



GOBIERNO DE TAMAULIPAS
PODER LEGISLATIVO

**Ley sobre el Régimen de Propiedad
en Condominio de Bienes
Inmuebles para el Estado de
Tamaulipas**

TOMÁS YARRINGTON RUVALCABA, Gobernador Constitucional del Estado Libre y Soberano de Tamaulipas, a sus habitantes hace saber:

Que el Honorable Congreso del Estado, ha tenido a bien expedir el siguiente Decreto:

Al margen un sello que dice:- “Estados Unidos Mexicanos.- Gobierno de Tamaulipas.- Poder Legislativo.

LA QUINGUAGÉSIMA OCTAVA LEGISLATURA CONSTITUCIONAL DEL CONGRESO DEL ESTADO LIBRE Y SOBERANO DE TAMAULIPAS, EN USO DE LAS FACULTADES QUE LE CONFIERE EL ARTÍCULO 58 FRACCIÓN I DE LA CONSTITUCIÓN POLÍTICA DEL ESTADO, TIENE A BIEN EXPEDIR EL SIGUIENTE:

D E C R E T O No. 335

LEY SOBRE EL RÉGIMEN DE PROPIEDAD EN CONDOMINIO DE BIENES INMUEBLES PARA EL ESTADO DE TAMAULIPAS.

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

**CAPÍTULO I
DISPOSICIONES GENERALES**

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

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

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

I. Administrador: Es el condómino o habitante de la unidad de propiedad exclusiva, que no siendo Administrador profesional, sea nombrado Administrador;

II. Administrador profesional: Es la persona física o moral, que no resida en el condominio, que demuestre capacidad o conocimientos en administración de condominios y que sea nombrado Administrador;

III. Áreas y bienes de uso común: Son aquellos que pertenecen en forma proindiviso a los condóminos y su uso estará regulado por esta ley, por la escritura constitutiva o por el reglamento de condominio y administración;

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

V. Condominio: Modalidad de propiedad sobre un inmueble que otorga a su titular el derecho exclusivo de uso, goce y disfrute de su unidad privada y a la vez un derecho de copropiedad sobre los bienes de uso común, de acuerdo a las disposiciones de esta ley, a la escritura constitutiva o al reglamento de condominio y administración;

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

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

VIII. Cuota Extraordinaria: Cantidad proporcional al valor de su propiedad exclusiva con relación al condominio, para absorber gastos extraordinarios por adiciones, conservación y reposición de bienes y equipos, previa aprobación de la asamblea general de condóminos;

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

X. Escritura Constitutiva: A la escritura pública o documento privado, que contenga la declaración unilateral de voluntad, por la que se constituya el régimen en condominio para un inmueble determinado;

XI. Ley: Le (sic) Ley sobre el Régimen de Propiedad en Condominio de Bienes Inmuebles para el Estado de Tamaulipas;

XII. Parte alícuota o indiviso.- Es la proporción que guarda el valor nominal de cada unidad de propiedad exclusiva, respecto de la suma de los valores nominales de todas las unidades que integran el condominio, expresada en una cifra porcentual, y representa, a su vez, el derecho de los condóminos sobre los bienes comunes, proporcional al valor que representa su unidad o fracción en relación al valor total del condominio;

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

XIV. Reglamento de condominio: Se refiere al reglamento de condominio y administración, que, agregado a la escritura constitutiva de cada condominio, contiene las normas especiales a que deberán sujetarse los condóminos, arrendatarios o quien disfrute del condominio, en relación al uso, goce y disposición, tanto en los bienes propios como de los comunes, así como lo referente a la administración de éstos últimos;

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

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

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

ARTÍCULO 3º.- Se le denominará condominio al grupo de departamentos, viviendas, casas, locales o naves de un inmueble, construidos en forma vertical, horizontal o mixta, o de terrenos lotificados de cualquier manera, para uso habitacional, comercial o de servicios, industrial o mixto, o cualquier otro que no esté prohibido por la ley, susceptibles de aprovechamiento independiente por tener salida propia a un elemento común de aquél o a la vía pública y que pertenecieran a distintos propietarios, los que tendrán un derecho singular y exclusivo de propiedad sobre su unidad de propiedad exclusiva y, además, un derecho de copropiedad sobre los elementos y partes comunes del inmueble, necesarios para su adecuado uso o disfrute.

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

ARTÍCULO 4º.- 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 5º.- 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 predios previamente lotificados de conformidad con la Ley para el Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano del Estado de Tamaulipas, a fin que en ellos se construya horizontalmente, 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, o en los que podrá realizar sus propias edificaciones, sujetándose a las normas generales y a las especiales del condominio, siendo titular, en ambos casos, de un derecho de copropiedad para el uso y disfrute de las áreas del terreno, construcciones e instalaciones destinadas al uso común, y de un derecho de propiedad sobre la unidad de condominio o lote de terreno.

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;

II.- Por su uso, enunciativamente:

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

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

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

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

Los condominios habitacionales, independientemente de su denominación o clasificación, que constituyan una acción de crecimiento y desarrollo urbano por la acción de dividir un predio para su enajenación en porciones de terreno individuales, consideradas como unidades en condominio o de propiedad exclusiva y que representan a su vez una parte alícuota o indiviso sobre bienes comunes, que requieren el trazo de una o más vías públicas y la introducción de servicios urbanos, estarán sujetos a las disposiciones derivadas de la Ley para el Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano del Estado de Tamaulipas, por considerarlos fraccionamiento de acuerdo con lo dispuesto por el artículo 52, fracción I, 79 y 80 de dicha ley, con la obligación de ceder a favor del Municipio las superficies de terreno consideradas como vías públicas y el diez por ciento como destinos, sobre el área vendible resultante.

No se tendrá la obligación de ceder el diez por ciento como destinos a que se refiere el párrafo anterior, cuando en el propio condominio se destine irreversiblemente dicha área para parques, jardines y plazas, equipamiento básico de áreas deportivas, caseta de vigilancia y asistencia social en las proporciones y términos establecidos en la fracción V del artículo 80 de la propia Ley para el Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano.

En tratándose de condominios horizontales habitacionales, cuando el predio en el que se vayan a realizar las edificaciones de las unidades del mismo o lotes de terreno para futura edificación, tenga una dimensión comprendida dentro de una manzana del desarrollo urbano natural del Municipio correspondiente, el trazo de la vía de acceso y salida al condominio tiene carácter de bien de uso común y copropiedad de los condóminos, por lo que podrá diseñarse y realizarse en los términos que determinen los propios condóminos, sin que resulten aplicables las disposiciones de la Ley para el Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano del Estado, en materia de fraccionamientos. A su vez, las instalaciones de drenaje y alumbrado tienen el mismo carácter y son copropiedad de los condóminos. En todo caso, la autoridad municipal determinará si de acuerdo al tamaño del predio que comprende al condominio habitacional, las vías internas de acceso y salida al mismo tienen una dimensión adecuada para el proyecto específico de construcción.

ARTÍCULO 6º.- Son condominios que por sus características sociales están sujetos a las disposiciones establecidas en el Título Cuarto de esta Ley:

I.- Los condominios destinados predominantemente a la vivienda de interés social y/o popular clasificadas como tales de acuerdo con la legislación federal y local en la materia; y

II.- Aquellos que por las características socioeconómicas de sus condóminos sean reconocidos como de interés social y/o popular por la autoridad correspondiente, de acuerdo con los criterios que para este efecto expida.

ARTÍCULO 7º.- En el Régimen de Propiedad en Condominio de Bienes Inmuebles, cada titular disfrutará de sus derechos en calidad de propietario, en los términos previstos en el Código Civil para el Estado de Tamaulipas. Por tal razón, podrá venderlo, darlo en arrendamiento, hipotecarlo, gravarlo y celebrar, respecto de la unidad de propiedad exclusiva, todos los contratos a los que se refiere el derecho común, con las limitaciones y modalidades que establecen las leyes.

El derecho de copropiedad sobre los elementos comunes del inmueble es accesorio e indivisible del derecho de propiedad privativo sobre la unidad de propiedad exclusiva, por lo que no podrá ser enajenable, gravable o embargable separadamente de la misma unidad.

ARTÍCULO 8º.- El régimen de propiedad en condominio de bienes inmuebles establecido en el artículo 859 del Código Civil para el Estado de Tamaulipas, puede constituirse en construcciones nuevas o en proyecto, así como en inmuebles construidos con anterioridad o en terrenos lotificados de conformidad con la Ley para el Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano del Estado de Tamaulipas, siempre que:

I.- El inmueble cumpla con lo establecido en el artículo 3º de esta ley;

II.- Cuando los diferentes departamentos, viviendas, casas, locales o áreas, de que conste un edificio, o que hubieran sido construidos dentro de un inmueble con partes de uso común, pertenezcan a distintos dueños;

III.- Cuando el propietario o propietarios de un edificio en el que existan elementos comunes e indivisibles, se propongan vender los diferentes pisos, departamentos, viviendas, casas o locales en que está dividido, a distintas personas;

IV.- Cuando los copropietarios de un edificio que conste de diversos pisos, departamentos, viviendas, casas o locales, se propongan adjudicárselos en propiedad exclusiva, siempre que exista un elemento común que sea indivisible;

V.- Cuando el propietario o propietarios de un terreno se propongan construir en él un edificio cuyos pisos, departamentos, viviendas, casas o locales, vayan a ser vendidos a distintas personas, siempre y cuando existan en dicho inmueble elementos comunes e indivisibles;

VI.- Cuando los copropietarios de un terreno se propongan construir en él un edificio con elementos comunes e indivisibles, cuyos pisos, departamentos, viviendas, casas o locales, vayan a serles atribuidos en propiedad exclusiva.

El condominio puede constituirse sobre las construcciones en proyecto, en proceso de construcción o ya terminadas.

ARTÍCULO 9°.- Antes de la constitución del régimen de propiedad en condominio de bienes inmuebles, a que se refiere el artículo siguiente, los interesados deberán obtener resolución o dictamen de las autoridades municipales competentes, en el sentido de ser factible el proyecto general en congruencia con los programas de desarrollo urbano vigentes, así como con las declaratorias existentes y la capacidad en el área para la prestación de los servicios públicos, de conformidad con lo dispuesto en la Ley para el Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano del Estado de Tamaulipas.

ARTÍCULO 10.- Para constituir el régimen de la propiedad en condominio de un inmueble, el propietario o propietarios deberán hacerlo en escritura pública, en la cual se hará constar:

I.- Ubicación, dimensiones, medidas, linderos y colindancias del terreno que corresponda al bien inmueble que se sujetará al régimen en condominio;

II.- Constancia de haber obtenido la resolución o dictamen a que se refiere el artículo anterior, y de que las autoridades en materia de desarrollo urbano del Municipio, así como las sanitarias estatales, han otorgado las autorizaciones, licencias, y permisos de: uso de suelo, de edificación, y de construcción respectivos, en su caso. Las licencias de construcción que expidan las autoridades mencionadas, no autorizarán la construcción o funcionamiento de condominios con un número mayor a 120 departamentos, viviendas, casas o locales;

III.- La descripción de cada terreno, departamento, vivienda, casa, local o área; su nomenclatura, ubicación, medidas, piezas de que conste y otros datos que sean necesarios para identificarlo plenamente;

IV.- La descripción general de las construcciones y de los materiales empleados o que vayan a emplearse, en su caso: altura máxima de edificación (niveles), remetimiento mínimo de la fachada respecto al límite de propiedad, porcentaje mínimo que deberá dejarse sin construcción en un terreno de uso privado, proporción máxima de superficie construida respecto a la superficie de terreno privativa, mínimo de espacios en el interior de cada terreno de uso privado para estacionar vehículos;

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

VI.- Los bienes de propiedad común, su forma de aprovechamiento, con especificación y detalles necesarios y, en su caso, su ubicación, medidas, partes de que se compongan, así como otras características necesarias para su identificación;

VII.- El aprovechamiento general del inmueble y en su caso, el especial de cada departamento, vivienda, casa, local o área;

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

IX.- Las características de las garantías que se hubieran exigido previstas por el Capítulo I del Título Séptimo de la Ley para el Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano para el Estado de Tamaulipas, para responder sobre la ejecución de la construcción y de los servicios de ésta. El monto de la garantía y su término, se ajustará a lo dispuesto por las autoridades que hayan expedido las licencias de construcción;

X.- Los casos y condiciones en que pueda ser modificada la propia escritura constitutiva del régimen en condominio y su reglamento;

XI.- El Reglamento de Condominio y Administración que establecerá las bases generales que regirán al propio condominio, el cual deberá insertarse en el cuerpo de la Escritura Constitutiva y en el de cada acto sucesivo de enajenación de la unidad en condominio;

Al apéndice de la escritura constitutiva del régimen en condominio se agregarán, debidamente firmados por las partes y certificados por el notario, los planos generales debidamente autorizados por las autoridades competentes, memoria técnica y los planos tipo correspondientes a cada uno de los departamentos, viviendas, casas, locales o áreas de propiedad exclusiva, planos de instalaciones hidráulicas, eléctricas, estructurales y áreas comunes; y cualquier otro de los documentos, constancias o descripciones a que se refiere este artículo, a fin de simplificar la escritura correspondiente.

De la documentación anterior y de las demás que se juzgue necesaria, se entregará a la administración copias notarialmente certificadas, para el debido desempeño de su cargo.

ARTÍCULO 11.- La escritura constitutiva del régimen de propiedad en condominio de bienes inmuebles, así como los contratos de traslación de dominio y demás actos que afecten la propiedad o el dominio de estos inmuebles, así como el reglamento de éste, deberán inscribirse en el Registro Público de la Propiedad y de Comercio del Gobierno del Estado. De igual manera, serán inscribibles las reformas que a ésta y a su reglamento se hagan.

ARTÍCULO 12.- En todo contrato para adquisición de los derechos sobre un terreno, departamento, vivienda, casa, local o área, sujeto al régimen de propiedad en condominio de bienes inmuebles, se insertarán las declaraciones y cláusulas conducentes de su escritura constitutiva, así como sus reformas y datos de inscripción en el Registro Público de la Propiedad y de Comercio del Gobierno del Estado, y se hará constar que se entrega al interesado una copia del reglamento de condominio y administración, certificada por notario público, presumiéndose en consecuencia que se adquieren todos los derechos y obligaciones en él contenidos.

ARTÍCULO 13.- El reglamento del inmueble sujeto al régimen de propiedad en condominio deberá prever los casos y requisitos en que, con base a la presente ley y en la correspondiente escritura constitutiva, proceda la modificación de ésta.

ARTÍCULO 14.- La extinción voluntaria del régimen de propiedad en condominio requerirá el acuerdo de un mínimo del setenta y cinco por ciento del valor total del condominio y, en el caso de condominios habitacionales, además por la mayoría simple del número total de condóminos reunidos en asamblea extraordinaria, salvo que la escritura constitutiva prevea un porcentaje más alto.

La extinción del Régimen de Propiedad en Condominio deberá constar en la escritura pública, e inscribirse en el Registro Público de la Propiedad y de Comercio.

CAPÍTULO III DE LOS BIENES DE PROPIEDAD EXCLUSIVA Y DE LOS BIENES DE PROPIEDAD COMÚN

ARTÍCULO 15.- Cada condómino será dueño exclusivo de su piso, departamento, vivienda, casa, local o área y terreno en el caso de condominios horizontales, así como de los elementos anexos que le correspondan, tales como estacionamiento, cuarto de servicio y cualquier otro que no sea elemento común y que forme parte de su unidad de propiedad exclusiva, según la escritura constitutiva, y copropietario de los elementos y partes del edificio que se consideren como comunes, por ser necesarios para su existencia, seguridad, comodidad de acceso, recreo, ornato o cualquier fin semejante, estos últimos no podrán ser objeto de enajenación, arrendamiento o comodato en forma independiente.

ARTÍCULO 16.- El derecho de cada condómino sobre los bienes comunes, será proporcional al indiviso de su propiedad exclusiva, fijado en la escritura constitutiva para ese efecto.

ARTÍCULO 17.- Son objeto de propiedad común:

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

II.- Los locales destinados a la administración, portería y alojamiento del portero y los vigilantes; 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, deportivas, de recreo, de ornatos, de recepción o reunión social, zonas de carga en lo general, y otras semejantes, con excepción de las que sirvan exclusivamente a cada departamento, vivienda, casa, local o área;

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 que se resuelva, por la unanimidad de los condóminos, usar o disfrutar en común o que se establezcan con tal carácter en el reglamento del bien inmueble en condominio o en la escritura constitutiva.

Los condóminos vigilarán y exigirán al administrador a través del comité de vigilancia o asamblea general que se lleve un inventario completo y actualizado de todos los muebles, aparatos e instalaciones descritos, así como de los que en lo sucesivo se adquieran o se den de baja.

ARTÍCULO 18.- Serán de propiedad común, sólo de los condóminos colindantes, los entrepisos, los muros y demás divisiones que no tengan función estructural alguna, y sólo separen entre sí los departamentos, viviendas, casas, locales, espacios de estacionamiento, áreas o servicios exclusivos de los mismos.

ARTÍCULO 19.- Si un condómino abandona o renuncia a sus derechos, o a usar determinados o todos los bienes comunes, continuará sujeto a las obligaciones que impone esta ley, la escritura constitutiva, el reglamento de condominio y las demás disposiciones jurídicas aplicables.

ARTÍCULO 20.- En el caso de venta de un piso, departamento, vivienda o local, sujetos al régimen de propiedad que reglamenta esta ley, el arrendatario disfrutará del derecho del tanto, si estuviera al corriente en el cumplimiento de sus obligaciones y siempre que por más de un año consecutivo haya venido ocupando el inmueble con ese carácter. Los condóminos de los otros pisos, departamentos, vivienda o locales no disfrutarán de ese derecho. El derecho del tanto se establece exclusivamente a favor del arrendatario.

ARTÍCULO 21.- En caso que un condómino desee vender su piso, departamento, vivienda o local, se estará a los siguientes términos:

I. En todos los casos el condómino deberá dar aviso por escrito al arrendatario de su deseo de vender su unidad de propiedad exclusiva, precisando el precio, términos, condiciones y modalidades de la venta;

II. El arrendatario dispondrá de quince días naturales para dar aviso por escrito al arrendador de su voluntad de ejercitar el derecho de preferencia que se consigna en este artículo en los términos y condiciones de la oferta, exhibiendo para ello las cantidades exigibles al momento de la aceptación de la oferta, conforme a las condiciones señaladas en ésta;

III. En caso que el arrendador cambie cualquiera de los términos de la oferta inicial, estará obligado a dar un nuevo aviso por escrito al arrendatario, quien a partir de ese momento dispondrá de un nuevo plazo de quince días naturales;

IV. La compraventa realizada en contravención de lo dispuesto en este artículo será nula y el arrendatario podrá subrogarse en lugar del adquirente con las mismas condiciones estipuladas en el contrato de compraventa, siempre que haga uso del derecho de retracto, con exhibición del precio, dentro de los quince días siguientes al en que haya tenido conocimiento de la enajenación.

Los notarios o quienes hagan sus veces se abstendrán de autorizar una escritura de compra-venta de esta naturaleza si antes no se cercioran que el vendedor ha respetado el derecho del tanto.

Los notarios incurrirán en responsabilidad en los términos de la Ley de la materia, cuando se acredite su dolo o mala fe en el acto en el que intervengan, excepto cuando el vendedor declare que el inmueble no está arrendado.

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

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

El derecho del arrendatario precluirá cuando éste no cumpla con las condiciones establecidas en las fracciones II y III.

CAPÍTULO IV DE LOS DERECHOS Y OBLIGACIONES DE LOS CONDÓMINOS

ARTÍCULO 22.- Cada condómino, y en general los habitantes del condominio podrán servirse de los bienes comunes y gozar de los servicios e instalaciones generales, conforme a su naturaleza y destino ordinarios, sin restringir o hacer más oneroso el derecho de los demás, pues de lo contrario se harán acreedores a las sanciones previstas en esta ley; sin perjuicio de la responsabilidad civil o penal en que puedan incurrir.

ARTÍCULO 23.- El condómino de un departamento, vivienda, casa, local o área, puede usar, gozar y disponer de él, con las limitaciones de esta ley, otras aplicables y las demás que establezcan la escritura constitutiva y el reglamento de condominio; pero no podrán ser objeto de traslación de dominio o de uso, partes de los mismos, como piezas o recámaras, cuartos de servicio o lugar privativo para estacionamiento de vehículos. El incumplimiento de esta disposición originará la nulidad del contrato y, en su caso la aplicación de lo previsto en el artículo 54 de esta ley.

El condómino y su arrendatario o cualquier otro cesionario del uso, arreglarán entre sí quién deba cumplir determinadas obligaciones ante los demás condóminos, y en qué supuestos el usuario tendrá la representación del condómino en las asambleas que se celebren; pero en todo momento el usuario es solidario de las obligaciones del condómino. Ambos harán oportunamente las notificaciones del caso a la administración para los efectos que procedan.

ARTÍCULO 24.- Cada condómino u ocupante usará la unidad de su exclusiva propiedad en forma ordenada y tranquila. No podrá, en consecuencia, destinarla a usos contrarios a la moral o buenas costumbres; ni hacerla servir a otros objetos que los establecidos expresamente y, en caso de duda, a aquéllos que deban presumirse de la naturaleza del condominio y su ubicación; ni realizar acto alguno que afecte la tranquilidad de los demás condóminos y ocupantes, o que comprometa la estabilidad, seguridad, salubridad o comodidad del condominio, ni incurrir en omisiones que produzcan resultados semejantes.

En cuanto a los servicios comunes e instalaciones generales, los condóminos y los usuarios deberán abstenerse de todo acto, aún en el interior de su propiedad, que impida o haga menos eficaz su operación, o estorbe o dificulte el uso común, estando obligados a mantener en buen estado de conservación y funcionamiento sus propios servicios e instalaciones.

El infractor de estas disposiciones será responsable del pago de los gastos que se efectúen para reparar o restablecer los servicios e instalaciones de que se trate, así como de los daños y perjuicios que resultaren, independientemente de que podrá ser demandado en los términos del artículo 54 de esta ley.

ARTÍCULO 25.- Los condóminos del departamento bajo o primero y los del último, o de viviendas, casas, locales o áreas situados en aquél o en éste, no tendrán más derechos que los restantes condóminos. De igual manera, los condóminos de la planta baja no podrán ocupar para uso exclusivo o preferente sobre los demás condóminos, los vestíbulos, sótanos, jardines, patios, ni otros lugares de tal planta, ni hacer obras en dichos lugares. Asimismo, los condóminos del último piso no podrán ocupar la azotea o techo, ni elevar nuevos pisos, ni realizar otras construcciones. Las mismas restricciones son aplicables a los demás condóminos del inmueble.

ARTÍCULO 26.- Cada condómimo podrá hacer toda clase de obras y reparaciones en el interior de su departamento, vivienda, casa, local o área, previa licencia que, en su caso, expida la autoridad municipal correspondiente, pero le estará prohibida toda innovación o modificación que afecte a la estructura, paredes maestras u otros elementos esenciales del edificio o que puedan perjudicar a su estabilidad, seguridad, salubridad o comodidad. Tampoco podrá abrir claros o ventanas, ni pintar o decorar la fachada o las paredes exteriores en forma que desentone del conjunto o que perjudique a la estética general del inmueble.

ARTÍCULO 27.- En los inmuebles sujetos al régimen de propiedad en condominio serán obligatorias para los respectivos condóminos y por su cuenta, las obras que requieran los entrepisos, suelos, pavimentos, paredes u otras divisiones entre locales o terrenos colindantes.

En los inmuebles de construcción vertical sujetos al régimen de propiedad en condominio, las obras de reparación y mantenimiento que requieran los techos en su parte exterior y los sótanos serán por cuenta de todos los condóminos, así como la reparación de desperfectos ocasionados por sismos, rayos o hundimientos diferenciales.

ARTÍCULO 28.- Queda prohibido a los condóminos y en general a los habitantes del condominio:

I.- Realizar acto alguno que afecte la tranquilidad y comodidad de los demás condóminos y ocupantes, o que comprometa la estabilidad, seguridad, salubridad o comodidad del condominio, ni incurrir en omisiones que produzcan los mismos resultados;

II.- Efectuar todo acto, en el exterior o en el interior de su unidad de propiedad exclusiva, que impida o haga ineficaz la operación de los servicios comunes e instalaciones generales, estorbe o dificulte el uso de las áreas comunes o ponga en riesgo la seguridad o tranquilidad de los condóminos u ocupantes;

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

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

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

V.- Decorar, pintar o realizar obras que modifiquen la fachada o las paredes exteriores desentonando con el conjunto o que contravenga lo establecido y aprobado por la asamblea general;

VI.- Derribar o transplantar árboles, cambiar el uso o naturaleza de las áreas verdes en contravención a lo estipulado en la Ley del Equilibrio Ecológico y Protección al Ambiente del Estado de Tamaulipas, y en la escritura constitutiva del condominio.

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

VII.- Delimitar con cualquier tipo de material o pintar señalamientos de exclusividad, así como techar o realizar construcciones que indiquen exclusividad, en el área de estacionamiento de uso común o en cualquier otra área de destino común del condominio, excepto las áreas verdes las cuales sí podrán delimitarse para su protección, según acuerde la Asamblea o quien ésta designe, siempre que dicha acción no suponga detrimento en el uso o disfrute común;

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

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

IX.- Realizar obras en la propiedad exclusiva que puedan poner en peligro la seguridad y estabilidad física del edificio ocasionando peligro o riesgo a los habitantes del condominio o que no permitan la conservación de zonas comunes o su flora, así como las que realicen los condóminos en áreas comunes que afecten la comodidad de tránsito del condominio; las que impidan permanentemente el uso de una parte o servicio común, aunque sea a un solo dueño, y las que demeriten cualquier parte exclusiva de una unidad condominal.

ARTÍCULO 29.- Para la ejecución de las obras en los bienes comunes e instalaciones generales, se observarán las siguientes reglas:

I.- Las obras necesarias para mantener el condominio en buen estado de seguridad, estabilidad y conservación y para que los servicios funcionen normal y eficazmente, serán efectuados por la administración, previa licencia, en su caso, expedida por las autoridades competentes del Estado o Municipio, bastando la conformidad del comité de vigilancia sin necesidad del acuerdo de los condóminos, con cargo al fondo de gastos de mantenimiento y administración. Cuando éste no baste o sea preciso efectuar obras no previstas, la administración convocará a asamblea de condóminos, a fin de que, conforme lo prevenga el reglamento, resuelvan lo conducente;

II.- El enajenante es responsable de los vicios de construcción del inmueble; el resto de los condóminos podrá proceder a la reparación de los mismos, en la proporción que cada uno represente sobre el valor del total del condominio, dejando a salvo sus derechos, para repercutir contra el enajenante o para hacer efectiva la garantía que prevé el artículo 10 fracción IX de esta ley;

III.- Para realizar obras nuevas, excepto en áreas verdes, que no impliquen la modificación de la escritura constitutiva y se traduzcan en mejor aspecto o mayor comodidad, se requerirá acuerdo aprobatorio de la Asamblea General Extraordinaria con la asistencia de los condóminos y por un mínimo de votos que represente el 75% del valor total del condominio;

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

V.- Los gastos que se originen con motivo de la operación, reparación, conservación y mantenimiento de las instalaciones y servicios generales, así como de las áreas o bienes comunes, serán cubiertos por todos los condóminos conforme a lo establecido en el artículo 48 de esta ley;

VI.- Los gastos que se originen con motivo de la operación, reparación, conservación y mantenimiento de las instalaciones y servicios generales destinadas únicamente a servir a una sección del condominio serán cubiertos por todos los condóminos de esa sección, de acuerdo a lo establecido en el artículo 49 de esta ley; y

VII.- Tratándose de los gastos que se originen por la prestación del servicio de energía eléctrica, agua y otros en las áreas o bienes comunes se cubrirán de acuerdo a lo establecido en las fracciones V y VI de este artículo.

Se prohíben las obras que puedan poner en peligro la seguridad, estabilidad y conservación del condominio o que afecten la comodidad del condómino; las que impidan permanentemente el uso de una parte o servicio común, aunque sea a un sólo condómino, o se ubique entre bienes de propiedad individual que pertenezcan a un sólo condómino; y las que demeriten cualquier departamento, vivienda, casa o local condominal. En los dos últimos casos, las obras podrán llevarse a cabo si existe acuerdo unánime entre los condóminos y en el último, además, si se indemniza al afectado a su plena satisfacción. Si las edificaciones sólo se refieren a obras, deberá contarse con los permisos de las autoridades correspondientes.

ARTÍCULO 30.- Se podrán celebrar convenios con las autoridades competentes para establecer servicios de control y vigilancia en los jardines, parques, vialidades, plazas, estacionamientos y demás áreas que formen parte de las zonas y elementos de uso común, previo acuerdo aprobatorio de la asamblea general, sin que ello impida que la misma asamblea contrate servicios profesionales para estos fines.

TÍTULO SEGUNDO DE LA ESTRUCTURA ORGANIZACIONAL DEL RÉGIMEN DE LA PROPIEDAD EN CONDOMINIO

CAPÍTULO I DE LA SUPREMACÍA Y ATRIBUCIONES DE LA ASAMBLEA

ARTÍCULO 31.- La escritura constitutiva es la que establece las características y condiciones para la organización y funcionamiento social del condominio. El órgano supremo del condominio es la Asamblea General de condóminos.

Las asambleas generales por su tipo podrán ser ordinarias y extraordinarias:

I.- Las asambleas generales ordinarias se celebrarán por los menos, una cada seis meses, teniendo como finalidad informar el estado que guarda la administración del condominio, así como tratar los asuntos concernientes al mismo; y

II.- Las asambleas generales extraordinarias se celebrarán cuando haya asuntos de carácter urgente que atender y cuando se trate de los asuntos establecidos en el artículo 35 de esta ley y cualquier otro que así se determine en la escritura constitutiva.

ARTÍCULO 32.- Las Asambleas Generales se regirán por las siguientes disposiciones:

I.- Las Asambleas Generales se celebrarán preferentemente en el propio condominio o en algún otro lugar del municipio donde se encuentre ubicado el condominio;

II.- Cada condómino gozará de un número de votos equivalente al porcentaje de indiviso que su departamento, vivienda, casa, local o área, represente en el total del condominio, de acuerdo a la escritura constitutiva correspondiente del mismo;

III.- No obstante lo dispuesto como regla general en la fracción anterior en el caso de condóminos que hayan celebrado contrato en virtud del cual, de cumplirse en sus términos, lleguen a ser propietarios, si media compraventa con reserva de dominio, el porcentaje de sus votos se reducirá a la proporción de la parte que hubieran pagado y corresponderá al acreedor la otra proporción del porcentaje;

IV.- La votación será personal, nominal y directa, pudiéndose delegar la representación, y determinar otras formas y procedimientos, si la escritura constitutiva o el reglamento de condominio lo permiten, pero en ningún caso una sola persona podrá representar a más de dos condóminos con carta poder simple; en ningún caso el administrador podrá representar a un condómino en las asambleas;

V.- Las resoluciones de la Asamblea se tomarán por mayoría simple de votos presentes, excepto en los casos en que la presente ley, la escritura constitutiva o el reglamento de condominio establezca una mayoría especial;

VI.- En los casos de que un solo condómino represente más del 50% de los votos y los condóminos restantes no asistan a la asamblea general, previa notificación de la convocatoria de acuerdo a esta ley, la asamblea podrá celebrarse en los términos del artículo 33, fracción V, requiriéndose la mayoría a que se refiere la fracción siguiente para que los acuerdos sean válidos;

VII.- Cuando un sólo condómino represente más del 50% de los votos, se requerirá, además, el 50% de los votos restantes para que sean válidos los acuerdos de la asamblea. Cuando no se llegue a acuerdo válido, el condómino mayoritario o el grupo de minoritarios podrán someter la discrepancia a resolución judicial; facultándose a los minoritarios para hacerse representar por persona distinta al Administrador;

VIII.- Las asambleas serán presididas en la forma que prevea el reglamento de condominio. Fungirá como secretario de ellas el administrador si es persona física y, si es persona moral, la que ésta designe; asimismo, el presidente nombrará, de entre los presentes, a dos personas que actuarán como escrutadores y constatarán la existencia del quórum.

IX.- El secretario llevará un libro de actas de asamblea, las cuales, al concluir cada una de ellas se harán constar en dicho libro, signándose por el presidente, el secretario y el comité de vigilancia, además de los condóminos asistentes que así quisieran hacerlo, no causando efecto especial la omisión de la firma de estos últimos, para la obligatoriedad de los acuerdos tomados;

X.- En caso de falta o ausencia del secretario o de alguno o todos los miembros del comité de vigilancia, las actas se firmarán por el presidente de la asamblea y las demás personas que ésta designe; y

XI.- El secretario tendrá siempre a la vista de los condóminos y de los acreedores registrales, el libro de actas y les informará por escrito a cada uno las resoluciones que adopte la asamblea. En los casos en que, el acuerdo de la asamblea general modifique la escritura constitutiva del condominio o el reglamento, se protocolizará ante notario público y se inscribirá en el Registro Público de la Propiedad y de Comercio;

ARTÍCULO 33.- Las convocatorias para la celebración de asambleas generales se harán de acuerdo a las siguientes disposiciones:

I.- La convocatoria deberá indicar el tipo de asamblea de que se trate, lugar en donde se realizará, de acuerdo al artículo 32 de esta ley, o en su caso el establecido por el reglamento, así como la fecha y hora en que se celebrará, incluyendo el orden del día y quien convoca;

II.- Los condóminos o sus representantes serán notificados mediante la entrega de la convocatoria respectiva en la unidad de propiedad exclusiva, a menos que hubiere autorizado expresamente y por escrito ser notificado por correo electrónico, lo que podrá ser revocado en cualquier momento. Además el convocante colocará la convocatoria en uno o más lugares visibles del condominio o en los establecidos en el reglamento;

III.- Podrán convocar a asamblea de acuerdo a lo que establece esta ley:

- a) El administrador,
- b) El comité de vigilancia, o

c) Los condóminos cuyos indivisos representen por lo menos el veinticinco por ciento del valor total del condominio, acreditando la convocatoria ante el administrador. Los condóminos morosos e incumplidos según informe de la administración no tendrán derecho a convocar.

IV.- Cuando por la importancia del o los asuntos a tratar en la asamblea se considere necesario, el administrador, el comité de vigilancia o cualquiera de los condóminos, podrán solicitar la presencia de un notario público;

V.- Cuando la Asamblea General Ordinaria se celebre en virtud de la primera convocatoria, se requerirá de una asistencia del setenta y cinco por ciento de los condóminos, cuando se realice en segunda convocatoria el quórum se integrará con el cincuenta y uno por ciento del total de condóminos. En caso de tercera convocatoria la asamblea se declarará legalmente instalada con los condóminos que asistan y las resoluciones se tomarán por la mayoría de los presentes.

Las convocatorias para la celebración de asambleas ordinarias, se notificarán con siete días naturales de anticipación a la fecha de la primera convocatoria. Entre la segunda convocatoria y la celebración de la asamblea respectiva deberá mediar un plazo de dos días naturales y, en este caso, podrá publicarse simultáneamente la tercera convocatoria, debiendo mediar un plazo de media hora para su celebración;

VI.- Cuando la Asamblea General Extraordinaria se celebre en virtud de primera convocatoria, se requerirá de una asistencia del setenta y cinco por ciento del valor total del condominio y de los condóminos; cuando se realice en segunda convocatoria el quórum se integrará con el cincuenta y uno por ciento del valor total del condominio y de los condóminos, salvo que esta misma ley o la escritura constitutiva prevea un quórum distinto.

Las convocatorias para la celebración de asambleas extraordinarias se notificarán con siete días naturales de anticipación a la fecha de la primera convocatoria. Entre la segunda convocatoria y la celebración de la asamblea respectiva deberá mediar un plazo de dos días naturales.

En los casos de suma urgencia se realizarán las convocatorias para asamblea extraordinaria con la anticipación que las circunstancias lo exijan, siempre y cuando para llevarla al cabo esté presente el noventa por ciento del valor total del condominio y de los condóminos.

Tratándose de asambleas extraordinarias las decisiones se tomarán siempre por el acuerdo de un mínimo del cincuenta y uno por ciento del valor total del condominio y, en el caso de condominios habitacionales, además por la mayoría simple del número de condóminos, salvo que esta misma ley o la escritura constitutiva prevea un porcentaje más alto; y

VII.- Las determinaciones adoptadas por las asambleas en los términos de esta ley, del reglamento del condominio y de las demás disposiciones legales aplicables, obligan a todos los condóminos, incluyendo a los ausentes y disidentes.

ARTÍCULO 34.- La Asamblea General Ordinaria tendrá las siguientes facultades y obligaciones:

I.- Nombrar y remover libremente al administrador, en los términos del reglamento. El administrador que funja por el primer año será designado por quienes otorguen la escritura constitutiva del condominio, quien ejercerá el cargo hasta que se venda la totalidad de las unidades del condominio, transcurra el plazo de duración de su encargo u otra Asamblea determine lo contrario.

El administrador podrá ser o no alguno de los condóminos y la asamblea fijará la remuneración relativa, que podrá renunciarse por algún condómino que acepte servir gratuitamente en el cargo;

II.- Precisar las obligaciones y responsabilidades del administrador frente a terceros y las que corran a cargo de los condóminos por actos de aquél, ejecutados en o con motivo del desempeño de su cargo, así como las responsabilidades necesarias del administrador frente a los condóminos

III.- Nombrar y remover libremente al comité de vigilancia, que deberá constituirse cuando menos con tres personas;

IV.- Resolver sobre la clase y monto de la garantía que deba otorgar el administrador, respecto al fiel desempeño de su misión y al manejo de los fondos a su cuidado;

V.- Examinar y, en su caso, aprobar el informe de cuenta anual que someta el administrador a su consideración, así como el informe anual de actividades que rinda el comité de vigilancia;

VI.- Discutir y en su caso aprobar el presupuesto de gastos para el año siguiente;

VII.- Establecer las cuotas a cargo de los condóminos para constituir un fondo destinado a los gastos de mantenimiento y administración, y otro fondo de reserva para mantenimiento, reparaciones o reposiciones mayores, adquisición de implementos y maquinaria y construcción de obras necesarias, útiles o de ornato según se determine por la asamblea. La Asamblea determinará el sistema o esquema de cobro que considere más adecuado y fijará las tasas moratorias que deberán cubrir los condóminos en caso de incumplimiento del pago de cuotas y establecer, asimismo, la forma de garantizar con fianza o cualquier otro medio legal el pago de las mismas. El monto de los fondos se integrará en proporción al indiviso de cada condómino, establecido en la escritura constitutiva. Las primeras aportaciones para la constitución de ambos fondos serán determinadas en el reglamento. El fondo de reserva mientras no se use, deberá invertirse en valores de renta fija, redimibles a la vista;

VIII.- Instruir al comité de vigilancia o a quien se designe para que proceda ante las autoridades competentes, cuando el administrador infrinja esta ley, el reglamento de condominio o la escritura constitutiva u otras disposiciones legales aplicables;

IX.- Instruir al administrador para el cumplimiento de lo previsto en esta ley;

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

XI.- Resolver sobre la restricción de servicios de energía eléctrica, gas y otros, por omisión de pago de las cuotas a cargo de los condóminos o en general los habitantes del condominio, siempre que tales servicios sean cubiertos con dichas cuotas. No se podrá restringir el servicio de agua potable; y

XII.- Las demás que le confiera esta ley, la escritura constitutiva, el reglamento de condominio y demás preceptos legales aplicables.

El constituyente del condominio ejercerá, hasta la celebración de la primera asamblea las funciones que le corresponda a ésta y al comité de vigilancia.

ARTÍCULO 35.- Las Asambleas Extraordinarias de condóminos tendrán las siguientes facultades y obligaciones:

I.- Modificar la Escritura Constitutiva o el Reglamento de Condominio y Administración.

II.- Acordar lo conducente a la reconstrucción de la unidad en caso de destrucción, ruina o vetustez del condominio.

III.- Cambiar el destino general del régimen de condominio o hacer alteraciones substanciales al mismo;

IV.- Aprobar las aportaciones extraordinarias;

V.- Acordar la venta de los derechos del condómino que reiteradamente incumpla sus obligaciones, en los términos del Capítulo I del Título Tercero;

VI.- Acordar la extinción del régimen de propiedad en condominio.

ARTÍCULO 36.- Se suspenderá el derecho a voto de los condóminos, conservando siempre el derecho a voz, previa notificación 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.

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

**CAPÍTULO II
DEL NOMBRAMIENTO Y FACULTADES DE LOS ADMINISTRADORES**

ARTÍCULO 37.- Los condominios serán administrados por la persona física o moral que designe la Asamblea General Ordinaria de condóminos en los términos de esta ley, de la escritura constitutiva y del reglamento de condominio, salvo el primer administrador que deberá ser designado por el constituyente del condominio.

Para desempeñar el cargo de administrador se requiere:

I.- En el caso de la administración no profesional, el Administrador deberá acreditar a la Asamblea, el cumplimiento de sus obligaciones de condómino desde el inicio y durante la totalidad de su gestión; y

II.- En el caso de contratar administración profesional ya sea persona física o moral, deberá acreditar experiencia en administración de condominios.

El nombramiento y la protocolización del mismo ante notario público, deberá ser inscrito en el Registro Público de la Propiedad y de Comercio.

Cuando la asamblea general decida contratar servicios profesionales para su administración, el comité de vigilancia deberá celebrar contrato correspondiente conforme a la ley aplicable.

El administrador, cuando no fuera condómino, tendrá un plazo no mayor a treinta días naturales, a partir de la firma del contrato para entregar al comité de vigilancia la fianza correspondiente, de conformidad con lo dispuesto por el Código Civil para el Estado de Tamaulipas.

En caso de la administración no profesional el Administrador durará en su cargo un año, pudiendo ser reelecto por la Asamblea en dos períodos consecutivos más y posteriormente en otros periodos no consecutivos.

ARTÍCULO 38.- Corresponderá al administrador:

I.- Cuidar y vigilar los bienes del condominio y los servicios comunes y promover la integración, organización y desarrollo de la comunidad. Entre los servicios comunes están comprendidos los que a su vez sean comunes con otros condominios, o entre dos o más secciones de un mismo condominio, o con vecinos de casas unifamiliares cuando estén ubicadas dentro de un conjunto o unidad urbana habitacional, ya sean edificios, alas o secciones de una construcción. La prestación de estos servicios y los problemas que surjan entre dos o más secciones de un condominio, o con motivo de la contigüedad del condominio con otros, o con vecinos de casas unifamiliares integradas en una unidad, serán resueltos en las asambleas correspondientes, donde cada condominio, sección, edificio o ala de una construcción, será representado por su administrador o la persona designada especialmente para el efecto en asamblea;

II.- Llevar y conservar los libros y documentación relacionados con el condominio, los cuales, deberán estar a disposición de los condóminos, para su consulta en los términos que se establezca en el reglamento de condominio;

III.- Atender la operación adecuada y eficiente de las instalaciones y servicios comunes;

IV.- Realizar todos los actos de administración, créditos, cobranzas y conservación del condominio y los demás que se establezcan en la escritura constitutiva o en el reglamento de condominio;

V.- Realizar las obras necesarias en los términos de la fracción I del artículo 29 de ésta ley;

VI.- Ejecutar los acuerdos de la asamblea, salvo que en ésta designe a otras personas para tal efecto;

VII.- Recaudar de los condóminos lo que a cada uno corresponda aportar para los fondos de mantenimiento y administración y el de reserva, así como el de las cuotas extraordinarias de acuerdo a los procedimientos y periodicidad establecidos por la asamblea general;

VIII.- Efectuar los gastos de mantenimiento, operación y administración del condominio con cargo al fondo correspondiente, en los términos del reglamento de condominio o en su caso conforme a la resolución de la asamblea;

IX.- Otorgar el recibo a cada uno de los condóminos por las cantidades que hayan aportado para los fondos de mantenimiento y administración, y el de reserva, así como las cuotas que establezca la asamblea o cualquier otro pago que reciba;

X.- Entregar mensualmente a cada condómino un estado de cuenta, recabando constancia de quien lo reciba, a menos que se le hubiere autorizado expresamente y por escrito entregarlo por correo electrónico, lo que podrá ser revocado en cualquier momento. El estado de cuenta del condominio deberá mostrar:

- a) Relación pormenorizada de ingresos y egresos del mes anterior;
- b) Detalle de las aportaciones y cuotas pendientes. El Administrador tendrá a disposición de los condóminos que lo soliciten, una relación pormenorizada de los mismos.
- c) Saldo y fines para los que se destinarán los fondos el mes siguiente;
- d) Saldo de las cuentas bancarias, de los recursos en inversiones, con mención de intereses; y
- e) Relación detallada de las cuotas por pagar a los proveedores de bienes y/o servicios del condominio.

El condómino tendrá un plazo de ocho días contados a partir de la entrega de dicha documentación para formular las observaciones u objeciones que considere pertinentes. Transcurrido dicho plazo se considera que está de acuerdo con la misma, a reserva de la aprobación de la asamblea, en los términos de la fracción V del artículo 34 del presente ordenamiento;

XI.- Convocar a la asamblea en los términos previstos por esta ley, por la escritura constitutiva o por el reglamento de condominio;

XII.- Celebrar, previo acuerdo de la asamblea, los convenios necesarios para establecer los servicios de vigilancia y seguridad del condominio;

XIII.- Representar a los condóminos para la contratación a terceros de los locales, espacios o instalaciones de propiedad común que sean objeto de arrendamiento, comodato o que se destinen al comercio ajustándose a lo establecido por las leyes correspondientes y el reglamento;

XIV.- Cuidar con la debida observancia de las disposiciones de esta ley, el cumplimiento del reglamento de condominio y de la escritura constitutiva;

XV.- Exigir, con la representación de los demás condóminos, el cumplimiento de las disposiciones de esta ley y el reglamento de condominio. Solicitando en su caso el apoyo de la autoridad que corresponda;

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

XVII.- Exigir la responsabilidad en que incurran los condóminos al realizar obras que afecten la estabilidad y seguridad del condominio;

XVIII.- Iniciar los procedimientos administrativos o judiciales que procedan contra los condóminos que incumplan con sus obligaciones e incurran en violaciones a la presente ley, a la escritura constitutiva y al reglamento de condominio; y

XIX.- Realizar las demás funciones y cumplir con las obligaciones que establezcan a su cargo la escritura constitutiva, el reglamento de condominio, la presente ley, y demás disposiciones legales aplicables.

ARTÍCULO 39.- En relación a los bienes comunes o de copropiedad el administrador tendrá todas las facultades y obligaciones de un apoderado general de los condóminos para pleitos y cobranzas y actos de administración de bienes, incluyendo a aquéllas que requieran cláusula especial conforme a la ley, con facultades para articular y absolver posiciones; y limitado en el sentido que no podrá hacer cesión de bienes ni otorgar poder o sustituir sus facultades en terceras personas. Cuando sea necesario otorgar poderes a favor de terceras personas, la Asamblea General determinará los términos para su otorgamiento y ejercicio. El acta de la asamblea deberá ser protocolizada ante notario público. Las medidas que adopte y las disposiciones que dicte el administrador, dentro de sus atribuciones, serán obligatorias para todos los condóminos, a menos que la asamblea las modifique o revoque. La revocación o modificación no perjudicará a terceros de buena fe.

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

ARTÍCULO 40.- Cuando la asamblea de condóminos 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, libro de actas, valores, muebles, inmuebles y demás bienes que tuviera bajo su resguardo y responsabilidad, la cual sólo podrá posponerse por resolución judicial. Debiéndose levantar un acta circunstanciada de la misma.

CAPÍTULO III DEL COMITÉ DE VIGILANCIA

ARTÍCULO 41.- Los condominios deberán contar con un comité de vigilancia integrado por dos o hasta cinco condóminos, dependiendo del número de unidades de propiedad exclusiva, designándose de entre ellos un presidente y de uno a cuatro vocales, mismos que actuarán de manera colegiada. Una minoría que represente por lo menos el 25% del número total de condóminos tendrá derecho a designar a uno de los vocales.

ARTÍCULO 42.- El nombramiento de los miembros del comité de vigilancia será por dos años, desempeñándose en forma honorífica. Podrá reelegirse sólo a la mitad de sus miembros por un período consecutivo, excepto el presidente que en ningún caso podrá ser reelecto en período consecutivo.

ARTÍCULO 43.- El Comité de Vigilancia tendrá las siguientes facultades y obligaciones:

I.- Cerciorarse de que el administrador cumpla los acuerdos de la asamblea general, así como los demás deberes que le impongan esta ley, la escritura constitutiva y el reglamento de condominio;

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

III.- Contratar y dar por terminados los servicios profesionales a que se refiere el artículo 37 fracción II de esta ley;

IV.- En su caso, dar su conformidad para la realización de las obras a que se refiere el artículo 29 fracción I de esta ley;

V.- Verificar y emitir dictamen de los estados de cuenta que debe rendir el administrador ante la asamblea general;

VI.- Constatar y supervisar la inversión de los fondos de mantenimiento, administración y de reserva;

VII.- Dar cuenta a la asamblea general de sus observaciones sobre la administración del condominio;

VIII.- Informar a la asamblea general de la constatación que haga de incumplimiento de los condóminos con que dé cuenta el administrador;

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

X.- Convocar a la asamblea general, cuando a su requerimiento, el administrador no lo haga dentro de los tres días siguientes a la petición.

Asimismo, sin necesidad del requerimiento precitado cuando a su juicio sea necesario informar a la asamblea general de irregularidades en que haya incurrido el administrador, con la notificación previa a éste para que comparezca ante la asamblea relativa;

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

XII.- Cubrir las funciones de administrador en los casos previstos en el artículo 39 de esta ley; y

XIII.- Las demás que se deriven de esta ley y de la aplicación de otras que impongan deberes a su cargo así como de la escritura constitutiva y del reglamento de condominio.

TÍTULO TERCERO DE LAS OBLIGACIONES Y DERECHOS DERIVADOS DEL RÉGIMEN CONDOMINAL

CAPÍTULO I DEL REGLAMENTO DE CONDOMINIO Y ADMINISTRACIÓN

ARTÍCULO 44.- El Reglamento de Condominio y Administración contendrá, sin contravenir lo establecido por esta ley y el acta constitutiva correspondiente, las disposiciones que por las características específicas del condominio se consideren necesarias refiriéndose, por lo menos, a lo siguiente:

I.- Los derechos y obligaciones de los condóminos respecto a los bienes de uso común, especificando estos bienes, así como las limitaciones a que queda sujeto el ejercicio del derecho de usar de ellos y los de propiedad exclusiva;

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

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

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

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

VI.- Los criterios generales a los que se sujetará el administrador para celebrar contratos con terceros respecto a locales, espacios o instalaciones de propiedad común que sean objeto de arrendamiento o comodato;

VII.- El tipo de asambleas que se realizarán de acuerdo a lo establecido en el Art. 31 de esta ley;

VIII.- El tipo de administración conforme a lo establecido en el artículo 37 de esta ley;

IX.- Forma de designación, facultades y poderes, requisitos y bases de remuneración del administrador y casos en que proceda su remoción;

X.- En su caso, la forma de designar y remover al comité de vigilancia o alguno de sus integrantes y las facultades y obligaciones que les confieran;

XI.- Las bases para la modificación del reglamento conforme a lo establecido en la escritura constitutiva;

XII.- Las aportaciones para la constitución de los fondos de mantenimiento y administración y de reserva;

XIII.- La determinación de criterios para asuntos que requieran una mayoría especial en caso de votación y no previstos en esta ley;

XIV.- El establecimiento de medidas provisionales en los casos de ausencia temporal del administrador;

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

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

XVII.- Las bases para la integración del Programa Interno de Protección Civil. Así como, en su caso, la conformación de Comités de Protección Civil y de Seguridad Pública;

XVIII.- La tabla de valores e indivisos del condominio; cuando dichos valores o indivisos se modifiquen por reformas a la escritura constitutiva, la mencionada tabla deberá actualizarse;

XIX.- Sin perjuicio de las disposiciones de esta ley, mecanismos y formas para tomar decisiones y acuerdos para la mejor administración del condominio; y

XX.- Las materias o asuntos que le reserven la escritura constitutiva y la presente ley.

ARTÍCULO 45.- Para modificar el reglamento de condominio en la convocatoria a la celebración de asamblea, se deberán incluir las modificaciones que se propongan. Los acuerdos de modificación deberán ser tomados por un mínimo del setenta y cinco por ciento del valor total del condominio y, en el caso de los condominios habitacionales por el cincuenta y uno por ciento del número de condóminos.

ARTÍCULO 46.- Cualquier nuevo adquiriente está obligado a sujetarse al reglamento que ya exista.

ARTÍCULO 47.- Si uno o varios propietarios, siempre que sus porciones no representen la tercera parte o más del valor total del edificio, niegan su consentimiento para reformar el reglamento de condominio y administración o para hacer mejoras necesarias al edificio, la mayoría podrá someter el caso a la autoridad judicial; pero si los oponentes representan por lo menos la tercera parte del valor total del edificio, su voto será inatacable. Los minoritarios también pueden oponerse a un acuerdo de la mayoría haciendo del conocimiento de la autoridad judicial su inconformidad, para que esta resuelva lo que estime conveniente. Son autoridades competentes para conocer de estos asuntos los Jueces de Primera Instancia del Ramo Civil o Mixtos del Estado de Tamaulipas.

CAPÍTULO II

DE LOS GASTOS, OBLIGACIONES FISCALES Y CONTROVERSIAS

ARTÍCULO 48.- Cada condómino debe contribuir en proporción al porcentaje de indiviso que corresponda a su departamento, vivienda, local o área, a los gastos de la administración, conservación y operación de los bienes y servicios comunes, así como a la constitución de los fondos de administración y mantenimiento, y de reserva, y demás previstos en la escritura constitutiva o en el reglamento de condominio y administración.

ARTÍCULO 49.- Cuando un condominio conste de diferentes partes y comprenda, por ejemplo, varias escaleras, patios, jardines, obras e instalaciones destinados a servir únicamente a una parte del condominio, los gastos especiales relativos serán a cargo del grupo de condóminos beneficiados. También en el caso de las escaleras, ascensores, montacargas y otros elementos, aparatos o instalaciones cuya utilización sea variable por los condóminos podrán establecerse normas

especiales para el reparto de los gastos. Esta modalidad deberá regularse en la escritura constitutiva del condominio o en su reglamento.

ARTÍCULO 50.- Las cuotas de administración y mantenimiento no estarán sujetas a compensación, excepciones personales ni algún otro supuesto que pueda excusar su pago.

ARTÍCULO 51.- Los fondos de administración y mantenimiento y de reserva, en tanto no se utilicen, deberán invertirse en valores de inversión a la vista de mínimo riesgo, conservando la liquidez necesaria para solventar las obligaciones de corto plazo. El tipo de inversión deberá ser autorizada por el comité de vigilancia.

ARTÍCULO 52.- La asamblea general determinará anualmente el porcentaje de los frutos o utilidades obtenidas por las inversiones o por el arrendamiento de los bienes de uso común que deberán aplicarse a cada uno de los fondos del condominio.

ARTÍCULO 53.- Las cuotas para gastos comunes, administración y fondo de reserva, y extraordinarias que se generen a cargo de cada unidad de propiedad exclusiva y que los condóminos no cubran oportunamente en las fechas y bajo las formalidades establecidas en asamblea general o en el reglamento del condominio que se trate, causarán intereses al tipo que se hayan fijado en asamblea o en el reglamento, o al legal, si éste fuera omiso.

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

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

ARTÍCULO 54.- El condómino, que reiteradamente incumpla con sus obligaciones, además de ser responsable de los daños y perjuicios que cause a los demás, podrá ser demandado y en su caso condenado a la venta de su departamento, vivienda, casa, local o área, hasta en subasta pública, respetándose el derecho del tanto. El ejercicio de esta acción será resuelto en Asamblea General Extraordinaria de condóminos, sin que por este motivo pueda entenderse liberado o dispensado el cumplimiento de las obligaciones omitidas, que en su caso serán cubiertas, respetando los derechos de acreedor preferente, con el producto de la subasta respectiva. A dicha asamblea deberá ser convocado el condómino moroso o infractor a fin de que exprese lo que a su derecho convenga.

Para los efectos de éste artículo se entenderá por incumplimiento reiterado de obligaciones, salvo que otra cosa determine el reglamento de condominio, las omisiones que originen más de una reclamación judicial en contra del moroso.

ARTÍCULO 55.- Si quien no cumpla sus obligaciones fuese un ocupante no propietario, el administrador le demandará previo consentimiento del condómino, la desocupación del departamento, vivienda, casa local o área cualquiera que sea el título o causa de la ocupación. Si el condómino se opusiere, se procederá contra éste y el ocupante, en los términos del artículo anterior.

ARTÍCULO 56.- Los condóminos cubrirán independientemente el Impuesto Sobre la Propiedad Raíz de su propiedad exclusiva y la parte que les corresponda de los bienes en común o de copropiedad, así como los demás impuestos, contribuciones o derechos de que en razón del condominio sean causantes por sí mismos.

ARTÍCULO 57.- Las controversias que se susciten con motivo de la interpretación y aplicación de la presente ley, del reglamento del condominio, de la escritura constitutiva, de las traslativas de dominio, de las resoluciones de la asamblea, así como de las demás disposiciones legales aplicables, serán sometidas al arbitraje, si lo prevé el reglamento o lo acuerdan las partes, o a los tribunales competentes, en juicio sumario, salvo que se establezca una vía distinta en cualquier otro ordenamiento. Cuando se trate de ejercitar acciones por incumplimiento de pago por concepto de cuotas de mantenimiento, administración y fondo de reserva, y extraordinarias, no será necesario que se siga el procedimiento arbitral y podrá ejercerse la vía ejecutiva civil en los términos del artículo 53 precedente.

ARTÍCULO 58.- Cuando se celebre un contrato traslativo de dominio con relación a una unidad de propiedad exclusiva, el vendedor deberá entregar al comprador una constancia de no adeudo, entre otros, del pago de cuotas de mantenimiento y administración y el de reserva, así como de cuotas extraordinarias en su caso, expedida por el administrador del condominio. El adquirente de cualquier unidad de propiedad exclusiva se constituye en obligado solidario del pago de los adeudos existentes en relación con la misma, excepto en el caso de que el administrador del condominio hubiere expedido y entregado la constancia de no adeudos señalada anteriormente.

El notario público ante el cual se otorgue el contrato de compraventa deberá relacionar la constancia de no adeudos a que se refiere el párrafo anterior, y en su defecto, hacer del conocimiento del adquirente la obligación solidaria de pago de los adeudos existentes derivada de este artículo.

CAPÍTULO III DE LOS GRAVÁMENES

ARTÍCULO 59.- Los gravámenes son divisibles entre los diferentes pisos, departamentos, viviendas, locales o áreas de un condominio, edificio sujeto al régimen de propiedad a que se refiere esta ley, bien sea que dichos gravámenes se adquieran por el constructor, el consorcio de propietarios o los propietarios en lo individual.

ARTÍCULO 60.- Cada uno de los condóminos responderá sólo del gravamen que corresponda a su propiedad exclusiva y proporcionalmente respecto de la propiedad común. Toda cláusula que establezca mancomunidad o solidaridad de los propietarios para responder de un gravamen, anterior a la compra-venta, se tendrá por no puesta.

ARTÍCULO 61.- Los créditos que se originen por las obligaciones contenidas en las escrituras constitutivas, de traslación de dominio, por el reglamento del condominio o por esta ley y demás disposiciones legales aplicables, gozan de garantía real sobre los departamentos, viviendas, casas, locales o áreas, aún cuando se transmitan a terceros.

La inscripción de este gravamen en el Registro Público de la Propiedad y de Comercio, da derecho a todo interesado para obtener del administrador y de cualquier acreedor una liquidación de los adeudos pendientes. La liquidación del administrador, sólo surtirá efectos legales si va suscrita por el presidente del comité de vigilancia o quien lo sustituya.

TÍTULO CUARTO DE LOS CONDOMINIOS DESTINADOS A LA VIVIENDA DE INTERÉS SOCIAL y/o POPULAR

CAPÍTULO ÚNICO

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

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

I.- Solicitar a la Secretaría de Obras Públicas, Desarrollo Urbano y Ecología del Estado o a la respectiva autoridad municipal competente, la emisión de la constancia oficial que lo acredite dentro de la clasificación de vivienda de interés social y/o popular para el pago de cualquier servicio o impuesto cuya cuota esté sujeta a una clasificación económica. La autoridad estará obligada a responder sobre la procedencia o no de la solicitud en un plazo máximo de 30 días; de no ser contestada en dicho plazo será considerada con resultado en sentido afirmativo.

II.- Solicitar su incorporación y aprovechamiento de los beneficios y subsidios que se destinen a los programas que la administración pública de los tres órdenes de gobierno tenga para apoyar la construcción de infraestructura urbana en las colonias, con el fin de obtener recursos para el mejoramiento y reparaciones mayores de las áreas comunes del condominio, exceptuando los de gasto corriente; y

III.- Establecer convenios con las autoridades de la administración pública, de conformidad con los criterios generales que al efecto expidan éstas, para recibir en las áreas comunes servicios públicos básicos como: recolección de basura, seguridad pública, protección civil, balizamiento, renovación del mobiliario urbano, bacheo, cambio e instalación de luminarias.

Para ser sujetos de los beneficios determinados en las fracciones anteriores, se deberá acreditar estar constituido en régimen de propiedad en condominio y contar con la organización interna establecida en esta ley y su reglamento, presentando para ello copia de la escritura constitutiva, reglamento y el libro de actas de asamblea.

En caso de falta de administrador y con la aprobación de la asamblea general, el Comité de Vigilancia podrá firmar las solicitudes y convenios anteriores acreditando únicamente la existencia del régimen condominal.

ARTÍCULO 64.- La administración pública estatal y municipal podrá adoptar las medidas administrativas que faciliten y estimulen la constitución en este régimen de las unidades habitacionales de interés social y popular.

ARTÍCULO 65.- En las asambleas de condóminos, cada condómino gozará de un voto por la unidad de propiedad exclusiva de la que sea propietario. Respecto de las cuotas estas se fijarán con relación al indiviso que represente de acuerdo a la fracción V del artículo 10 del presente ordenamiento.

TÍTULO QUINTO
DE LA EXTINCIÓN, DESTRUCCIÓN, RUINA Y RECONSTRUCCIÓN DEL CONDOMINIO
CAPÍTULO ÚNICO

ARTÍCULO 66.- Son causas de extinción del régimen de propiedad en condominio:

I.- Que el edificio sujeto a ese régimen se destruya totalmente por caso fortuito o fuerza mayor y los condóminos se encuentren impedidos para reconstruirlo;

II.- Por expropiación del inmueble;

III.- Por evicción;

IV.- Por decisión de la Asamblea General Extraordinaria que requerirá de un mínimo de setenta y cinco por ciento del valor total del condominio y, en el caso de condominios habitacionales, además por la mayoría simple del número total de condóminos para que sea válida la resolución; y

V.- Por la adquisición íntegra del inmueble por un tercero o un sólo condómino.

ARTÍCULO 67.- Si el inmueble sujeto al régimen de propiedad en condominio estuviera en estado ruinoso o se destruyera en su totalidad o en una proporción que represente más del treinta y cinco por ciento de su valor, sin considerar el valor del terreno y según peritaje practicado por las autoridades competentes o por una Institución Financiera autorizada, se podrá acordar en Asamblea General Extraordinaria con la asistencia del setenta y cinco por ciento del total de condóminos y por un mínimo de votos que representen el cincuenta y uno por ciento del valor total del condominio y la mayoría simple del número total de condóminos:

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

ARTÍCULO 68.- En el caso de que la decisión sea por la reconstrucción del inmueble, cada condómino estará obligado a costear la reparación de su unidad de propiedad exclusiva y todos ellos se obligarán a pagar la reparación de las partes comunes, en la proporción que les corresponda de acuerdo al valor establecido en la escritura constitutiva.

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

ARTÍCULO 69.- Si se optare por la extinción total del régimen de conformidad con las disposiciones de este Título, se deberá asimismo decidir sobre la división de los bienes comunes o su venta.

TÍTULO SEXTO DE LOS CONDOMINIOS DE MERCADO

CAPÍTULO ÚNICO

ARTÍCULO 70.- La construcción, modificación, extinción del régimen en condominio sobre inmuebles destinados a mercados, requerirá de autorización previa y expresa de la autoridad municipal competente, la que sólo se otorgará cuando el funcionamiento y control administrativo de dichos mercados queden reservados a la autoridad municipal en los términos de otras leyes y reglamentos aplicables.

ARTÍCULO 71.- En los inmuebles destinados para mercados y sometidos al régimen en condominio se aplicarán las siguientes reglas:

- 1.- El Administrador del Mercado será nombrado como lo disponga el Ayuntamiento Municipal. El representante del condominio nombrado por los condóminos limitará su actuación a las relaciones entre condóminos y su representación en lo que toca a los bienes comunes, sin intervenir en el funcionamiento y control del mercado.
- 2.- Para modificar el destino general del inmueble y los giros asignados a cada unidad condominal, se requerirá la autorización previa y expresa de la autoridad municipal.
- 3.- La adquisición y arrendamiento o cesión del uso por cualquier título de unidades condominales estará sujeta a las normas generales y a las particulares que la autoridad municipal determine en su autorización, a efecto de impedir la concentración inmobiliaria y el intermediarismo, y de fomentar que los propietarios de unidades condominales sean los propios comerciantes.
- 4.- Ningún condómino, arrendatario, cesionario del derecho de uso u ocupante de una unidad condominal podrá usarla para un giro distinto al autorizado. La contravención de lo dispuesto en esta regla se considerará como una violación grave del Reglamento de Condominio y Administración.

ARTÍCULO 72.- Toda obra de construcción, mejora, adaptación o modificación en los mercados sometidos al régimen de condominio, requerirán autorización previa y expresa de la autoridad municipal.

ARTÍCULO 73.- El condominio de mercados legalmente constituido, sujetará su funcionamiento y control administrativo, como servicio público, a las disposiciones del Ayuntamiento Municipal y demás leyes y reglamentos aplicables.

Los derechos y obligaciones de los condóminos se regirán por las disposiciones del Código Civil, la presente Ley, la Escritura Constitutiva y el Reglamento de Condominio y Administración.

TÍTULO SÉPTIMO DE LAS SANCIONES

CAPÍTULO ÚNICO

ARTÍCULO 74- Las violaciones a lo establecido por la presente ley y demás disposiciones que de ella emanen, serán sancionadas por los jueces calificadores dependientes de los Ayuntamientos en el ámbito de su competencia.

ARTÍCULO 75.- La contravención a las disposiciones de esta ley establecidas en los artículos 15, 17, 22, 24, 25, 28, 38, 40, 43 y 53 serán sancionadas con multa que se aplicará de acuerdo con los siguientes criterios:

I.- Por faltas que afecten la tranquilidad o la comodidad de la vida condominal, se aplicará multa por el equivalente de diez a cien días de salario mínimo general vigente en el municipio de que se trate;

II.- Por faltas que afecten el estado físico del inmueble sin que esto signifique poner en riesgo la seguridad de los demás condóminos; que impidan u obstaculicen el uso adecuado de las instalaciones y áreas comunes; o que afecten el funcionamiento del condominio, se aplicará multa por el equivalente de cincuenta a doscientos días de salario mínimo general vigente en el municipio de que se trate;

III.- Por aquellas faltas que provoquen un daño patrimonial, o pongan en riesgo la seguridad del inmueble o las personas, se aplicará multa por el equivalente de cincuenta a trescientos días de salario mínimo general vigente en el municipio de que se trate;

IV.- Por incumplimiento en el pago oportuno de las cuotas ordinarias, extraordinarias, de servicio, de mantenimiento y las correspondientes al fondo de reserva, se aplicará multa que no podrá ser mayor a cien días de salario mínimo general vigente en el municipio de que se trate;

V.- Los administradores que a juicio de la asamblea, no hagan un buen manejo de las cuotas de servicios, mantenimiento y/o extraordinarias, por el abuso de su cargo o incumplimiento de sus funciones, estarán sujetos a las sanciones establecidas en las fracciones I, II, III y IV de este artículo, aumentando un 50% la sanción que corresponda, independientemente de las responsabilidades o sanciones a que haya lugar, contempladas en otras leyes. Lo anterior será determinado por la asamblea general.

VI.- Se aplicará multa de cincuenta días de salario mínimo general vigente en el municipio de que se trate al administrador o persona que tenga bajo su custodia el libro de actas debidamente autorizado y que habiendo sido notificado de una asamblea legalmente constituida no lo presente para el desahogo de la misma;

VII.- Se aplicará de cincuenta a trescientos días de salario mínimo general vigente en el municipio de que se trate por incumplimiento a lo dispuesto en el artículo 40 de la presente Ley;

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

ARTÍCULO 76.- Las sanciones establecidas en la presente Ley se aplicarán independientemente de las que se impongan por la violación de otras disposiciones aplicables.

La asamblea podrá resolver en una reunión especial convocada para tal efecto, y por acuerdo de quienes representen un mínimo del 51 % del valor del inmueble, que se tomen las siguientes medidas:

I.- Iniciar las acciones civiles correspondientes para exigir al condómino que incumpla con las obligaciones establecidas en la presente ley, o las contenidas en la escritura constitutiva o en los acuerdos de la propia asamblea, el cumplimiento forzoso de dichas obligaciones;

II.- En caso de que dicho incumplimiento sea reiterado o grave, se podrá demandar ante juez civil, la imposición de las sanciones pecuniarias que se hubieren previsto, las cuales podrán llegar incluso hasta la enajenación del inmueble y la rescisión del contrato que le permite ser poseedor derivado.

Previo a la realización de la asamblea que resuelva alguna de estas medidas deberá haberse convocado al condómino afectado.

ARTÍCULO 77.- Para la imposición de las sanciones los Jueces calificadoros deberán adoptar las medidas y elementos de juicio, así como de la verificación e inspección a fin de emitir sus resoluciones, de conformidad a lo previsto en el ordenamiento que regule el procedimiento contencioso administrativo del Estado de Tamaulipas o la legislación municipal correspondiente del lugar donde se encuentre el condominio. En contra de esas resoluciones los afectados podrán, interponer el recurso de inconformidad previsto en el ordenamiento antes citado o intentar el juicio de nulidad ante el Tribunal Fiscal del Estado de Tamaulipas.

ARTÍCULOS TRANSITORIOS

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

ARTÍCULO SEGUNDO.- Las escrituras constitutivas de condominio y los reglamentos de los mismos que sean anteriores a esta ley, se entenderán modificados en los términos de ésta, para efectos de la vigencia establecida por el artículo anterior. En este supuesto, la asamblea de condóminos procederá a designar el comité de vigilancia a que se refiere el artículo 34, fracción III de la ley, sin perjuicio de que los copropietarios de condominios constituidos con anterioridad podrán, en cualquier tiempo, otorgar o ajustar a las disposiciones de la misma sus escrituras constitutivas y de traslación de dominio del condominio.

ARTÍCULO TERCERO.- Se aboga la Ley del Régimen de Propiedad y Condominio, emitida mediante el Decreto número 283, publicado en el Periódico Oficial del Estado de fecha 2 de septiembre de 1965; así como todas aquellas disposiciones que se opongan a lo dispuesto en la presente Ley.

ARTÍCULO CUARTO.- Los procedimientos, asuntos, trámites y actos administrativos que se encuentren en proceso al entrar en vigor la presente ley, continuarán gestionándose hasta su conclusión en los términos y disposiciones establecidos en la Ley del Régimen de la Propiedad y Condominio que se aboga.

SALÓN DE SESIONES DEL H. CONGRESO DEL ESTADO. Cd. Victoria, Tam., a 28 de mayo del año 2003. DIPUTADO PRESIDENTE, ÁLVARO VILLANUEVA PERALES.- RÚBRICA.-DIPUTADO SECRETARIO.-GABRIEL DE LA GARZA GARZA.- RÚBRICA.-DIPUTADO SECRETARIO.-CLAUDIO ALBERTO DE LEIJA HINOJOSA.- RÚBRICA.

Por tanto, mando se imprima, publique, circule y se le dé el debido cumplimiento.

Dado en la residencia del Poder Ejecutivo, en Ciudad Victoria, Capital del Estado de Tamaulipas, a los veintiocho días del mes de mayo del año dos mil tres.

ATENTAMENTE.- SUFRAGIO EFECTIVO. NO REELECCIÓN.- EL GOBERNADOR CONSTITUCIONAL DEL ESTADO.- TOMÁS YARRINGTON RUVALCABA.- Rúbrica.- LA SECRETARIA GENERAL DE GOBIERNO.- MERCEDES DEL CARMEN GUILLÉN VICENTE.- Rúbrica.

Documento para consulta

LEY SOBRE EL RÉGIMEN DE PROPIEDAD EN CONDOMINIO DE BIENES INMUEBLES PARA EL ESTADO TAMAULIPAS.

Decreto No. 335, del 28 de mayo de 2003.

Anexo al P.O. No. 70, del 11 de junio de 2003.

Se abroga en su Artículo Tercero Transitorio la Ley del Régimen de Propiedad y Condominio, emitida mediante el Decreto número 283, publicado en el Periódico Oficial del Estado de fecha 2 de septiembre de 1965; así como todas aquellas disposiciones que se opongan a lo dispuesto en la presente Ley.

R E F O R M A S :

1. Decreto No. 386, del 13 de noviembre de 2003.
P.O. No. 137, del 13 de noviembre de 2003.
Se adiciona un párrafo cuarto al artículo 5°.

2. Decreto No. LIX- 563, del 8 de agosto de 2006.
Anexo al P.O. No. 107, del 6 de septiembre de 2006.
Se reforman diversas disposiciones de la presente Ley, para adecuarla a la LEY ORGÁNICA DE LA ADMINISTRACIÓN PÚBLICA DEL ESTADO DE TAMAULIPAS; publicada en el anexo al P.O. No. 152 del 21 de diciembre de 2004, (artículo 63 fracción I).

Documento para consulta