículo 4. Supletoriedad

Son supletorias de esta ley, las disposiciones del Código Civil del Estado de Yucatán.

Capítulo II Constitución, modificación y extinción del régimen de propiedad en condominio

Artículo 5. Bienes sobre los que puede constituirse el régimen de propiedad en condominio

El régimen de propiedad en condominio podrá constituirse en los inmuebles, incluso en proyecto o construcción, siempre que cuenten con las características establecidas en el artículo 3 de esta ley.

Para la constitución del régimen de propiedad en condominio respecto de dos o más predios, previamente o al momento de su constitución, deberá realizarse la unión de estos.

Artículo 6. Constitución del régimen de propiedad en condominio

Para constituir el régimen de propiedad en condominio, los propietarios del inmueble de que se trate deberán otorgar un acta constitutiva ante notario público, en la que se haga constar, al menos:

I. La manifestación de voluntad de los propietarios de establecer el régimen de propiedad en condominio.

II. Los antecedentes de propiedad del bien inmueble de que se trate.

III. La descripción de cada unidad de propiedad exclusiva que incluya su uso, número, ubicación, medidas y colindancias, así como de los anexos, en su caso, y la cuota de participación que le corresponda.

IV. La descripción de las áreas y bienes de uso común que incluya su destino, ubicación y medidas.

V. Los estatutos del condominio.

VI. La previsión, si procede, sobre la formación presente o futura de subcondominios.

Al apéndice de la escritura se agregarán, debidamente certificados por el notario público, el plano general, los planos correspondientes a cada una de las unidades de propiedad exclusiva y los planos de las áreas comunes y cualquier otro elemento que dicho notario considere conveniente para la mejor identificación del inmueble en condominio.

Artículo 7. Inscripción del acta constitutiva

El primer testimonio de la escritura pública en la que conste el acta constitutiva a que se refiere el artículo anterior, junto con los anexos respectivos, deberá inscribirse en el Registro Público de la Propiedad y del Comercio del Instituto de Seguridad Jurídica Patrimonial de Yucatán.

Artículo 8. Modificación del acta constitutiva

Las modificaciones del acta constitutiva se acordarán en sesión de la asamblea, y para su aprobación se requerirá el voto en ese sentido de los condóminos que representen, al menos, el 75% de la cuota de participación.

El administrador, o la persona que en especial determine la asamblea, realizará las gestiones necesarias para protocolizar, ante notario público, las modificaciones al acta constitutiva aprobadas por la asamblea e inscribirlas en el Registro Público de la Propiedad y del Comercio del Instituto de Seguridad Jurídica Patrimonial de Yucatán.

El acta deberá seguir el procedimiento de modificación que se señala en este artículo solo cuando se efectúen cambios referentes a la creación, ampliación, reducción o extinción de áreas y bienes de uso común o de unidades de propiedad exclusiva.

Artículo 9. Extinción del régimen de propiedad en condominio

El régimen de propiedad en condominio podrá extinguirse por acuerdo de la asamblea de conversión en copropiedad ordinaria y, para su aprobación, se requerirá el voto en ese sentido de los condóminos que representen, al menos, el 75% de la cuota de participación.

El acta de la sesión de la asamblea en que se apruebe la extinción del régimen de propiedad en condominio deberá constar en escritura pública e inscribirse en el Registro Público de la Propiedad y del Comercio del Instituto de Seguridad Jurídica Patrimonial de Yucatán.

Los condóminos podrán modificar, en el mismo acuerdo de extinción, las cuotas de participación establecidas en el acta constitutiva, así como cualquier otro punto que consideren conveniente.

Capítulo III Normatividad complementaria de los condominios

Artículo 10. Estatutos

Los estatutos del condominio no podrán contravenir lo dispuesto en el acta constitutiva ni las disposiciones imperativas que esta ley establece.

Los estatutos podrán regular, entre otros, los siguientes aspectos:

I. Los derechos y obligaciones de los condóminos respecto de la unidad de propiedad exclusiva y las áreas y bienes de uso común, así como las limitaciones a que quedan sujetos por el uso y goce de tales bienes.

II. Los órganos de administración del condominio, así como sus atribuciones, cuando sean diferentes a las establecidas en esta ley.

III. Los procedimientos para la elección de las personas que ocuparán los cargos de administración del condominio y su duración.

IV. Los mecanismos para llevar a cabo la convocatoria y el desarrollo de las sesiones de la asamblea.

V. La forma de integrar y remover al comité de vigilancia, así como las atribuciones que se le confieran.

VI. Las reglas especiales para la determinación de las cuotas de administración que deberán ser aportadas por los condóminos.

VII. Los procedimientos para el cobro de las cuotas de administración, así como la forma en la que habrá de operar el fondo de administración.

VIII. El porcentaje del presupuesto que deberá ser destinado al fondo de reserva.

IX. El funcionamiento e integración de fondos diferentes a los regulados en esta ley.

X. La tasa moratoria que se aplicará a los adeudos de los condóminos.

XI. Las reglas mediante las cuales se suspenderá, en su caso, el derecho a voto de los condóminos.

XII. Las sanciones que podrán aplicarse a los condóminos que no cumplan con sus obligaciones.

Esta ley será de aplicación supletoria para las disposiciones no establecidas en los estatutos.

Los estatutos deberán inscribirse en el Registro Público de la Propiedad y del Comercio del Instituto de Seguridad Jurídica Patrimonial de Yucatán.

Artículo 11. Reglamentos Interiores

La asamblea podrá expedir uno o más reglamentos interiores, los cuales contendrán las reglas internas relativas a la cultura de vida en condominio, la utilización de las áreas y bienes de uso común y de las propias unidades de propiedad exclusiva cuando puedan afectar a otros condóminos.

Los reglamentos interiores podrán contener disposiciones relativas a:

- I. La adecuada administración, mantenimiento y operación del condominio.
- II. Los instrumentos necesarios que propicien la integración, organización y desarrollo de la comunidad.
- III. Los horarios para realizar determinadas actividades dentro de las unidades de propiedad exclusiva y para el uso y aprovechamiento de las áreas y bienes de uso común.
- IV. Los criterios para el uso y disfrute de los bienes de uso común.
- V. La tenencia de animales en las unidades de propiedad exclusiva, así como en las áreas y bienes de uso común.
- VI. Los demás aspectos que los condóminos consideren necesarias para el desarrollo armónico de la vida en común.

Capítulo IV Condóminos

Artículo 12. Derechos y obligaciones de los condóminos

Los condóminos tendrán los siguientes derechos y obligaciones:

- I. Usar las unidades de propiedad exclusiva que le pertenezcan de conformidad con su uso y destino, y en los términos de lo dispuesto en el acta constitutiva, los estatutos, los reglamentos interiores del condominio, esta ley y demás disposiciones legales y normativas aplicables.
- II. Usar las áreas y bienes de uso común y gozar de los servicios e instalaciones generales, de conformidad con su naturaleza y destino, en los términos de lo dispuesto en esta ley, el acta constitutiva, los estatutos, los reglamentos interiores del condominio y demás disposiciones legales y normativas aplicables, así como abstenerse de realizar señalamientos o delimitaciones de exclusividad sobre dichas áreas y bienes muebles que se ubiquen dentro de ellas.
- III. Participar con voz y voto en las sesiones de la asamblea.
- IV. Someter a consideración de la asamblea los asuntos que considere deban tratarse en las sesiones.
- V. Enajenar, arrendar o gravar las unidades de propiedad exclusiva que le pertenezcan junto con su cuota de participación, en los términos de lo dispuesto en el acta constitutiva, los estatutos y en las disposiciones legales y normativas aplicables.

VI. Cubrir las cuotas de administración del condominio conforme al presupuesto aprobado por la asamblea, así como las extraordinarias que se determinen.

VII. Realizar las obras que requieran los entrepisos, suelos, pavimentos u otras divisiones que colinden con su unidad de propiedad exclusiva, en corresponsabilidad con los condóminos propietarios de las demás unidades de propiedad exclusiva que compartan dichas divisiones.

VIII. Realizar obras y reparaciones en su unidad de propiedad exclusiva, siempre y cuando estas no afecten la imagen arquitectónica, estabilidad, seguridad, salubridad o comodidad del condominio, y no se lleven a cabo fuera de los horarios que, en su caso, se establezcan en los reglamentos respectivos.

IX. Abstenerse de realizar cualquier acción u omisión que afecte los derechos, la gobernabilidad, sustentabilidad, tranquilidad, comodidad, estabilidad, seguridad o salubridad de los condóminos y ocupantes, o del condominio.

X. Cumplir y respetar las disposiciones establecidas en esta ley, el acta constitutiva, los estatutos y los reglamentos interiores del condominio.

XI. Ejercer los cargos a los que sean designados por la asamblea.

XII. Tener acceso a la información sobre los fondos del condominio y su manejo.

XIII. Pagar las contribuciones municipales, estatales y federales que correspondan a sus unidades de propiedad exclusiva así como, de manera proporcional, a las áreas y bienes de uso común.

XIV. Los demás que se establezcan en esta ley, el Código Civil del Estado de Yucatán, el acta constitutiva, los estatutos y reglamentos interiores del condominio, y demás disposiciones legales y normativas aplicables.

Artículo 13. Notificaciones

Las convocatorias, así como los demás comunicados que la asamblea, el administrador y, en su caso, los demás órganos del condominio deban efectuar, se notificarán en las unidades de propiedad exclusiva, a menos que el condómino haya designado ante el administrador un domicilio diferente, y en los estrados que se establezcan para tal efecto en un lugar visible del condominio.

Se podrán realizar notificaciones por medio de correo electrónico o por cualquier otro medio, cuando así se establezca en los estatutos, y el o los condóminos de que se trate, lo hayan manifestado por escrito o de forma oral en una sesión de la asamblea.

Artículo 14. Divisiones entre unidades de propiedad exclusiva

Los condóminos con unidades de propiedad exclusiva colindantes serán copropietarios de los entrepisos, muros y demás divisiones que compartan entre sí.

Los condóminos a que se refiere este artículo serán responsables de la realización de las obras de mantenimiento que requieran las divisiones de sus unidades de propiedad exclusiva colindantes, siempre que dichas obras no deriven de un daño causado por alguno de los condóminos en específico, en cuyo caso la responsabilidad de la realización de la obra corresponderá exclusivamente a este.

Artículo 15. Otorgamiento de derechos de uso a un tercero

Cuando el condómino, mediante cualquier instrumento legal, otorgue temporalmente los derechos de uso y aprovechamiento que le corresponden a un tercero, deberá definir en el contrato respectivo si él o el tercero será quien tenga los derechos y las obligaciones a que se refiere el artículo 12 de esta ley, en su defecto, se entenderá que los tendrá el condómino, incluso el derecho a voz y voto en la asamblea.

Cuando se convenga que el tercero sea quien tenga las obligaciones a que se refiere el artículo 12 de esta ley, se considerará al condómino, responsable solidario de estas.

El condómino de que se trate deberá notificar tal situación al administrador, mediante escrito firmado por las partes involucradas, al que se adjuntará una copia certificada del contrato respectivo, en un plazo que no exceda de cinco días naturales contados a partir de la fecha de su celebración.

Capítulo V Unidades de propiedad exclusiva

Artículo 16. Anexos de las unidades de propiedad exclusiva

El derecho de propiedad de los condóminos sobre sus unidades de propiedad exclusiva incluye los elementos anexos que le correspondan, como cajones de estacionamiento, cuarto de servicio, área de tendido, lavaderos y cualquier otro que no forme parte de las áreas y bienes de uso común, y que se le hayan asignado de conformidad con el acta constitutiva correspondiente.

Artículo 17. Derecho del tanto

En caso de que un condómino desee vender una unidad de propiedad exclusiva, gozarán del derecho del tanto para adquirirla los copropietarios, usufructuarios y arrendatarios en los términos del Código Civil del Estado de Yucatán.

Artículo 18. Enajenación de unidades de propiedad exclusiva

Los contratos de enajenación de unidades de propiedad exclusiva deberán otorgarse en escritura pública, en la cual se hará constar que se entregó al adquirente una copia certificada de los estatutos y reglamentos interiores del condominio, y una constancia expedida por el administrador, de estar al corriente en el pago de las cuotas de administración correspondientes a la unidad que se adquiere.

Capítulo VI Áreas y bienes de uso común

Artículo 19. Copropiedad de las áreas y bienes de uso común

El derecho de copropiedad de cada condómino sobre las áreas y bienes de uso común será proporcional a la cuota de participación de su unidad de propiedad exclusiva establecido en el acta constitutiva.

Artículo 20. Áreas y bienes que se presumen de uso común

Se presumirán como áreas y bienes de uso común:

I. El terreno, los cimientos, sótanos, techos y azoteas de uso general, puertas de entrada, fachada, vestíbulos, galerías, bardas perimetrales, corredores, escaleras, elevadores, patios, jardines, plazas, senderos, circulaciones interiores, calzadas, andadores, instalaciones deportivas, de recreo, de recepción o reunión social y los espacios señalados para cajones de estacionamiento de vehículos distintos a los correspondientes a las unidades de propiedad exclusiva en los términos del acta constitutiva correspondiente.

II. Los locales e instalaciones destinados a la administración, portería y alojamiento del portero y los vigilantes, así como los aparatos e infraestructura correspondientes a los servicios generales del condominio.

III. Los equipos, aparatos, accesorios, y demás complementos que conforman las redes, ramales o sistemas de alimentación y distribución, almacenamiento, desalojo, descargas, tratamiento, acometidas y tableros de medición de las instalaciones e infraestructura de los bienes y servicios públicos y de sistemas de emergencia y protección civil, aun cuando se encuentren instalados en los espacios de las unidades de propiedad exclusiva.

IV. Los bienes muebles instalados o ubicados dentro de las áreas y bienes de uso común que sean de utilidad para el aprovechamiento de estos.

V. Las demás áreas y bienes del inmueble que se designen con tal carácter en el acta constitutiva.

Artículo 21. Utilización de las áreas y bienes de uso común

Las áreas y bienes de uso común deberán ser utilizados de manera equitativa por los condóminos y ocupantes del condominio. Únicamente se podrán utilizar de manera exclusiva o preferente cuando la asamblea así lo apruebe.

Artículo 22. Abstención en la utilización de áreas y bienes de uso común

La abstención en el ejercicio de los derechos sobre las áreas y bienes de uso común no exime a los condóminos del cumplimiento de las obligaciones que respecto a dichas áreas y bienes les impone esta ley, el Código Civil del Estado de Yucatán, el acta constitutiva, los estatutos del condominio y demás disposiciones legales y normativas aplicables.

Artículo 23. Enajenación y arrendamiento de las áreas y bienes de uso común

Las áreas y bienes inmuebles de uso común no podrán ser objeto de enajenación, ni de usufructo exclusivo de determinados condóminos, poseedores o terceros.

Los bienes muebles de uso común, por acuerdo de la asamblea, podrán enajenarse o desecharse cuando dejen de ser útiles para el condominio.

Artículo 24. Obras y servicios en las áreas y bienes de uso común

Las obras y servicios de mantenimiento, reparaciones y mejora se solventarán con cargo al fondo de administración que se integre con las cuotas de administración de los condóminos. Cuando este fondo no baste o sea preciso efectuar obras y servicios no previstos, la asamblea resolverá lo que, conforme a los estatutos del condominio, sea procedente.

Artículo 25. Inventario de bienes muebles

El administrador llevará un inventario de todos los bienes muebles de uso común, con las formalidades que se determinen en los estatutos del condominio.

Tratándose de los bienes muebles que se consuman por su simple uso, corresponderá al administrador su adquisición y reposición, debiendo rendir un informe anual a la asamblea.

Es responsabilidad del administrador presentar un informe anual a la asamblea respecto del estado que guarden los bienes muebles ubicados en las áreas de uso común, precisando los que deban de ser dados de baja por ya no ser apropiados para su uso y aquellos que hayan sido objeto de robo o extravío.

El inventario de bienes podrá ser consultado en cualquier momento por cualquiera de los condóminos.

Capítulo VII Administración del condominio

Sección primera Disposiciones comunes

Artículo 26. Regulación dispositiva

En lo no previsto por el acta constitutiva y los estatutos se aplicarán las normas previstas en este capítulo.

Artículo 27. Órganos del condominio

El gobierno y la administración del condominio estarán a cargo de la asamblea y el administrador, respectivamente, en los términos de los estatutos y de esta ley.

Los estatutos regularán la existencia de los diversos cargos y las facultades de estos. En caso de que los estatutos no lo regulen, se estará a lo dispuesto en esta ley.

En ningún caso, las facultades otorgadas por los estatutos podrán limitar los derechos de los condóminos o restringir la supremacía de la asamblea.

Artículo 28. Designación de los cargos

El procedimiento para la designación y suplencia de los cargos se establecerá en los estatutos del condominio. Cuando estos no lo prevean, se entenderá que es por elección cuando existan candidatos o por sorteo cuando no los hubiera.

El ejercicio de todos los cargos regulados en esta ley es honorario, salvo el de administrador, cuando la asamblea le fije emolumentos en los términos del artículo 40 de esta ley.

Cuando los estatutos no dispongan lo contrario, los cargos serán ocupados por los condóminos. El cargo de presidente de la asamblea siempre será ocupado por un condómino.

Artículo 29. Duración de los cargos

El nombramiento del administrador y de los demás cargos se hará por el plazo que señalen los estatutos o por un año, pudiendo ser reelegidos por plazos iguales indefinidamente.

El presidente y secretario de la asamblea estarán en funciones por el tiempo que dure la sesión.

Los cargos se entenderán prorrogados hasta que entren en funciones quienes deban sustituirlos.

Sección segunda Asamblea

Artículo 30. Atribuciones de la asamblea

La asamblea es el órgano supremo del condominio y la máxima instancia para la discusión y toma de acuerdos, la cual contará con las siguientes atribuciones:

I. Modificar el acta constitutiva y expedir o reformar los estatutos y los reglamentos interiores que considere.

II. Extinguir el régimen de propiedad en condominio.

III. Nombrar y remover libremente a las personas que ocuparán los cargos que establezcan los estatutos o, en su defecto, esta ley.

IV. Designar a un apoderado general para administrar bienes y para pleitos y cobranzas.

V. Crear, modificar o extinguir los comités de condóminos que considere.

VI. Aprobar la realización de obras en las áreas y bienes de uso común.

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

VIII. Examinar y, en su caso, aprobar los estados de cuenta que someta el administrador a su consideración, así como los informes anuales de actividades que rindan el administrador, el comité de vigilancia y los demás comités de condóminos, en su caso.

IX. Determinar el monto de la garantía que deba otorgar el administrador respecto al desempeño de su cargo, y al manejo de los fondos bajo su administración.

X. Instruir a quien la propia asamblea designe para proceder ante las autoridades competentes cuando el administrador infrinja esta ley, el acta constitutiva, los estatutos y las demás disposiciones legales y normativas aplicables.

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

XII. Las demás que le confiera esta ley, el acta constitutiva, los estatutos del condominio y demás disposiciones legales y normativas aplicables, así como todas aquellas que no estén conferidas de forma particular a otro órgano.

Artículo 31. Sesiones de la asamblea

La asamblea sesionará de forma ordinaria al menos una vez al año y en forma extraordinaria cuando sea necesario a juicio del administrador o a solicitud de los condóminos que representen, al menos, el 25% del total de la cuota de participación, salvo que en los estatutos se disponga de manera diferente.

Se procurará que se realice una sesión ordinaria durante los dos últimos meses del año, en la cual se aprobarán las cuentas del año que concluye y el presupuesto para el año siguiente y se presentarán los informes anuales de actividades del administrador, del comité de vigilancia y los demás comités, en su caso.

Los condóminos podrán solicitar al administrador que convoque a sesión. Si este no lo hiciera, aquellos podrán expedir la convocatoria correspondiente siempre que alcancen, cuando menos, el porcentaje señalado en el primer párrafo.

Las sesiones de la asamblea se podrán realizar dentro o fuera del condominio, siempre que tengan lugar en el territorio del estado de Yucatán.

Artículo 32. Convocatorias

El administrador expedirá y notificará las convocatorias para las sesiones.

Las convocatorias para las sesiones ordinarias de la asamblea deberán notificarse a sus integrantes con, al menos, cinco días naturales de anticipación a la fecha en que pretenda celebrarse la sesión de que se trate. Las convocatorias para las sesiones extraordinarias se notificarán con, al menos, veinticuatro horas de anticipación.

El orden del día, con la relación de todos los temas que se tratarán en la sesión, se anexará a la convocatoria, así como toda la información que se vaya a presentar para la aprobación de los condóminos, o en su defecto señalará que dicha información estará a disposición de cualquier condómino a partir de la fecha de la citada convocatoria.

Las convocatorias se enviarán al domicilio de cada condómino y se publicarán en los estrados del condominio o en un lugar visible de este, habilitado al efecto.

Artículo 33. Cuórum

Las sesiones de la asamblea serán válidas, en primera convocatoria, con la asistencia de los condóminos que representen al menos el 51% de las cuotas de participación, y, en segunda convocatoria, con los condóminos que asistan.

Los condóminos asistirán a las sesiones de la asamblea personalmente o por conducto de un apoderado especial designado mediante carta poder otorgada ante dos testigos o ante notario público.

Artículo 34. Acuerdos

Cada condómino tendrá un porcentaje de votación igual al de la cuota de participación que le corresponde a su unidad de propiedad exclusiva.

Los acuerdos de la asamblea se tomarán por mayoría simple de votos de los condóminos que asistan a la sesión de que se trate, salvo los casos en que, de conformidad con lo establecido en esta ley o los estatutos del condominio, se requiera de una mayoría calificada diferente.

Solo pueden adoptarse acuerdos sobre los asuntos incluidos en el orden del día. No obstante, la asamblea puede destituir al administrador o a cualquier otra persona que ejerza un cargo, emprender acciones contra ellos y nombrar a sus sustitutos, aun cuando no conste en el orden del día.

Los estatutos podrán establecer la suspensión del derecho a voto de los condóminos que tengan cuotas de administración pendientes de pago, quienes podrán, sin embargo, asistir con derecho a voz a las sesiones de la asamblea.

Artículo 35. Mayoría calificada

Los estatutos podrán establecer mayorías calificadas para la adopción de determinados acuerdos de la asamblea; no obstante, no podrán establecer mayorías calificadas para la aprobación de:

I. La ejecución de obras o el establecimiento de servicios con el objeto de mejorar la accesibilidad universal para las personas con discapacidad.

II. La ejecución de obras para el acceso a los servicios de radiodifusión sonora, teléfono, Internet y televisión analógica, digital, satelital o por cable.

III. La instalación de sistemas de aprovechamiento de la energía solar, o bien de aquellos que tengan por objeto mejorar la eficiencia energética o hídrica.

IV. La instalación de infraestructura que fortalezca la seguridad del condominio.

Artículo 36. Acta de sesión

El secretario, una vez agotados los temas del orden del día, leerá los acuerdos adoptados para que la asamblea apruebe la exactitud en la redacción.

El acta de la sesión será firmada por el presidente y el secretario, quien la redactará, y deberá contener:

I. La fecha y lugar de celebración de la sesión.

II. El carácter ordinario o extraordinario de la sesión.

III. La circunstancia de que la sesión se haya realizado en primera o segunda convocatoria.

IV. El orden del día.

V. La relación de personas que hayan asistido, el carácter en que lo hayan hecho y el porcentaje de votación que cada una de ellas represente.

VI. Los acuerdos adoptados con la indicación del resultado de las votaciones.

El acta deberá constar en un libro, cuya elaboración, actualización y custodia, estará a cargo del administrador.

Los condóminos asistentes a la asamblea se tendrán por notificados de los acuerdos tomados, el propio día de su realización.

El administrador notificará, por medio de los estrados del condominio, el acta de la sesión a los condóminos que no hubieran asistido, en un plazo de diez días, contados a partir de la fecha en que se celebró la sesión.

Artículo 37. Facultades y obligaciones del presidente

El presidente de la asamblea tendrá las siguientes facultades y obligaciones:

I. Presidir las sesiones de la asamblea.

II. Participar con voz y voto en las sesiones de la asamblea.

III. Someter las propuestas de acuerdos a la consideración y votación de los integrantes de la asamblea.

IV. Las demás que le confiera esta ley, el acta constitutiva, los estatutos del condominio, en su caso, sus reglamentos interiores, y demás disposiciones legales y normativas aplicables.

Artículo 38. Facultades y obligaciones del secretario

El secretario de la asamblea tendrá las siguientes facultades y obligaciones:

I. Participar con voz y voto en las sesiones de la asamblea. En caso de que no sea condómino, participará únicamente con derecho a voz.

II. Verificar la asistencia a las sesiones de la asamblea y la suscripción de la lista respectiva por parte de los condóminos.

III. Verificar la votación de las sesiones de la asamblea.

IV. Auxiliar al presidente en las sesiones de la asamblea.

V. Requerir en su caso la documentación que sea necesaria para anexar al acta de la sesión.

VI. Las demás que le confiera esta ley, el acta constitutiva, los estatutos del condominio y demás disposiciones legales y normativas aplicables.

Sección tercera Administrador

Artículo 39. Administrador

El administrador será el condómino o la persona física o moral que designe la asamblea, en los términos de los estatutos del condominio o de esta ley, para desempeñar las funciones de administración.

Artículo 40. Emolumentos

La asamblea de condóminos, en la sesión que realice la designación del administrador, podrá fijar sus emolumentos, los cuales formarán parte del presupuesto anual del condominio.

Artículo 41. Fianza para el administrador que no fuere condómino

El administrador que no fuere condómino deberá otorgar fianza para el ejercicio de su encargo, en un plazo no mayor a treinta días naturales contados a partir del día de su designación, salvo que los estatutos del condominio dispongan algo diferente.

Artículo 42. Facultades y obligaciones del administrador

El administrador tendrá las siguientes facultades y obligaciones:

I. Elaborar las convocatorias y el orden del día de las sesiones de la asamblea.

II. Notificar las convocatorias a los integrantes de la asamblea.

III. Tener la representación legal de la asamblea.

IV. Difundir los acuerdos adoptados en sesiones y vigilar su cumplimiento, de conformidad con los plazos establecidos y las responsabilidades asignadas.

V. Determinar la celebración de sesiones extraordinarias.

VI. Ejecutar y verificar el cumplimiento de los acuerdos de la asamblea, e informarle respecto a ello.

VII. Levantar y resguardar las actas de las sesiones de la asamblea, así como la demás documentación relativa a estas.

VIII. Certificar los documentos de la asamblea.

IX. Cuidar y vigilar los exteriores de las unidades de propiedad exclusiva y las áreas y bienes de uso común, así como el adecuado funcionamiento, operación y mantenimiento, reparación y reposición de las instalaciones, servicios y bienes de uso común, conforme a lo establecido en esta ley, el acta constitutiva, los estatutos del condominio y demás disposiciones legales y normativas aplicables.

X. Presentar a la asamblea un informe anual de actividades y el estado de cuentas del ejercicio anual precedente.

XI. Elaborar la propuesta de presupuesto para el año inmediato siguiente.

XII. Recabar y conservar la documentación relacionada con el condominio, así como ponerla a disposición de cualquier condómino que así lo solicite, salvo la que de acuerdo a los estatutos o esta ley deban ser conservados por otra persona.

XIII. Gestionar la realización de las obras de conservación y reparación de carácter urgente o conveniente en las áreas y bienes de uso común, con cargo al fondo de reserva.

XIV. Representar legalmente al condominio y los condóminos, en todos los asuntos comunes relacionados con el condominio, sea que se promuevan a nombre o en contra de ellos, con las facultades de representación de un apoderado general para administrar bienes y para pleitos y cobranzas, pero no las especiales que requieran cláusula especial, salvo que se le confieran por los estatutos o por la asamblea.

XV. Ejecutar los acuerdos de la asamblea de condóminos, con excepción de los casos en que esta designe a otras personas para tal efecto.

XVI. Recaudar, de cada uno de los condóminos, las aportaciones correspondientes a las cuotas de administración ordinarias, extraordinarias o a cualquier otro tipo de contribución destinada a la integración del fondo de administración o al mantenimiento, reparación, reposición y conservación del condominio, y otorgar recibo a cada condómino por dichas aportaciones.

XVII. Efectuar los gastos necesarios para el mantenimiento, reparación, reposición, operación y administración del condominio, con cargo al fondo de administración, y según lo establecido por la ley, el acta constitutiva y los estatutos del condominio.

XVIII. Entregar, con la periodicidad que señalen los estatutos, o mensualmente en su defecto, a cada condómino, el estado de cuenta que contenga la relación pormenorizada de ingresos y egresos del período correspondiente; los montos de las cuotas de administración pendientes de cubrirse; el saldo resultante de los fondos y fines a los que se destinarán los recursos en el período siguiente; las altas y bajas del inventario respecto de los bienes muebles ubicados en las áreas de uso común; y el señalamiento del plazo

para formular observaciones y objeciones, en los términos del artículo 43 de esta ley.

XIX. Acudir ante notario público, o verificar que la persona designada para ello, lo haga, para obtener la protocolización del acta de asamblea en la que se aprueben modificaciones al acta constitutiva o a los estatutos, y verificar que se inscriba en el Registro Público de la Propiedad y del Comercio del Instituto de Seguridad Jurídica Patrimonial de Yucatán.

XX. Vigilar la observancia y el cumplimiento de las disposiciones contenidas en esta ley, el acta constitutiva y los estatutos del condominio, así como hacer las advertencias que correspondan.

XXI. Llevar el inventario de bienes muebles.

XXII. Gestionar con las autoridades competentes las licencias y permisos que sean necesarios para la realización de obras en las áreas y bienes de uso común del condominio.

XXIII. Las demás que fueran necesarias para el adecuado funcionamiento y mantenimiento del condominio, de conformidad con esta ley, el acta constitutiva, los estatutos del condominio y demás disposiciones legales y normativas aplicables.

Artículo 43. Observaciones y objeciones al estado de cuenta

Los condóminos podrán formular observaciones y objeciones al estado de cuenta, de manera verbal, en la sesión en que el administrador lo presente a la asamblea o, por escrito, en un plazo de cinco días contados a partir de la publicación del estado de cuenta en los estrados del condominio.

Transcurrido dicho plazo se considerará que se está de acuerdo con el estado de cuenta de que se trate.

En caso de que los condóminos hagan observaciones al estado de cuenta, el administrador, en un plazo de cinco días, contados a partir de aquel en que las reciba, deberá contestar lo que a su derecho convenga. En caso de que el administrador no diera respuesta respecto de las observaciones o estas no satisfagan al condómino que las realizó, se dará conocimiento de la situación a la Asamblea para que analice el caso y acuerde lo que sea procedente conforme a las disposiciones legales y normativas aplicables.

Artículo 44. Formalidades a la terminación del período del administrador

Terminado el período de un administrador, este deberá entregar a quien lo sustituya, en un término que no exceda de siete días naturales, los estados de cuenta y, en general, toda la documentación y bienes que tuviera bajo su responsabilidad con motivo de su encargo.

Sección cuarta Comité de vigilancia

Artículo 45. Objeto del comité de vigilancia

Los estatutos podrán prever la instalación de un comité de vigilancia, el cual tendrá por objeto supervisar las acciones del administrador en cumplimiento de sus facultades y obligaciones, y dar seguimiento a la ejecución de los acuerdos de la asamblea. Si los estatutos no prevén la instalación del comité de vigilancia, los condóminos que representen el 25% del total de las cuotas de participación podrán convocar a una asamblea de condóminos, para instalar dicho comité.

Artículo 46. Integración del comité de vigilancia

El comité de vigilancia se integrará por condóminos y funcionará en la forma que establezcan los estatutos, pero deberá contar siempre con un presidente y, cuando menos, dos vocales, quienes deberán ser condóminos.

Cuando los estatutos del condominio no establezcan la existencia del comité de vigilancia, o estableciéndolo, no regulen su funcionamiento, el comité deberá expedir su reglamento interno.

El comité de vigilancia deberá rendir un informe anual a la asamblea.

Artículo 47. Atribuciones del comité de vigilancia

El comité de vigilancia tendrá, aun cuando no lo señalen los estatutos, las siguientes atribuciones:

I. Supervisar el adecuado desempeño de las funciones del administrador y procurar el cumplimiento de lo establecido en esta ley, el acta constitutiva, los estatutos del condominio, los acuerdos de la asamblea, y demás disposiciones legales y normativas aplicables.

II. Revisar y emitir dictámenes de los estados de cuenta, comprobantes, libros de actas y demás información relacionada con el condominio que rinda el administrador.

III. Vigilar el adecuado manejo de los fondos del condominio.

IV. Rendir un informe a la asamblea sobre las evaluaciones realizadas al administrador.

V. Coadyuvar con el administrador para velar por el adecuado cumplimiento de las obligaciones de los condóminos.

VI. Las demás que le confieran esta ley, el acta constitutiva, los estatutos del condominio y demás disposiciones legales y normativas aplicables.

Capítulo VIII Presupuesto del condominio

Artículo 48. Presupuesto

La asamblea deberá aprobar, preferentemente, en los dos últimos meses del año, el presupuesto del condominio para el año siguiente, que contendrá, al menos, los siguientes rubros:

- I. Los honorarios del administrador, en su caso.
- II. El pago de la prima del seguro a que se refiere el artículo 60 de esta ley.
- III. Los costos ordinarios de mantenimiento, reparación o reposición de los bienes y áreas comunes.
- IV. La cantidad requerida para integrar el fondo de reserva, así como cualquier otro que se establezca en los estatutos.
- V. Los salarios y prestaciones del personal que labore en el condominio, en su caso.
- VI. Los demás que establezcan los estatutos.

Los gastos que sean acordados o autorizados por la asamblea a cargo de determinados condóminos o los referentes a los subcondominios no integrarán el presupuesto, salvo que los estatutos determinen lo contrario.

Artículo 49. Presupuesto no determinado

Cuando la asamblea no apruebe el presupuesto en el plazo establecido en el artículo anterior, se entenderá que el presupuesto es igual al autorizado para el año anterior.

Artículo 50. Determinación de las cuotas de administración

El administrador, salvo disposición en contrario de los estatutos, deberá calcular las cuotas de administración anuales de los condóminos con base en la operación resultante de multiplicar el monto del presupuesto del condominio por la cuota de participación correspondiente.

Las cuotas de administración de los condóminos deberán ser cubiertas mensualmente; sin embargo, los estatutos podrán determinar períodos diferentes.

Artículo 51. Fondo de administración

Con las cuotas de administración de los condóminos se integrará un fondo de administración que estará bajo el manejo y resguardo del administrador.

Artículo 52. Fondo de reserva

Los condominios contarán con un fondo de reserva que se constituirá con el porcentaje de presupuesto que determinen los estatutos, el cual nunca podrá ser inferior al 5%.

El administrador solo podrá disponer del fondo de reserva, sin autorización de la asamblea, para casos urgentes.

El remanente del fondo de reserva de un año se integrará al del año siguiente, de tal forma que las aportaciones que los condóminos realicen se ajusten para llegar al porcentaje que señalen los estatutos o esta ley.

Artículo 53. Otros fondos

En los estatutos del condominio se podrá disponer la creación de los demás fondos que se consideren necesarios para el mejor funcionamiento de este.

Artículo 54. Inversión de fondos

Los fondos, en tanto no se utilicen, podrán invertirse en valores a la vista de mínimo riesgo, previo acuerdo de la asamblea, en los términos de los estatutos.

Artículo 55. Cuotas de administración extraordinarias

La asamblea, en términos de lo dispuesto por los estatutos del condominio, o por causas especiales, podrá acordar el establecimiento de cuotas de administración extraordinarias, no presupuestadas, cuando surjan necesidades o conveniencias para el condominio que no puedan ser cubiertas con lo recaudado en el fondo de administración.

En ningún caso la suma de las cuotas extraordinarias de los condóminos podrá superar el 20% del presupuesto autorizado en el año, a menos que sean aprobadas por el voto de los condóminos que representen, al menos, el 75% de la cuota de participación.

Artículo 56. Gastos especiales

Cuando un condominio cuente con áreas destinadas al servicio de determinadas unidades de propiedad exclusiva, los gastos especiales que de dichas áreas se deriven estarán a cargo de los condóminos propietarios de estas.

Los gastos especiales para ser válidos deberán ser propuestos y aprobados por todos los condóminos que los asumirán. No obstante, la asamblea deberá autorizar la realización de cualquier obra que afecte la fachada de los bienes de uso común, incluso cuando esta sea asumida solo por una parte de los condóminos.

Artículo 57. Intereses por no cubrir las cuotas de administración oportunamente

Las cuotas de administración, ordinarias y extraordinarias que no sean cubiertas oportunamente por los condóminos en las fechas y bajo las formalidades establecidas causarán intereses al tipo que para tal efecto se establezca en los estatutos del condominio, independientemente de las sanciones a que se hagan acreedores los condóminos por el incumplimiento del pago.

En caso de que los estatutos no prevean el interés a que se refiere este artículo, se aplicará el interés legal.

Artículo 58. Demanda por adeudos

Trae aparejada ejecución, en la vía ejecutiva civil, el estado de cuenta que refleje los adeudos existentes, intereses moratorios o pena convencional que estipulen los estatutos, siempre y cuando esté suscrito por el administrador y acompañado de copia, certificada por notario público, del acta de asamblea relativa o de los estatutos del condominio, en su caso, en que se hayan determinado las cuotas de administración ordinarias y extraordinarias. Esta acción solo podrá ejercerse cuando existan dos o más cuotas de administración pendientes de pago.

Artículo 59. Daños y perjuicios

El condómino que reiteradamente deje de cumplir con sus obligaciones, de conformidad con lo dispuesto en la ley, el acta constitutiva o los estatutos del condominio, será responsable por los daños y perjuicios que cause a los otros condóminos, y podrá ser demandado en los términos de la legislación aplicable.

Artículo 60. Seguro contra desastres naturales, explosiones e incendios

El administrador, previo acuerdo de la asamblea, deberá, con cargo al fondo de administración, contratar un seguro para el condominio contra desastres naturales, huracanes, explosiones e incendios que garantice la restitución de las áreas y bienes de uso común, las fachadas de las unidades de propiedad exclusiva, así como cualquier daño que haya afectado la estructura y estabilidad del condominio, y que tenga cobertura contra daños a terceros.

El administrador determinará y realizará las gestiones necesarias para la contratación del seguro, con alguna compañía legalmente autorizada para ello, siempre y cuando se ajuste a lo establecido en esta ley y demás disposiciones aplicables.

Capítulo IX Controversias

Artículo 61. Solución de controversias

Las controversias que se susciten entre los condóminos, entre estos y su administrador o entre un condómino o grupo de condóminos con la asamblea se solucionarán en los términos de la legislación y normatividad aplicable en materia de mecanismos alternativos de solución de controversias.

En los casos en que no fuere posible aplicar los mecanismos alternativos de solución de controversias, se procederá ante las instancias jurisdiccionales y administrativas competentes.

Artículo 62. Impugnación de los acuerdos

Los condóminos podrán impugnar, en un plazo de treinta días naturales, contados a partir de la fecha de la notificación del acta de la sesión, los acuerdos de la asamblea cuando sean contrarios a las leyes, al acta constitutiva o a los estatutos; impliquen un abuso de derecho; o sean contrarios a los intereses de la comunidad.

Solo estarán legitimados para impugnar, los que hayan votado en contra del acuerdo, los ausentes y quienes fueron privados ilegítimamente de su derecho a votar.

Los acuerdos contrarios a las leyes podrán ser impugnados por cualquier condómino, incluso si dieron su aprobación en la sesión.

Capítulo X Subcondominios

Artículo 63. Subcondominios

Los subcondominios serán regulados por este capítulo y por las disposiciones que esta ley establece para los condominios en general, siempre que, por su naturaleza, resulten aplicables.

Artículo 64. Constitución

Los subcondominios pueden constituirse desde el momento en que se realice el acta constitutiva, o posteriormente, por acuerdo de la asamblea.

Artículo 65. Regulación interna

Los subcondominios podrán establecer cuotas particulares que deberán ser cubiertas por los condóminos con independencia de las cuotas de administración generales que se determine para el condominio del cual forman parte.

Cada subcondominio podrá tener sus órganos específicos, estatutos, reglamentos interiores y adoptar los acuerdos que les competan, siempre que estos no impliquen una carga o perjuicio económico, social o estético al condominio del cual forme parte, o a sus condóminos, en cuyo caso, deberán ser autorizados previamente por la asamblea del condominio.

Los estatutos del condominio podrán crear órganos integrados a su vez con las personas que ocupen determinados cargos de los diversos subcondominios para facilitar la administración y gestión del condominio.

Capítulo XI Destrucción, ruina y reconstrucción del edificio

Artículo 66. Estado de ruina o destrucción del condominio

Si el inmueble sujeto al régimen de propiedad en condominio estuviera en estado ruinoso o se destruyera total o parcialmente, la asamblea podrá acordar, con el voto de los condóminos cuyas cuotas de participación representen, al menos, el 75% del valor total del condominio, la reconstrucción de las áreas y bienes de uso común.

Artículo 67. Reconstrucción del condominio

Cuando se haya acordado la reconstrucción del condominio, cada condómino estará obligado a pagar la reparación de su unidad de propiedad exclusiva, así como la parte proporcional que le corresponda a las áreas y bienes de uso común, según la cuota de participación establecida en el acta constitutiva.

Artículo 68. Obligación de cumplir con la reconstrucción del condominio

Los condóminos que se nieguen a llevar a cabo la reconstrucción señalada en el artículo anterior deberán enajenar sus derechos de propiedad exclusiva respetando el derecho del tanto, en un plazo que no exceda de seis meses y al valor del avalúo practicado por persona autorizada por la ley.

Artículo segundo. Se reforma el artículo 699 del Código Civil del Estado de Yucatán, para quedar de la siguiente manera:

...

Artículo tercero. Se reforma la fracción V del artículo 2 y el artículo 8 de la Ley de Desarrollos Inmobiliarios del Estado de Yucatán, para quedar de la siguiente manera:

...

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

Artículo Primero. Entrada en vigor

Este decreto entrará en vigor a los noventa días naturales siguientes al de su publicación en el Diario Oficial del Gobierno del Estado de Yucatán.

Artículo Segundo. Armonización conceptual

Para efectos de los instrumentos constitutivos y normatividad interna de los regímenes de propiedad en condominio constituidos con anterioridad a la entrada en vigor de este decreto, se entenderá por indiviso o proindiviso a la cuota de participación, por reglamento interior a los estatutos, por cuota de mantenimiento a la cuota de administración.

Artículo Tercero. Abrogación de la ley

A partir de la entrada en vigor de este decreto quedará abrogada la Ley sobre el Régimen de Propiedad y Condominio Inmobiliario del Estado de Yucatán, publicada en el Diario Oficial del Gobierno del Estado de Yucatán el 22 de noviembre de 1962.

Artículo Cuarto. Obligaciones registrales

El Instituto de Seguridad Jurídica Patrimonial del Estado de Yucatán deberá realizar las gestiones necesarias para dar cumplimiento a lo dispuesto en este decreto.

Artículo Quinto. Derogación tácita

Se derogan las disposiciones de igual o menor jerarquía que se opongan a lo establecido en este decreto.

DADO EN LA SEDE DEL RECINTO DEL PODER LEGISLATIVO EN LA CIUDAD DE MÉRIDA, YUCATÁN, ESTADOS UNIDOS MEXICANOS A LOS DIECISEIS DÍAS DEL MES DE OCTUBRE DEL AÑO DOS MIL CATORCE.- PRESIDENTE DIPUTADO RAFAEL CHAN MAGAÑA.- SECRETARIA DIPUTADA FLOR ISABEL DÍAZ CASTILLO.- SECRETARIO DIPUTADO VÍCTOR HUGO LOZANO POVEDA. RÚBRICA.”

Y, por tanto, mando se imprima, publique y circule para su conocimiento y debido cumplimiento.

Se expide este decreto en la sede del Poder Ejecutivo, en la ciudad de Mérida, a 17 de octubre de 2014.

(RÚBRICA)

**Rolando Rodrigo Zapata Bello
Gobernador del Estado de Yucatán**

(RÚBRICA)

**Víctor Edmundo Caballero Durán
Secretario General de Gobierno**