

Al margen un sello con el Escudo Nacional que dice Estados Unidos Mexicanos. Congreso del Estado Libre y Soberano, Tlaxcala. Poder Legislativo.

**MARIANO GONZÁLEZ ZARUR**, Gobernador del Estado a sus habitantes sabed:

Que por conducto de la Secretaría Parlamentaria del Honorable Congreso del Estado, con esta fecha se me ha comunicado lo siguiente:

**EL CONGRESO DEL ESTADO LIBRE Y SOBERANO DE TLAXCALA, A NOMBRE DEL PUEBLO DECRETA.**

**Decreto No. 280**

**LEY QUE REGULA EL RÉGIMEN DE PROPIEDAD EN CONDOMINIO DE BIENES INMUEBLES PARA EL ESTADO DE TLAXCALA**

**TÍTULO PRIMERO  
DE LAS DISPOSICIONES GENERALES**

**CAPÍTULO ÚNICO**

**Artículo 1.** Las disposiciones de esta ley son de orden público e interés social y tienen por objeto regular la constitución, modificación, modalidades; organización, administración y extinción del régimen de propiedad en condominio.

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

- I.** Ley: Ley que regula el Régimen de Propiedad en Condominio de Bienes Inmuebles para el Estado de Tlaxcala;
- II.** Condominio: Al conjunto de departamentos, viviendas, casas, locales o naves de un inmueble, construidos en forma vertical, horizontal o mixta, susceptibles de aprovechamiento independiente por tener salida propia a un elemento común de aquél o a la vía pública y que pueden pertenecer 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;
- III.** Conjunto Condominal: Toda aquella agrupación de dos o más condominios construidos en un solo predio, siempre que cada uno conserve para sí áreas de uso exclusivo y a su vez existan áreas de uso común para todos los condóminos que integran el conjunto de referencia;
- IV.** Condómino: Es la persona física o moral que es propietaria y legítima poseedora de una o más porciones de un condominio, ya sea vertical, horizontal y mixto;

**V. Áreas y Bienes de Uso Común:** Son aquellos que pertenecen en forma proindiviso a los condóminos y su uso está regulado por la escritura constitutiva o por el Reglamento de Condominio y Administración;

**VI. Copropiedad:** Son los bienes comunes que pertenecen a los condominios proindiviso, es decir, sin división material de partes;

**VII. Parte Alícuota:** 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;

**VIII. Asamblea:** Reunión de condóminos celebrada previa convocatoria, para proponer, discutir y en su caso, resolver asuntos de interés común a los condóminos;

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

**X. Administrador:** Es el Condómino de la unidad de propiedad privativa, que es nombrado por la Asamblea General;

**XI. Comités:** los grupos integrados por condóminos o poseedores de unidades de propiedad privativa que se organizan para realizar actividades que atiendan algunos servicios complementarios ambientales, de protección civil y de promoción de la cultura condominal en beneficio de la comunidad;

**XII. Administrador profesional:** Es la persona física o jurídica con conocimientos en la administración de condominios que preste sus servicios profesionales independientes, por acuerdo de la Asamblea General. En sus funciones, este administrador ejercerá las facultades que corresponden al administrador condómino;

**XIII. Comité de Vigilancia:** Órgano de control y vigilancia integrada por condóminos electos en Asamblea General, cuyo cometido entre otros, es vigilar, evaluar y dictaminar el correcto desempeño de las funciones del Administrador, así como la ejecución de los acuerdos y decisiones tomadas por la asamblea General, en torno a todos los asuntos comunes del condominio;

**XIV. Comité de Administración:** Órgano nombrado o designado por la asamblea de Condóminos, con atribuciones y facultadas Administrativas de acuerdo a la Ley, de la Acta Constitutiva y del Reglamento Interno;

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

**XVI. Municipio:** es la base de la división territorial y de la organización política y administrativa del Estado de Tlaxcala. Se integra por la población asentada en su territorio y un Gobierno que tendrá por objeto procurar el progreso y bienestar de sus comunidades. Está investido de personalidad jurídica y administrará su patrimonio conforme a la Ley.

**XVII.** 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;

**XVIII.** Aportación 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 que, previa aprobación de la Asamblea General de Condóminos, se considere procedente su erogación como un aumento al valor de la inversión o que es susceptible de amortizarse en dos o más períodos anuales;

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

**XX.** Extinción Voluntaria: La desaparición del régimen de propiedad en condominio;

**XXI.** Mayoría simple: El 50% más uno del total de votos o condóminos, según sea el caso;

**XXII.** Reglamento Interno Condominal: El Reglamento de Condominio y Administración, el cual es el instrumento jurídico que complementa y especifica las disposiciones de esta ley y de la escritura constitutiva, de acuerdo a las características de cada condominio;

**XXIII.** Unidad de Propiedad Privativa: Es el Departamento, vivienda, local, áreas, naves y elementos anexos que correspondan, tales como estacionamiento, cuarto de servicio, jaulas de tendido, lavaderos y cualquier otro elemento, que no sea áreas y bienes de uso común, sobre el cual el condómino tiene derecho de propiedad y uso exclusivo, siempre que así este establecido en escritura Constitutiva e individual;

**XXIV.** Moroso: Es el condómino o poseedor, que no ha cumplido con su obligación de pagar sus cuotas, ordinarias o aportaciones extraordinarias de conformidad con su reglamento para para este fin o acordadas en Asamblea General;

**XXV.** Poseedor: Es la persona que tiene el uso, goce y disfrute, de una unidad de privativa y que no tiene la calidad de condómino;

**XXVI.** Sanción: Multa o medida de apremio, impuesta al condómino o poseedor, que trasgrede o viole esta ley o el Reglamento Interno, la escritura constitutiva y demás leyes aplicables;

**XXVII.** Sesiones del Consejo: Mecanismo de toma de decisiones, conforme a las facultades otorgadas en Asamblea de Condóminos, cuyas sesiones podrán ser ordinarias y extraordinarias, y

**XXVIII.** Dirección de Notarías: Instituto del Gobierno del Estado de Tlaxcala, encargado de realizar la inscripción y registro, de los Regímenes de Propiedad en Condominio de los Inmuebles, que se asienten en esta entidad y soliciten su registro, siendo este la Dirección de Notarías y Registros Públicos del Estado de Tlaxcala.

## **TÍTULO SEGUNDO DEL RÉGIMEN DE PROPIEDAD EN CONDOMINIO**

### **CAPÍTULO I DE SU CONSTITUCIÓN, MODALIDADES Y EXTINCIÓN.**

**Artículo 3.** La constitución del Régimen de Propiedad en Condominio es el acto jurídico formal que el propietario o propietarios de un inmueble, instrumentan ante Notario Público, declarando su voluntad de establecer esa modalidad de propiedad para su mejor aprovechamiento 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 unidad de propiedad privativa.

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

**Artículo 4.** Una vez constituido el Régimen de Propiedad en Condominio, éste deberá registrarse ante la Dirección de Notarías y Registros Públicos del Estado de Tlaxcala, en un plazo no mayor de quince días hábiles.

**Artículo 5.** Los derechos y obligaciones de los condóminos se regirán por las disposiciones de la presente ley, su Reglamento y en su defecto por las del Código Civil para el Estado de Tlaxcala, las de otras leyes aplicables, así como por la Escritura Constitutiva del Régimen, el contrato de traslación de dominio y por el Reglamento Interno de Condominio de que se trate, debidamente aprobado e inscrito ante la Dirección de Notarías y Registros Públicos del Estado de Tlaxcala.

**Artículo 6.** Son características esenciales del régimen de condominio las siguientes:

I. El derecho de copropiedad sobre elementos comunes del inmueble sólo será enajenable, gravable o embargable, conjuntamente con la unidad de propiedad singular y exclusiva, respecto de la cual se considera anexo inseparable. La copropiedad de los elementos comunes del inmueble no es susceptible de división, y

II. En la enajenación, gravamen o embargo de una unidad de propiedad singular y exclusiva, se entenderán comprendidos, invariablemente, los derechos sobre los bienes comunes que en la proporción respectiva le sean anexos.

**Artículo 7.** Los condominios de acuerdo con sus características de estructura y uso, podrán ser:

I. Por su estructura:

**a)** Condominio vertical: Aquel inmueble construido en varios niveles en un terreno común y que a la vez coexiste con unidades de propiedad exclusiva, siempre y cuando se cumplan los requisitos legales correspondientes. En este caso, cada uno de los condóminos tendrá un derecho de propiedad exclusiva sobre su unidad y además un derecho de copropiedad sobre el suelo y demás elementos y partes comunes del inmueble necesarias para su adecuado uso, goce o disfrute, de acuerdo a la escritura constitutiva y al Reglamento correspondiente;

**b)** Condominio horizontal: Aquel inmueble destinado a construirse o desarrollarse en forma horizontal, donde partes del suelo y otros bienes son susceptibles de apropiación exclusiva coexistiendo un derecho de copropiedad sobre los elementos comunes. En este caso, cada uno de los condóminos tendrá un derecho de propiedad exclusiva sobre el suelo de su propiedad individual y sobre lo que está en él edificado y un derecho de copropiedad sobre los elementos comunes en los términos de la escritura constitutiva o el Reglamento; e

**c)** Condominio mixto: Se origina cuando en un mismo terreno o edificación condominal se presenten ambas condiciones requeridas para los condominios verticales y horizontales, debiéndose especificar cada una de ellas. En este caso, les serán aplicables a cada una de las edificaciones o partes de condominio, las disposiciones relativas a los condominios verticales y horizontales, según sea la naturaleza de cada uno de ellos.

## **II.** Por su uso:

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

**b)** Comercial o de servicio: 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;

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

**e)** Agropecuario. Son aquellos que se destinarán a las actividades agropecuarias y que se ubiquen fuera de las zonas de crecimiento marcado por los planes de ordenamiento territorial, e

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

**Artículo 8.** Por sus características sociales están sujetos a las disposiciones establecidas en el Título Segundo, capítulo V de esta ley:

- I. Los condominios destinados predominantemente a la vivienda de interés social y 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 por la autoridad correspondiente, de acuerdo con los criterios que para este efecto expida.

**Artículo 9.** En el régimen de propiedad en condominio, cada titular disfrutará de sus derechos en calidad de propietario, en los términos previstos en el Código Civil para el Estado de Tlaxcala. Por tal razón, podrá enajenar, hipotecar o gravar en cualquier forma su departamento, vivienda, casa, lote o local, respetando el derecho del tanto en los términos previstos por esta ley y demás ordenamientos aplicables y celebrar respecto de la unidad de propiedad exclusiva, todos los contratos a los que se refiere el derecho común, con las limitaciones que establece la Ley. En la enajenación o gravamen de un departamento, vivienda, casa o local, se entenderán comprendidos invariablemente los derechos comunes que le son anexos.

El derecho de copropiedad sobre las partes comunes del inmueble, sólo será enajenable o gravable a terceros, conjuntamente con el departamento, vivienda, casa, lote o local de propiedad individual, respecto del cual se considere anexo inseparable. La copropiedad sobre los lugares comunes del inmueble no es susceptible de división.

**Artículo 10.** El régimen de propiedad en condominio de inmuebles puede originarse:

- I. Cuando los diferentes departamentos, viviendas, casas, lotes o locales de que conste un edificio o que hubieran sido construidos sobre un inmueble con partes de uso común pertenezcan a distintos propietarios;
- II. Cuando los diferentes departamentos, viviendas, casas, lotes o locales, que se construyan dentro de un inmueble, pero contando éste con partes comunes e indivisibles cuya propiedad se reserve en los términos del artículo 3 de esta Ley, se destinen a la enajenación a personas distintas, y
- III. Cuando el propietario o propietarios de un inmueble lo dividan en diferentes departamentos, viviendas, casas, lotes o locales para enajenarlos a distintas personas, siempre que exista un lugar común de propiedad que sea indivisible.

**Artículo 11.** Para constituir el régimen de propiedad en condominio, el propietario o propietarios deberán manifestar su voluntad en escritura pública, en la cual harán constar invariablemente lo siguiente:

- I. La licencia de construcción, o a falta de ésta, la constancia de regularización de construcción;
- II. La ubicación, dimensiones, medidas, linderos y colindancias del inmueble que se sujetará al régimen, si éste está situado dentro de un conjunto o unidad habitacional deberá precisarse su separación del resto de las áreas;

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

**IV.** La descripción de cada unidad de propiedad exclusiva, número, ubicación, colindancias, medidas, áreas y espacios para estacionamiento, que lo componen y demás datos necesarios que permitan su identificación;

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

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

**VII.** Las características del condominio, de acuerdo a lo establecido en los artículos 7 y 8 de esta ley, así como el destino de cada una de las unidades de propiedad exclusiva;

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

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

**X.** La obligación de los condóminos de contratar póliza de seguro, con compañía legalmente autorizada para ello, contra toda clase de siniestros y con cobertura contra daños a terceros;

**XI.** Las características de la póliza de fianza que deben exhibir los obligados para responder de la construcción de la obra, así como de sus vicios;

**XII.** Los casos y condiciones en que pueda ser modificada la propia escritura, y

**XIII.** Al apéndice de la escritura se agregarán, debidamente firmados por las partes y certificados, los planos generales debidamente autorizados por la autoridad competente, la memoria técnica y los planos correspondientes a cada una de las unidades de propiedad exclusiva, planos de instalaciones hidráulicas, eléctricas, estructurales, de gas y de áreas comunes; así como el reglamento, certificado también por fedatario público. De la documentación anterior y de las demás que se juzguen necesarias, se entregarán al administrador copias certificadas notarialmente para el debido desempeño de su cargo.

**Artículo 12.** La escritura constitutiva del régimen de propiedad en condominio de inmuebles, así como los contratos de traslación de dominio y demás actos que afecten la propiedad o el dominio de estos inmuebles, además de cumplir con los requisitos y presupuestos de esta ley, deberán inscribirse ante la Dirección de Notarías y Registros Públicos del Estado de Tlaxcala. Cualquier modificación a la escritura constitutiva y su reglamento, se acordará en asamblea general ordinaria o extraordinaria, a la que deberá de asistir por lo menos la mayoría simple de los condóminos y sus resoluciones requerirán

para su obligatoriedad, de un mínimo de votos que representen el 75% del total de condóminos.

**Artículo 13.** En todo contrato para la adquisición de derechos sobre los departamentos, viviendas, casas, lotes o locales sujetos al régimen de propiedad en condominio, se insertarán las declaraciones y cláusula conducentes de la escritura constitutiva, haciéndose constar, además, que se entrega al interesado una copia del acta constitutiva del condominio y copia del reglamento, certificada por notario público, presumiéndose en consecuencia que se adquieren todos los derechos y obligaciones en el contenido.

**Artículo 14.** La extinción voluntaria del régimen de propiedad en condominio, requerirá el acuerdo unánime de los condóminos. La extinción del régimen de propiedad en condominio deberá constar en escritura pública, inscribirse ante la Dirección de Notarías y Registros Públicos del Estado de Tlaxcala y notificarse a la autoridad correspondiente, según el caso.

## **CAPÍTULO II DE LA CALIDAD DEL CONDOMINIO Y DE LOS BIENES DE PROPIEDAD EXCLUSIVA Y LOS DE USO COMÚN**

**Artículo 15.** Los ocupantes de los departamentos, viviendas, casas o locales, que estén al corriente en sus obligaciones, tendrán derecho de preferencia para convertirse en condóminos o en su caso, para mantener en los términos de ley o del contrato respectivo, el carácter mediante el cual tienen la posesión física de estos.

**Artículo 16.** Se considerarán como partes integrantes del derecho de propiedad y de uso exclusivo del condómino, los elementos anexos que le correspondan, tales como estacionamiento, patio de maniobras, cuarto de servicio, oficinas administrativas, jaulas de tendido, lavaderos y cualquier otro que no sea elemento común y que forme parte de su unidad de propiedad exclusiva, según la escritura constitutiva y éstos no podrán ser objeto de enajenación, arrendamiento o comodato en forma independiente.

**Artículo 17.** El derecho de cada condómino sobre los bienes comunes, será proporcional al valor de su propiedad individual, fijado en la escritura constitutiva del condominio. Cada condómino y en general los ocupantes del condominio, podrán usar los bienes comunes y gozar de los servicios e instalaciones generales conforme a su naturaleza y destino originales, sin restringir o hacer más oneroso el derecho de los demás, pues de lo contrario se hará acreedor a las sanciones previstas en esta ley, sin perjuicio de las responsabilidades del orden civil o penal en que pueda incurrir. Cada condómino podrá hacer toda clase de obras y reparaciones en el interior de su departamento, vivienda, casa, lote o local, observando lo previsto por el artículo siguiente.

Las normas anteriores, se aplicarán en todo lo conducente, a los condominios horizontales o mixtos tanto en lo que respecta a mantenimiento y cuidado de las propiedades de uso común, como las obras de propiedad exclusiva de cada condómino, las que deberán someterse a las limitaciones que señale el reglamento.

**Artículo 18.** Cada condómino u ocupante usará de su departamento, vivienda, casa, lote o local, en forma ordenada y tranquila, no podrá, consecuentemente, destinarlo a usos contrarios a la ley, costumbres, ni afectarlo a objetos diversos de los convenidos

expresamente, o que deban presumirse de la naturaleza del condominio y su ubicación, tampoco podrán:

**I.** Realizar acto alguno que afecte la tranquilidad y comodidad de los demás condóminos u 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 puertas y ventanas, entre otras, que afecten la estructura, muros de carga u otros elementos esenciales del edificio, que puedan perjudicar su estabilidad, seguridad, salubridad o comodidad;

**IV.** Realizar obras o reparaciones en horarios nocturnos, salvo en casos de fuerza mayor;

**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 trasplantar 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 Tlaxcala o la ley aplicable 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 competente, la asamblea general determinará las acciones más convenientes a realizar;

**VII.** Los estacionamientos en las áreas de uso común no podrán ser delimitados o techados con ningún tipo de material, a menos que se tome el acuerdo en asamblea general;

**VIII.** Poseer animales que por su número, tamaño o naturaleza afecten las condiciones de seguridad, salubridad o comodidad del condominio o de los condóminos, y

**IX.** Realizar obras en la propiedad individual que puedan poner en peligro la seguridad y la estabilidad 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. En los últimos casos las obras podrán llevarse a cabo solamente si en asamblea general existe acuerdo unánime de los condóminos y en el último, además se indemniza al afectado a su plena satisfacción.

**Artículo 19.** Cuando un condómino no ejerza sus derechos o renuncie a usar determinados bienes comunes, seguirá sujeto a las obligaciones que le imponen esta ley, la escritura constitutiva, el reglamento y las demás disposiciones legales aplicables.

**Artículo 20.** El condómino u ocupante de un departamento, vivienda, casa, lote o local, puede usar y disponer de él, con las limitaciones y prohibiciones que establece esta ley, la escritura constitutiva y el reglamento; pero no podrán ser objeto de venta o arrendamiento, parte de los mismos, tales como piezas o recámaras y cuartos de servicios, con excepción de los lugares destinados al estacionamiento de vehículos, que podrán ser arrendados a otro condómino.

El condómino y su arrendatario o cualquiera otro beneficiario del uso convendrán entre sí quién debe cumplir determinadas obligaciones ante los demás condóminos y en qué caso el usuario tendrá la representación del condómino en las asambleas que se celebren, pero en todo momento el usuario será solidario de las obligaciones del condómino, ambos harán oportunamente las notificaciones del caso al administrador, para los efectos que procedan.

**Artículo 21.** El derecho del tanto de los copropietarios tendrá prioridad sobre el derecho de preferencia del ocupante a título oneroso. Tratándose de la venta de una unidad de propiedad exclusiva dada en arrendamiento, se estará a lo siguiente: Si existieran dos o más copropietarios interesados en hacer uso del derecho del tanto, se preferirá al de mayor antigüedad.

En caso de que existieran dos o más copropietarios con la misma antigüedad, tendrá derecho el que notifique fehacientemente al ofertante en primer término su voluntad de hacer uso de ese derecho.

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

I. Si la unidad de propiedad exclusiva está destinada a un uso distinto al habitacional, se aplicará lo dispuesto por el Código Civil para el Estado de Tlaxcala y demás disposiciones relacionadas;

II. Si la unidad de propiedad exclusiva está destinada a casa habitación se estará a los siguientes términos:

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

b) El arrendatario dispondrá de quince días naturales para dar aviso por escrito al condómino 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 ley;

**c)** Cuando el condómino 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. Sí el cambio se refiere al precio, el condómino sólo estará obligado a dar este nuevo aviso cuando el incremento o decremento del mismo sea de más de un diez por ciento;

**d)** La compraventa realizada en contravención de lo dispuesto en este artículo otorgará al arrendatario el derecho de demandar daños y perjuicios, sin que la indemnización por dichos conceptos pueda ser menor a un 50% de las rentas pagadas por el arrendatario en los últimos doce meses. La acción antes mencionada prescribirá treinta días naturales después de que tenga conocimiento el arrendatario de la realización de la compraventa respectiva. El derecho del arrendatario precluirá cuando éste no cumpla con las condiciones establecidas en los incisos b y c de este artículo.

**Artículo 22.** La realización de las obras que requieran los entresijos, suelos, pavimentos u otras divisiones colindantes en los condominios, así como su costo, serán obligatorios para los condóminos colindantes, siempre y cuando la realización de la obra no derive de un daño causado por uno de los condóminos.

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

### **CAPÍTULO III DE LOS BIENES CONSIDERADOS DE PROPIEDAD COMÚN**

**Artículo 23.** Son objeto de propiedad común:

**I.** En el condominio vertical.

**a)** El terreno en su totalidad;

**b)** Los cimientos estructuras, muros de carga, techos de uso general, sótanos, pórticos, puertas de entrada, vestíbulos, galerías, corredores, escaleras, jardines, senderos y calles que sean de uso general;

**c)** Las obras, instalaciones, aparatos y demás objetos que sean adquiridos y sirvan para el uso o disfrute común como fosas, pozos, cisternas, tinacos, ascensores, montacargas, incineradores, estufas, hornos, bombas, motores, albañales, canales, ductos de distribución de agua, drenaje, calefacción, electricidad señales de televisión por cable, redes de cómputo y gas;

**d)** Los espacios para el patio de maniobras y estacionamiento de vehículos siempre que sean de uso general;

**e)** Locales destinados a la administración, portería y alojamiento del portero y los vigilantes, e

**f)** Cualquiera de las partes del inmueble que consten en la escritura constitutiva como bienes comunes y aquellos que se resuelva por unanimidad de los condóminos, el usar o disfrutar en común;

## II. En el condominio horizontal:

- a) El terreno que no esté comprendido como de propiedad exclusiva de las unidades condominiales;
- b) Las puertas, jardines, senderos, andadores y calles interiores que sean de uso general;
- c) Las instalaciones, aparatos y obras de seguridad, deportivas, de recreo, de ornato, de recepción o reunión social, que sirvan para el uso y disfrute en común;
- d) Los ductos de distribución de agua, drenaje, calefacción, señales de televisión por cable, redes de cómputo y gas, con excepción de los que sirvan sólo a una unidad condominal;
- e) Los espacios para estacionamiento de vehículos siempre que sean de uso general;
- f) Los locales destinados a la administración y alojamiento de porteros y vigilantes, e
- g) Cualquiera de las partes del inmueble que consten en la escritura constitutiva como bienes comunes y aquellos que se resuelva por unanimidad de los condóminos, el usar o disfrutar en común.

## III. En el condominio de terrenos:

- a) Las áreas de terreno destinadas para comunicación interna y con la vía pública, así como aquellas que no forman parte de las unidades condominiales;
- b) Los pórticos, instalaciones, aparatos y las obras de seguridad, deportivas, de recreo, de ornato, de recepción o reunión social, que sirvan para el uso y disfrute en común;
- c) Los ductos de distribución general de agua, drenaje, calefacción y gas.
- d) Los espacios para estacionamiento de vehículos, siempre que sean de uso general, e
- e) Cualquiera de las partes del inmueble que consten en la escritura constitutiva como bienes comunes, y aquellos que se resuelva por unanimidad de los condóminos, el usar o disfrutar en común.

**Artículo 24.** 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 25.** Son de propiedad común únicamente de los condominios colindantes: los entrepisos, muros y demás divisiones que separen entre sí los departamentos, viviendas, casas o locales.

En los condominios construidos bajo la modalidad vertical, los condóminos de las unidades condominales situadas en el primero y último pisos, no tendrán más derechos que los restantes condóminos. Salvo que lo establezca el reglamento, 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. Con igual salvedad, los condóminos del último piso no podrán ocupar la azotea o techo, elevar nuevos pisos, ni realizar otras construcciones.

Las mismas restricciones son aplicables a los demás condóminos del inmueble.

**Artículo 26.** Para la realización de 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, así como para que los servicios funcionen normal y eficazmente, se efectuarán por el administrador previa licencia, en su caso, de la dependencia municipal competente, bastando la conformidad del Comité de Vigilancia y sin necesidad de acuerdo de los condóminos, con cargo al fondo de mantenimiento y administración, cuando dicho fondo no baste o sea preciso efectuar obras no previstas, el administrador convocará a Asamblea General de condóminos a fin de que, conforme lo prevenga el reglamento, resuelvan lo conducente.

Los condóminos podrán acordar la reparación de los vicios de construcción de los bienes comunes e instalaciones generales, en la proporción que cada uno represente sobre el valor total del condominio, salvo pacto en contrario y sin perjuicio de hacer exigible la responsabilidad al enajenante;

**II.** El propietario o propietarios del condominio en caso de enajenación, responderán por el saneamiento para el caso de evicción:

**a)** Tratándose de construcciones nuevas, el propietario o propietarios originales del condominio serán responsables por los defectos o vicios ocultos de las construcciones, extinguiéndose las acciones correspondientes un año posterior a la entrega del área afectada, e

**b)** Los condóminos podrán acordar, la reparación de los vicios de construcción de los bienes comunes e instalaciones generales, en la proporción que cada uno represente sobre el valor total del condominio, salvo pacto en contrario y sin perjuicio de hacer exigible la responsabilidad al enajenante;

**III.** Para realizar obras que aunque se traduzcan en mejor aspecto o mayor comodidad no aumenten el valor del condominio, u obras que sin ser necesarias si lo aumenten, se requerirá el 51% del total de votos de los condóminos, reunidos en la Asamblea General, en los términos de la fracción III del artículo 31 de esta Ley;

**IV.** Las reparaciones urgentes en los bienes comunes o instalaciones generales, podrán ser efectuadas por los condóminos en caso de faltar el administrador. En ningún caso se realizarán obras que puedan poner en peligro la estabilidad,

conservación, seguridad o comodidad del condominio, así como que impidan permanentemente el uso de una parte o servicio común, aunque sea a un solo dueño, ni que demeriten cualquier departamento, vivienda, casa, lote o local, en los dos últimos casos, las obras podrán llevarse a cabo sin embargo, si existe acuerdo unánime entre los condóminos y en el último, además, si se indemniza al afectado a su plena satisfacción;

**V.** Los gastos que se originen con motivo de la operación, reparación, conservación, vigilancia 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 50 de esta Ley;

**VI.** Los gastos que se originen con motivo de la operación, reparación, conservación, vigilancia 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;

**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. El proveedor o prestador del servicio, incluirá la cantidad respectiva en la factura o recibo que individualmente expida a cada condómino por el servicio en su unidad de propiedad exclusiva;

**VIII.** 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, y

**IX.** Cuando por necesidades del desarrollo urbano se requiera la apertura de una vialidad pública, jardines, parques, equipamiento urbano y servicios en un área del condominio, la administración pública deberá celebrar convenio con el condominio para el uso y disfrute de áreas comunes, sin menoscabo de su propiedad, requiriéndose la autorización de la Asamblea General a la que asistan la mayoría simple de los condóminos y la aprobación de un mínimo de votos que representen por lo menos el 75% del valor total del condominio y la mayoría simple del total de condóminos.

#### **CAPÍTULO IV DE LAS PREVENTAS**

**Artículo 27.** Antes de la constitución del régimen de propiedad en condominio, a que se refiere el Artículo 3 de esta ley, los propietarios interesados deberán obtener un dictamen favorable que en su caso expedirán las autoridades competentes de la autoridad municipal correspondiente, en el sentido de ser realizable el proyecto general por hallarse dentro de las previsiones o sistemas establecidos, así como de las previsiones de servicios públicos; entendiéndose que dicha declaración no da por cumplidas las obligaciones a que se refieren los artículos 10 y 11, entre las cuales se preverá el

otorgamiento de licencias de construcción aun cuando éste y otros, formen parte de un conjunto o unidad habitacional urbana.

**Artículo 28.** No podrá efectuarse campaña publicitaria alguna para la venta de viviendas, departamentos, casas o locales en condominio no construidos, sin que previamente se satisfagan los siguientes requisitos:

- I. Que el propietario del predio en que se pretenda erigir el condominio efectúe declaración notarial de su voluntad de destinarlo para ese fin específico, que será inscrita ante la Dirección de Notarías y Registros Públicos del Estado de Tlaxcala;
- II. Que se celebre con institución nacional de crédito respecto del mismo predio, contrato irrevocable de fideicomiso cuya finalidad será que el fiduciario garantice ante terceros, la realización de la obra;
- III. Que se otorgue a satisfacción de la Tesorería Municipal correspondiente, fianza suficiente para responder por los posibles daños y perjuicios que puedan ocasionarse a terceros, en caso de no realizarse la obra, y
- IV. Que se cuente con permiso por escrito, expedido por el órgano municipal competente.

## **CAPÍTULO V DE LOS CONDOMINIOS DESTINADOS A LA VIVIENDA DE INTERÉS SOCIAL**

**Artículo 29.** 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.

**Artículo 30.** El Gobierno del Estado y El Gobierno de los Municipios, podrán adoptar las medidas administrativas, técnicas y financieras que faciliten y estimulen la construcción de condominios para familias de escasos recursos económicos.

**Artículo 31.** Ninguna persona podrá adquirir más de un departamento, vivienda, casa o local en los condominios financiados o construidos por instituciones públicas, excepto si se ocupan por miembros de la propia familia.

**Artículo 32.** En el caso que así lo establezcan las leyes de ingresos de los municipios, las partes en los contratos para la adquisición de departamentos, viviendas, casas o locales en los condominios destinados a la habitación de interés social, estarán exentos del pago del impuesto sobre traslado de dominio, siempre que el valor nominal a que se refiere el artículo 11 fracción VI de esta ley, no exceda de la cantidad que para tal efecto fije la ley de Ingresos aplicable.

**Artículo 33.** En todo caso, la enajenación de departamentos, viviendas, casas o locales en los condominios a que se refiere este capítulo se regirá por las siguientes reglas:

- I. El derecho al tanto se establece exclusivamente en primer lugar, a favor del inquilino al corriente en el cumplimiento de sus obligaciones y que con tal carácter haya venido ocupando el departamento, vivienda, casa o local y, en segundo lugar,

a favor de los organismos públicos que hayan financiado o construido el condominio;

II. La notificación de enajenación al inquilino, o en su caso, a los organismos públicos, lo hará el condómino por medio del administrador del inmueble, notario público o judicialmente, con expresión del precio ofrecido y demás condiciones de la operación, para que, dentro de los diez días hábiles siguientes, manifiesten si hacen uso del derecho del tanto, y

III. Si el departamento, vivienda, casa o local, se enajenare con infracción a lo dispuesto en las fracciones anteriores, el inquilino o los organismos públicos, podrán subrogarse en los derechos del adquirente con las mismas condiciones estipuladas en el contrato de compraventa, siempre que hagan uso del derecho de retracto, con exhibición del precio, dentro de los quince días siguientes al que hayan tenido conocimiento de la enajenación. Los notarios o quienes hagan sus veces, se abstendrán de autorizar una escritura de compraventa, si antes no se cercioran de que el vendedor ha respetado el derecho del tanto, en caso de que la notificación se haya hecho por el administrador del condominio, el mismo deberá comprobar ante el notario o funcionario autorizado para dar fe en forma indubitable, el día y hora en que hizo la notificación a que se refiere la fracción anterior.

## **CAPÍTULO VI**

### **DE LA DESTRUCCIÓN, RUINA Y RECONSTRUCCIÓN DEL CONDOMINIO**

**Artículo 34.** Si el condominio se destruyere en su totalidad, o en una proporción que represente por lo menos las tres cuartas partes de su valor, según peritaje practicado por las autoridades competentes o institución de crédito, una mayoría especial de condóminos que representen por lo menos un 51% del valor del condominio, podrá acordar la reconstrucción o la división del terreno y de los bienes comunes que queden, o en su caso la venta, con arreglo a las disposiciones legales. Si la destrucción no alcanza la gravedad que se indica, los acuerdos a que se refiere el párrafo anterior serán tomados por una mayoría especial de condóminos que representen por lo menos el 75% del valor del condominio. En los casos a que se refieren los párrafos anteriores, si el acuerdo es por la reconstrucción, los condóminos en minoría estarán obligados a contribuir a ella en la proporción que les corresponda o a enajenar sus derechos. La enajenación podrá tener lugar desde luego a favor de la mayoría si en ella convienen con los minoritarios, pero será forzosa a los seis meses, al precio del avalúo practicado por corredor público o por institución de crédito, si dentro de dicho término no la han realizado los minoritarios.

**Artículo 35.** En caso de ruina o vetustez del condominio, una mayoría especial del 51% del valor del condominio podrá resolver, previo dictamen de las autoridades competentes, la reconstrucción o demolición y división de los bienes comunes, o en su caso, la venta siguiéndose en adelante las prevenciones del artículo anterior.

**Artículo 36.** En todo caso cuando 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. Pero si la unidad de propiedad exclusiva se hubiere destruido totalmente, la asamblea 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 37.** La extinción voluntaria del Régimen de Propiedad en Condominio requerirá el acuerdo de un mínimo del 75% del valor del condominio, salvo que la Escritura Constitutiva prevea un porcentaje más elevado.

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

## **CAPÍTULO VII DE LOS GRAVÁMENES**

**Artículo 38.** Los gravámenes del condominio son divisibles entre las diferentes unidades de propiedad exclusiva que lo conforman. Cada uno de los condóminos responderá sólo por el gravamen que corresponda a su unidad de propiedad exclusiva y proporcionalmente respecto de la propiedad común. Toda cláusula que establezca mancomunidad o solidaridad de los propietarios de los bienes comunes, para responder de un gravamen se tendrá por no puesta.

**Artículo 39.** Los créditos que se originen por las obligaciones contenidas en la escritura constitutiva, las de traslación de dominio, por el reglamento, por esta Ley y demás disposiciones legales aplicables, gozan de garantía real sobre los departamentos, viviendas, casas o locales, aun cuando se transmitan a terceros; La inscripción de este gravamen en la Dirección de Notarías, da derecho a todo interesado para obtener del administrador y de cualquier acreedor una liquidación de los adeudos pendientes; la liquidación del administrador solo surtirá efectos legales si va suscrita por el presidente del Comité de Vigilancia o quien lo sustituya.

## **TÍTULO TERCERO DE LOS CONDÓMINOS**

### **CAPÍTULO I DE LAS ASAMBLEAS, SUS FACULTADES, TIPO DE ORGANIZACIÓN Y DE SU ADMINISTRACIÓN.**

**Artículo 40.** La escritura constitutiva deberá estipular las características y condiciones para la organización y funcionamiento social del condominio. El órgano supremo del condominio es la Asamblea General de Condóminos, las cuales pueden ser ordinarias y extraordinarias:

I. Las Asambleas Generales Ordinarias: Se celebrarán cuando menos cada seis meses teniendo como finalidad informar el estado que guarda la administración del condominio, así como tratar los asuntos concernientes al mismo, y

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

a) Cualquier modificación a la escritura constitutiva del condominio o su Reglamento Interno, se realizará de conformidad con lo establecido en esta Ley;

- b) Para la extinción voluntaria del Régimen;
- c) Para realizar obras nuevas, e
- d) Para acordar lo conducente en caso de destrucción, ruina o reconstrucción.

**Artículo 41.** Podrán celebrarse otro tipo de asambleas, siempre sujetas a la Asamblea General y que se regirán conforme a lo que establece esta Ley, su Reglamento y el Reglamento Interno, como son:

I. Las de administradores, que se celebrarán en el caso de un conjunto condominal o cuando el condominio se hubiese subdividido en razón de haber adoptado una organización por secciones o grupos, para tratar los asuntos relativos a los bienes de uso común del conjunto condominal o condominio. Serán convocadas por el comité de administración del mismo;

II. Las de sección o grupo, que se celebrarán cuando el condominio se compone de diferentes edificios, alas, secciones, zonas, manzanas, entradas y áreas en donde se tratarán asuntos de áreas internas en común que sólo dan servicio o sirven a las mismas; serán convocadas de acuerdo a lo establecido en el Artículo 34 de esta Ley, sus determinaciones en ningún caso podrán contravenir o afectar las decisiones de la Asamblea General del condominio;

III. Las Asambleas Generales de Condóminos del conjunto condominal, las cuales serán opcionales a las asambleas de administradores. En las sesiones de administradores se deberá elegir el Comité de Administración y el Comité de Vigilancia del conjunto condominal. De igual modo, se podrá tratar cualquier asunto relacionado con las áreas comunes del conjunto condominal y serán convocadas en los términos del Artículo 44 de esta Ley;

IV. En los condominios de uso comercial, turístico, Agropecuario de servicios, industrial o mixto; la Asamblea General y/o Comité de Vigilancia acordará el lugar y hora que más convenga a los condóminos para la realización de sus asambleas, y

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

**Artículo 42.** Las Asambleas Generales se regirán por las siguientes disposiciones:

I. Serán presididas por quién designe la Asamblea General y contará con un secretario cuya función será desempeñada por el Administrador o a falta de éste, por disposición expresa sobre el particular según el Reglamento Interno o por quien nombre la Asamblea General y sus escrutadores señalados por la misma;

II. Las resoluciones de la Asamblea General se tomarán por mayoría simple de votos, excepto en los casos en que la presente Ley, la escritura constitutiva o Reglamento Interior establezcan una mayoría especial; los condóminos presentes con derecho a voz y voto o sus representantes legales, deberán firmar en la lista de asistencia que se anexa en el libro de actas de asambleas, para ser considerados como parte del quórum de la misma;

**III.** Cada condómino contará con un número de votos igual al porcentaje de indiviso que su unidad de propiedad privativa represente el total del valor del condominio establecido en la Escritura Constitutiva;

**IV.** La votación será personal y directa. El reglamento interno del condominio podrá facultar la representación con carta poder simple, pero en ningún caso una sola persona podrá representar a más de dos condóminos. En ningún caso el administrador podrá representar a un condómino, en las asambleas generales;

**V.** El Administrador Condómino o los integrantes del Comité de Administración o del comité de vigilancia que resulten electos, deberán acreditar a la Asamblea General el cumplimiento de sus obligaciones respecto del condominio o conjunto condominal desde el inicio y durante la totalidad de su gestión;

**VI.** En los casos de que sólo un 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 44, fracción V;

**VII.** Cuando un solo condómino represente más del 50% de votos y asista el resto del valor total de votos del condominio se requerirá, cuando menos, la mitad de los votos restantes para que sean válidos los acuerdos. De no asistir cuando menos el 75% del valor total del condominio procederá la segunda convocatoria de Asamblea General, en la cual para que sean válidos los acuerdos se requerirán cuando menos el 75% de los votos de los asistentes. Cuando no se llegue a acuerdo válido, el condómino mayoritario o el grupo minoritario podrán, someter la discrepancia, como primera instancia.

El Centro Estatal de Justicia Alternativa del Estado de Tlaxcala, así como la Ley de Mecanismos Alternativos de Solución de Controversias del Estado o a otras leyes aplicables;

**VIII.** El secretario de la Asamblea General deberá asentar el acta de la misma en el libro de actas que para tal efecto haya autorizado. Las actas, por su parte, serán firmadas por el presidente y el secretario, por los miembros del comité de vigilancia, que asistieren y los condóminos que así lo soliciten;

**IX.** Cuando se haya convocado legalmente a una Asamblea General de condóminos y no se cuente con el libro de actas, el acta podrá levantarse en fojas por separado, haciendo constar en ella tal circunstancia. El acta levantada deberá contener: Lugar, fecha, hora, firmas de los participantes, orden día y desarrollo de la Asamblea General, haciéndolo del conocimiento de los Condóminos en un plazo no mayor a treinta días hábiles y adjuntándose al libro de actas, y

**X.** El secretario tendrá siempre a la vista de los asistentes el libro de actas y el Administrador les informará en un lapso de 7 días hábiles por escrito a cada condómino y/o poseedor las resoluciones que adopte la Asamblea General.

**Artículo 43.** En base al acuerdo de la Asamblea General el acta se protocolizara de la forma siguiente:

I. Si se modifica la Escritura Constitutiva del condominio, el acta se protocolizará ante Notario Público y se deberá inscribir ante la Dirección de Notarías y Registros Públicos del Estado de Tlaxcala, y

II. Si se modifica el Reglamento Interno, el acta se protocolizará ante Notario Público y éste deberá inscribirse ante la Dirección de Notarías y Registros Públicos del Estado de Tlaxcala.

Los acuerdos de la Asamblea General deberán de sujetarse a lo dispuesto en esta Ley, su Reglamento, la Escritura Constitutiva, el Reglamento Interno u otras disposiciones de orden público.

**Artículo 44.** Las convocatorias para la celebración de Asambleas Generales se harán de acuerdo a las siguientes disposiciones:

I. La convocatoria deberá indicar quien convoca y el tipo de Asamblea de que se trate, fecha y lugar en donde se realizará dentro del condominio, o en su caso el establecido por el Reglamento Interno, incluyendo el orden del día;

II. Los condóminos o sus representantes serán notificados de forma personal, mediante la colocación de la convocatoria en lugar visible del condominio, en la puerta del condominio; o bien, depositándola de ser posible en el interior de dicha unidad de propiedad privada;

III. Podrán convocar a Asamblea General de acuerdo a lo que establece esta Ley:

a) El Administrador;

b) El Comité de Vigilancia, e

c) Los condóminos cuando estos sean mayoría;

IV. Los condóminos morosos e incumplidos según informe de la administración no tendrán derecho de convocar;

V. Cuando la Asamblea General se celebre en virtud de la primera convocatoria, se requerirá de una asistencia del 75% de los condóminos, cuando se realice en segunda convocatoria el quórum se integrará con la mayoría simple del total de condóminos. En caso de tercera convocatoria la Asamblea General se declarará legalmente instalada con los condóminos que asistan y las resoluciones se tomarán por la mayoría de los presentes; las determinaciones adoptadas por la Asamblea General en los términos de esta Ley, del Reglamento Interno del condominio y de las demás disposiciones legales aplicables, obligan a todos los condóminos, incluyendo a los ausentes y disidentes.

Las convocatoria para la celebración de la Asamblea General Ordinaria, se notificarán con siete días naturales de anticipación a la fecha de verificación de la asamblea. Si fuese necesario una segunda convocatoria deberá mediar un plazo de tres días; el mismo plazo deberá transcurrir entre la segunda y la tercera convocatoria;

VI. En los casos de suma urgencia, se realizarán las convocatorias para Asamblea General Extraordinaria; en donde solo se atenderá el punto que motiva la asamblea, con

la anticipación que las circunstancias lo exijan, quedando sujetas en lo demás a las disposiciones de esta Ley y el Reglamento Interno;

**VII.** Cuando por la importancia del o los asuntos a tratar en la Asamblea General se considere necesario, el Administrador, el Comité de Vigilancia o los condóminos de acuerdo a lo estipulado en el inciso c) de la fracción III del presente artículo, podrán solicitar la presencia de un Notario Público o de un representante de la Sindicatura Municipal, y

**VIII.** En el caso de las Asambleas Generales Extraordinarias señaladas en la fracción V de este artículo, las reglas para la fijación de quórum y votación, se sujetarán a las mismas disposiciones que las contempladas para la asamblea general.

**Artículo 45.** La Asamblea General tendrá las siguientes facultades:

**I.** Modificar la Escritura Constitutiva del condominio y aprobar o reformar el Reglamento Interno del mismo;

**II.** Nombrar, ratificar y remover libremente al Administrador Condómino, o Administrador Profesional según sea el caso, en los términos de la presente Ley, su Reglamento, de la Escritura Constitutiva y del Reglamento Interno;

**III.** Aprobar la contratación del Administrador Profesional y fijar la remuneración; lo cual quedará asentado en el acta de asamblea correspondiente;

**IV.** Precisar las obligaciones y facultades a cargo del Administrador y del Comité de Vigilancia frente a terceros y las necesarias respecto de los condóminos o poseedores, según actividades a desarrollar de acuerdo a sus cargos y las tareas encomendadas a los comités, de conformidad a lo establecido en la Escritura Constitutiva y al Reglamento Interno del condominio;

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

**VI.** Nombrar y remover al Comité de Vigilancia y a los comités de Ecología o Medio Ambiente, Socio-Cultura, Seguridad y Protección Civil, del Deporte y los Comités que de acuerdo a las necesidades condominales se realicen;

**VII.** Resolver sobre la clase y monto de la garantía que deba otorgar el Administrador Profesional respecto al fiel desempeño de su función y al manejo de los fondos a su cuidado;

**VIII.** Examinar y en su caso aprobar, los estados de cuenta semestrales que se someta el Administrador a su consideración; así como el informe anual de actividades que rinda el Comité de Vigilancia;

**IX.** Discutir y en su caso, aprobar el presupuesto de gastos para el año siguiente; tratándose de condominios industriales y/o comerciales se deberá asignar un fondo para la contratación de una póliza de seguro contra siniestros;

**X.** Instruir al Comité de Vigilancia o a quien se designe para proceder ante la Procuraduría o autoridades competentes, cuando el administrador o administradores infrinjan las disposiciones de esta Ley, su Reglamento, el Reglamento Interno, la Escritura Constitutiva o cualesquier disposición legal aplicable;

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

**XII.** 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 poseedores, siempre que tales servicios sean cubiertos con dichas cuotas ordinarias. No se podrá restringir el servicio de agua potable;

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

**XIV.** Otorgar beneficios a los condóminos o poseedores del condominio o conjunto condominal, en relación al cumplimiento de sus obligaciones;

**XV.** Discutir la inversión de fondos establecidos en el artículo 57 de la presente Ley;

**XVI.** Revisar y en su caso aprobar el estado de cuenta que se ejerza en torno a los proyectos específicos que se desarrollan en el condominio con recursos internos o externos y sean presentados por los comités de Ecología o Medio Ambiente, Socio-Cultural, Seguridad y Protección Civil, del Deporte y demás comités si los hubiere, y

**XVII.** Las demás que le confieren la Escritura Constitutiva, el Reglamento Interno y demás disposiciones aplicables.

**Artículo 46.** Con excepción de las Asambleas Generales convocadas para modificar la Escritura Constitutiva, extinguir el Régimen de Propiedad en Condominio o afectar el dominio del inmueble, se suspenderá a los condóminos o poseedores morosos su derecho a voto conservando siempre su derecho a voz, en la Asamblea General.

**Artículo 47.** Se considera como casos de condóminos o poseedores morosos cuando se encuentren dentro de los siguientes:

**I.** La falta de pago de dos cuotas o más para el fondo de mantenimiento y administración y el fondo de reserva, y

**II.** La falta de pago de una cuota extraordinaria de acuerdo a los plazos establecidos;

Quienes no serán considerados para el quórum de instalación de la Asamblea General, estando impedidos para ser electos como Administrador Condómino o como miembros del Comité de Vigilancia.

**Artículo 48.** Para efecto de otro tipo de organización condominal, los condóminos o poseedores, además, se podrán organizar de las siguientes formas:

- a) Conjunto Condominal;
- b) Condominio Subdividido;
- c) Consejo de Administradores,
- d) Comité de Vigilancia;
- e) Comités, e
- f) Las demás que de acuerdo a los usos y costumbres del condominio que no sean contrarias a la Ley.

Las reglas para la convocatoria, organización, conformación, derechos y obligaciones se sujetaran a lo previsto en esta Ley, su reglamento, la escritura constitutiva y su reglamento interno.

**Artículo 49.** Para llevar a cabo la organización del artículo anterior, podrán celebrarse otro tipo de asambleas o sesiones, como son:

- I. Las sesiones del Consejo, que se celebrarán en el caso de un conjunto condominal o condominio subdividido, para tratar los asuntos relativos a los bienes de uso común, serán convocadas por el comité de administración del mismo, de conformidad con la presente Ley, y
- II. Las de sección o grupo, que se celebrarán cuando el condominio se haya subdividido para su mejor organización edificios, alas, secciones, zonas, manzanas, entradas y en donde se tratarán asuntos de áreas internas en común, que sólo dan servicio o sirven a las mismas; serán convocadas de acuerdo a lo establecido en el Artículo 44 de esta Ley y sus determinaciones en ningún caso podrán contravenir o afectar las decisiones de la Asamblea General del condominio.

## **CAPÍTULO II DEL REGLAMENTO**

**Artículo 50.** La aprobación del reglamento, será por quienes otorguen la escritura constitutiva del condominio. Cualquier modificación al reglamento, se acordará en asamblea general extraordinaria, a la que deberá de asistir por lo menos la mayoría simple de los condóminos. Las resoluciones requerirán de un mínimo de votos que represente el 51% de los Condóminos.

**Artículo 51.** Sin contravenir lo establecido por esta Ley, por el acta constitutiva y por las disposiciones que por las características específicas del condominio correspondan, el reglamento contendrá por lo menos:

- I. Los derechos, obligaciones y limitaciones a que quedan sujetos los condóminos en el ejercicio del derecho de usar los bienes comunes y los propios;
- 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;
- VI. Los criterios generales a los que se sujetará el administrador para la contratación a terceros de, locales, espacios o instalaciones de propiedad común que sean objeto de arrendamiento o comodato,
- VII. El tipo de asambleas que se realizarán;
- VIII. El tipo de administración;
- IX. Otras obligaciones y requisitos para el administrador y los miembros del Comité de Vigilancia, además de lo establecido por esta Ley;
- X. Para la remoción o rescisión del contrato del administrador y de los miembros del Comité de Vigilancia;
- XI. Las bases para la modificación del reglamento conforme a lo establecido en la escritura constitutiva;
- XII. El establecimiento de medidas provisionales en los casos de ausencia temporal del administrador;
- XIII. La determinación de criterios para el uso de las áreas comunes, especialmente para aquellas que deban destinarse exclusivamente a personas con discapacidad;
- XIV. Determinar, en su caso, las medidas y limitaciones para poseer animales en las unidades de propiedad exclusiva o áreas comunes;
- XV. Las aportaciones para la constitución de los fondos de mantenimiento y administración y de reserva;
- XVI. La determinación de criterios para asuntos que requieran una mayoría especial en caso de votación y no previstos en esta Ley;

**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, y

**XVIII.** Las materias que le reserven la escritura constitutiva y la presente Ley.

**Artículo 52.** El reglamento, deberá formar parte del apéndice de la escritura conforme a lo establecido en la fracción XIII del artículo 11 de esta Ley.

**Artículo 53.** Para modificar el reglamento de condominio, en la convocatoria a la celebración de Asamblea General, se deberán incluir las modificaciones que se propongan. Los acuerdos de modificación requerirán el mismo porcentaje de votación establecido para la creación del reglamento.

Toda modificación deberá ser inscrita ante la Dirección de Notarías y Registros Públicos del Estado de Tlaxcala.

### **CAPÍTULO III DE LAS APORTACIONES, GASTOS Y OBLIGACIONES**

**Artículo 54.** Las aportaciones de las cuotas de los condóminos se establecerán para:

**I.** Constituir el fondo de administración y mantenimiento, destinado a cubrir el gasto corriente que se genere en la administración, operación y servicios no individualizados de las áreas comunes del condominio. El importe de las cuotas a cargo de cada condómino, se establecerá distribuyendo los gastos en proporción al porcentaje de indiviso que represente cada unidad de propiedad exclusiva;

**II.** Constituir el fondo de reserva, destinado a cubrir los gastos de adquisición de implementos y maquinarias con que deba contar el condominio si fuesen necesarias, obras, mantenimiento y reparaciones mayores. El importe de la cuota se establecerá en proporción al porcentaje de indiviso que represente cada unidad de propiedad exclusiva, y

**III.** Gastos extraordinarios las cuales procederán cuando:

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

**b)** El fondo de reserva no sea suficiente para cubrir la compra de algún implemento, realización de obras, mantenimiento y reparaciones mayores. El importe de la cuota se distribuirá conforme a lo establecido para el fondo de reserva.

**Artículo 55.** Las cuotas de administración y mantenimiento no estarán sujetas a compensación, excepciones personales, ni ningún otro supuesto que pueda excusar su pago; solo por causa de algún siniestro, natural, físico o humano que lo haga imposible.

**Artículo 56.** Cuando un condominio conste de diferentes partes y comprenda varias escaleras, patios, jardines, obras e instalaciones, tales como ascensores, montacargas y

otros elementos o aparatos destinados únicamente a una parte del conjunto, los gastos especiales relativos, serán a cargo del grupo de condóminos beneficiados. El reglamento establecerá las normas específicas para el reparto de este tipo de gastos.

**Artículo 57.** Ambos fondos, en tanto no se utilicen, podrán invertirse en valores de inversión a la vista de mínimo riesgo, conservando la liquidez necesaria para solventar las obligaciones de corto plazo. El tipo de inversión deberá ser autorizada por el Comité de Vigilancia.

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

**Artículo 58.** Las cuotas para gastos comunes que los condóminos no cubran oportunamente, causarán intereses al tipo legal o al que fije el reglamento o el acuerdo de asamblea que decreta la cuota. Trae aparejada ejecución en la vía ejecutiva civil, el estado de liquidación de adeudos, intereses moratorios y pena convencional que estipule el reglamento del condominio, si va suscrita por el administrador y el presidente del Comité de Vigilancia o quien lo sustituya, y acompañada de los correspondientes recibos pendientes de pago, así como de copia certificada por fedatario público, del acta de asamblea relativa o del reglamento de condominio en su caso, en que se hayan determinado las cuotas a cargo de los condóminos. Esta acción sólo podrá ejercitarse cuando existan por lo menos 6 recibos pendientes de pago.

El reglamento de condominio podrá establecer que cuando algún condómino incurra en mora, el administrador distribuya el importe del adeudo causado y los que se sigan causando, entre los restantes condóminos, en proporción a su respectivo indiviso, a efecto de que se cuente con los recursos necesarios para los gastos del condominio. Al efectuarse la recuperación de dicho adeudo el administrador reembolsará a los afectados por dicho cargo, las cantidades que hubiesen aportado, más los intereses en la parte proporcional que les corresponda.

**Artículo 59.** El condómino que reiteradamente deje de cumplir con sus obligaciones o reiteradamente incurra en actos prohibidos u omisiones previstas por esta ley, además de ser responsable de los daños y perjuicios que cause a los demás, podrá ser demandado por la rescisión del contrato o para que se le obligue a vender sus derechos en subasta pública, respetándose el derecho del tanto, en los términos del reglamento. El ejercicio de estas acciones será resuelto en asamblea de condóminos, cuando estén presentes un mínimo del 75% de condóminos. Si quien incurra en las hipótesis previstas en el párrafo anterior, fuese un ocupante no propietario, el administrador le demandara la desocupación del departamento, vivienda, casa lote o local, previo consentimiento del condómino, si este se opusiere, se procederá contra ambos en los términos del presente artículo.

**Artículo 60.** Cuando se celebre un contrato traslativo de dominio en relación a una unidad de propiedad exclusiva, el vendedor entregará al comprador entre otros una constancia de no adeudo 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 adeudo señalada anteriormente.

**Artículo 61.** Los condóminos pagarán las contribuciones locales y federales a que estén obligados, tanto por lo que hace a su propiedad exclusiva, como a la parte proporcional que le corresponda sobre los bienes y áreas comunes.

#### **CAPÍTULO IV DEL NOMBRAMIENTO Y FACULTADES DEL ADMINISTRADOR**

**Artículo 62.** Los condominios serán administrados por la persona física o moral que designe o que contraten, la asamblea de condóminos.

En el caso de construcción nueva en régimen de propiedad condominal, el primer administrador será designado por quién otorgue la escritura constitutiva del condominio.

**Artículo 63.** Para desempeñar el cargo de administrador deberán satisfacerse los siguientes requisitos:

- I. En el caso de persona física y siendo condómino deberá acreditar tener cubiertas sus cuotas;
- II. En el caso de persona física externa al condominio o moral, deberá acreditar experiencia en administración condominal a juicio de la asamblea, y
- III. No haber sido condenado mediante sentencia ejecutoriada por la comisión de delitos patrimoniales o relacionados con la administración de bienes ajenos.

**Artículo 64.** Cuando la Asamblea General decida contratar servicios profesionales para su administración, el Comité de Vigilancia deberá celebrar el contrato correspondiente conforme a la ley aplicable.

**Artículo 65.** El encargo del administrador será por un año y será posible su reelección sólo por un período consecutivo más, pudiendo ser posteriormente electo en otros períodos no consecutivos.

**Artículo 66.** Corresponderá al administrador:

- I. Llevar debidamente autorizados por fedatario público del Estado, un libro de actas de las asambleas y un libro de registro de los acreedores que manifiesten, dentro del primer mes de constituidos los créditos o en el de enero de cada año, su decisión de concurrir a las asambleas. En este registro se anotarán la conformidad de acreedor y deudor, sobre los saldos pendientes de cubrirse y en caso de discrepancia o renuncia del deudor a expresar su voluntad, se asentarán los saldos que determine el Comité de Vigilancia, indicándose la proporción correspondiente al acreedor y al deudor, de las cuales el administrador expedirá constancia al acreedor interesado;
- II. Cuidar y vigilar los bienes del condominio y los servicios comunes, promoviendo la integración, organización y desarrollo de la comunidad;
- III. Llevar y conservar los libros y documentación relacionados con el condominio, los cuales en todo tiempo deberán estar a disposición de los condóminos y acreedores registrados, para su consulta;

- IV.** Realizar todos los actos de administración y conservación del condominio;
- V.** Atender la operación y mantenimiento de las instalaciones y servicios generales;
- VI.** Ejecutar los acuerdos de la asamblea;
- VII.** Recaudar de los condóminos la cuota que a cada uno corresponda aportar para los fondos de mantenimiento y administración, y de reserva;
- VIII.** Efectuar los gastos de mantenimiento y administración del condominio con cargo al fondo correspondiente, en los términos del reglamento;
- IX.** Otorgar recibo a cada uno de los condóminos por las cantidades que hayan aportado en el mes anterior para los fondos de mantenimiento y administración, y de reserva, dichos recibos expresarán en su caso, los saldos a cargo de cada condómino;
- X.** Entregar mensualmente a cada condómino, recabando constancia de quien lo reciba, un estado de cuenta que comprenda:
- a)** Relación pormenorizada de los gastos del mes anterior efectuados con cargo al fondo de mantenimiento y administración;
  - b)** Estado actualizado, que muestre los montos de las aportaciones y cuotas pendientes de cubrirse; el administrador tendrá a disposición de los condóminos que quieran consultarlo, una relación del mismo en que consten las cantidades que cada uno aportó para los fondos de mantenimiento y administración y reserva, con expresión de saldos de notas pendientes de cubrirse;
  - c)** Saldo del fondo de mantenimiento y administración y fines para el que se destinará en el mes subsiguiente o en su caso, monto y relación de adeudos por cubrirse;
  - d)** El condómino tendrá un plazo de quince días contados a partir de la fecha de entrega de dicha documentación, para formular las observaciones u objeciones que considere pertinentes; transcurrido dicho plazo, se considerará que está de acuerdo con la misma, a reserva de la aprobación por parte de la asamblea;
- XI.** Convocar a asamblea, cuando menos con siete días de anticipación a la fecha en que pretenda celebrarse, indicando lugar dentro del condominio o el que se haya fijado en el reglamento, así como la hora en que deba verificarse, con inclusión de la orden del día; los condóminos y acreedores registrados o sus representantes serán notificados en el lugar que para tal efecto hayan señalado, mediante nota por escrito. Además del envío de la nota anterior, el administrador colocará la convocatoria en uno o más lugares visibles del condominio.

En caso de urgencia se convocará a asamblea, con la anticipación que las circunstancias determinen;

**XII.** Exigir la responsabilidad en que incurran los condóminos, por infracción a lo dispuesto en el artículo 18 de esta Ley, y

**XIII.** Cumplir con las obligaciones inherentes a su cargo y vigilar la debida observancia de esta ley, la escritura constitutiva, el reglamento, los acuerdos de la asamblea, del Comité de Vigilancia y demás disposiciones legales aplicables.

**Artículo 67.** 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, valores, muebles, inmuebles y demás bienes que tuviera bajo su resguardo y responsabilidad; dicha entrega sólo podrá posponerse por resolución judicial. Para hacer constar la entrega - recepción se deberá levantar un acta circunstanciada de la misma ante fedatario público o representación de la sindicatura municipal del lugar donde se encuentre asentado el condominio.

## **CAPÍTULO V DEL COMITÉ DE VIGILANCIA**

**Artículo 68.** 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 los otros ocupando el cargo de vocales, mismos que actuarán de manera colegiada y su función será rotativa.

**Artículo 69.** El nombramiento de los miembros del Comité de Vigilancia será por un año, desempeñándose en forma honorífica. No podrá reelegirse ninguno de sus miembros por un período consecutivo.

**Artículo 70.** El Comité de Vigilancia tendrá las siguientes funciones y obligaciones:

**I.** Cerciorarse de que el administrador cumpla con los acuerdos de la asamblea general, así como los demás deberes que le impone esta Ley, la escritura constitutiva y el reglamento;

**II.** Verificar los estados de cuenta que debe rendir el administrador ante la Asamblea General;

**III.** Constatar las inversiones de los fondos de mantenimiento y administración, y de reserva;

**IV.** Dar cuenta a la Asamblea General de sus observaciones sobre la administración del condominio;

**V.** Informar a la Asamblea General sobre el incumplimiento de las obligaciones de los condóminos con que le dé cuenta el administrador;

**VI.** Coadyuvar con el administrador haciendo observaciones a los condóminos sobre el cumplimiento de sus obligaciones;

**VII.** Convocar a Asamblea General cuando requerido el administrador no lo haga dentro de los tres días siguientes;

**VIII.** Informar a la Asamblea General de las irregularidades en que haya incurrido el administrador, con notificación a éste para que comparezca ante la asamblea, y

**IX.** Las demás que deriven de esta ley, la escritura y el reglamento.

## **TÍTULO CUARTO DE LAS CONTROVERSIAS Y SU SUSTANCIACIÓN**

**Artículo 71.** Las controversias que se susciten con motivo de la interpretación de esta Ley, de la escritura constitutiva, de la traslativa de dominio, del reglamento, así como de las demás disposiciones legales aplicables, serán sometidas a arbitraje en primera instancia ante el Centro Estatal de Justicia Alternativa del Estado de Tlaxcala y en segunda instancia a la Autoridad competente según sea el caso.

### **CAPÍTULO I DEL PROCEDIMIENTO DE ARBITRAJE**

**Artículo 72.** Podrán iniciar el procedimiento de arbitraje los condóminos o residentes de los condominios o los administradores en términos de la presente ley, así como las mesas directivas, previo acuerdo de la Asamblea, en los casos de incumplimiento de los administradores y por el manejo indebido de los recursos que integran los fondos de mantenimiento y administración y de reserva. Para iniciar el procedimiento arbitral ya sea el administrador, la mesa directiva o cualquier persona, deberán presentar ante las autoridades arbitrales de la demarcación territorial en que se ubique el condominio, un escrito, que será denominado demanda de arbitraje, en el que explique las causas de controversia, mismo que deberá ir acompañado de copia del acta de asamblea en la que se toma tal acuerdo, copia simple de los documentos que acrediten su personalidad y la descripción de los hechos.

**Artículo 73.** Dentro de los tres días siguientes a la recepción de la demanda de arbitraje, la autoridad encargada de resolver la controversia, citará a audiencia inicial a las partes interesadas, en la cual la parte actora podrá modificar o ampliar su demanda arbitral y la parte demandada a contestar el escrito inicial, lo que podrá hacer de manera verbal o escrita, así como ofrecer las pruebas que acrediten su dicho.

**Artículo 74.** Si en la primera audiencia la instancia encargada del arbitraje, considera que cuenta con elementos suficientes para resolver, y si las partes manifiestan expresamente que no desean aportar más pruebas o modificar su demanda o contestación de demanda o reconvenir, la mesa de arbitraje emitirá el laudo correspondiente en el transcurso de los cinco días siguientes a la fecha de su celebración. Si la parte demandada no se presentara a la audiencia inicial, la mesa de arbitraje resolverá con los elementos proporcionados por la parte actora y por aquellos elementos proporcionados por profesionales o peritos en la materia causa de la controversia. Por acuerdo de las partes o por causa justificada, la audiencia inicial podrá diferirse por una sola ocasión fijándose la celebración a más tardar dentro de los cinco días siguientes.

**Artículo 75.** Si en el desarrollo de la audiencia inicial las partes no han llegado a un convenio, o ampliaron, modificaron o reconviniaron, la mesa arbitral las citará para una

segunda audiencia, en la que las partes tendrán oportunidad de presentar más elementos o en su caso plantear alegatos.

**Artículo 76.** El procedimiento arbitral terminará por:

- I. Desistimiento;
- II. Acuerdo de las partes mediante convenio ajustado a la legislación civil vigente, el cual tendrá aparejada ejecución, y
- III. Convenio celebrado vía mediación Judicial, o ante las Mesas Calificadoras y Conciliadoras de la Sindicatura Municipal.

**Artículo 77.** Terminada la instrucción del procedimiento, la autoridad, dictará el acuerdo que resuelva la controversia. En caso de que alguna de las partes o ambas consideren que el acuerdo no es claro en alguno de sus contenidos, solicitarán ante la Autoridad, dentro de los tres días siguientes de la notificación, se aclare o corrija. La interpretación que emita la mesa de arbitraje formará parte del resolutivo.

## **CAPÍTULO II DE LA MEDIACIÓN Y CONCILIACIÓN**

**Artículo 78.** La mediación o conciliación tienen el carácter de voluntarias y suspenden el procedimiento de arbitraje previsto en la presente Ley, hasta por sesenta días hábiles.

**Artículo 79.** Los convenios suscritos en vía de mediación o conciliación, gozarán de las características que la misma ley les envista.

## **CAPÍTULO III DE LAS SANCIONES y MEDIOS DE DEFENSA**

**Artículo 80.** Las autoridades municipales podrán sancionar a los condóminos, poseedores, administradores o integrantes del Comité de Vigilancia que incumplan con las obligaciones previstas en esta Ley, la escritura constitutiva del régimen, el reglamento interno o el reglamento municipal correspondiente.

**Artículo 81.** Las contravenciones a las disposiciones de esta Ley 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 uno a cien días de salario mínimo general vigente;
- 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 uno a doscientos días de salario mínimo general vigente;
- 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 uno a trescientos días de salario mínimo general vigente en el Estado, y

**IV.** Por la contravención a las demás disposiciones que establece esta Ley, de uno a cuatrocientos días de salario.

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

**Artículo 82.** Las sanciones establecidas en la presente ley, se aplicarán independientemente de las que se impongan por la violación de otras disposiciones.

**Artículo 83.** Para la imposición de las sanciones y para emitir sus resoluciones, las autoridades se ajustarán a lo establecido por esta Ley y las Leyes aplicables del Estado de Tlaxcala.

**Artículo 84.** En contra de las resoluciones y actos administrativos que dicten o ejecuten las autoridades en la aplicación del presente ordenamiento, los particulares afectados podrán interponer el recurso administrativo ante la propia autoridad recurrir dichos actos ante los Tribunales Competentes del Estado de Tlaxcala y leyes aplicables.

## **TÍTULO QUINTO DE LA CULTURA CONDOMINAL**

### **CAPÍTULO ÚNICO IMPLEMENTACIÓN DE LA CULTURA CONDOMINAL**

**Artículo 85.** Se entiende por cultura condominal todo aquello que contribuya a generar las acciones, conocimientos y actitudes que permitan, en sana convivencia realizar los objetivos del régimen de propiedad en condominio; buscando el respeto y la tolerancia, la responsabilidad y cumplimiento a los ordenamientos; la corresponsabilidad y participación; la solidaridad y la aceptación mutua de los Condóminos.

**Artículo 86.** La Comisión de Gobernación, Seguridad Pública, Vialidad y Transporte del Municipio proporcionará a los condóminos, poseedores y administradores de inmuebles bajo el régimen de propiedad en condominio, orientación y capacitación a través de diversos cursos y talleres en materia condominal una vez por año; en coordinación con los organismos de vivienda y de otras dependencias e instituciones públicas y privadas.

**Artículo 87.** Toda persona que sea Administrador, miembro del Comité de Administración o el Comité de Vigilancia de un condominio, deberá acreditar su asistencia a los cursos de capacitación y actualización impartidos por los Ayuntamientos, por lo menos, una vez al año.

**Artículo 88.** La Administración Pública del Estado y los municipios promoverán una cultura condominal, con base en el espíritu y principios de la presente Ley, de las Leyes que promuevan la Participación Ciudadana, de la Cultura Cívica, de la Ley de Protección Civil, Ley de Justicia Alternativa y otras que coadyuven a la consolidación, estructura e identidad de los condominios.

Las diversas Secretarías del Gobierno Estatal, así como los ayuntamientos coadyuvarán y asesorarán en la creación y funcionamiento de asociaciones civiles orientados a la difusión y desarrollo de la cultura condominal, así como a iniciativas ciudadanas

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

**I. Comité de Ecología o Medio Ambiente.** Su actividad es atender a las áreas verdes, en azoteas promover la agricultura urbana, captar el agua pluvial, reciclar el agua gris, promover el ahorro de agua con dispositivos domésticos, reciclar la basura de sólidos, promover el uso de energía solar en áreas comunes y capacitar a la población para el manejo de sus mascotas.

**II. Comité Socio-Cultural.** Difundir información genérica que adopte la gente en torno a la alimentación, nutrición y salud; atención especial a niños y a las personas de la tercera edad, personas con discapacidad, apoyo a madres solteras, atender a las fiestas tradicionales y eventos culturales que coadyuven a formar identidad condominal.

**III. Comité de Seguridad y Protección Civil.** Está supeditado al Programa de Protección Civil, que según la magnitud del condominio deberá de presentar a la autoridad de Protección Civil Municipal; donde se observa la capacitación de un grupo voluntario que sepa organizar a los condóminos y tomar medidas contra siniestros tales como: incendios, inundaciones, sismos, hundimientos, plagas, derrumbes.

Las autoridades estatales y municipales promoverán a través de las mesas de condóminos o de sus administraciones la protección de un seguro contra siniestros.

**IV. Comité del Deporte.** Promoverá las actividades físicas y deportivas de todas las edades, incorporando hábitos saludables desde la niñez hasta adultos mayores y personas con discapacidad.

El comité de ecología y medio ambiente en coordinación con la Secretaria de Ecología, deberá elaborar un manual que contenga las medidas que en materia de: residuos sólidos, energía, agua, áreas verdes y animales, se puedan llevar a cabo en el condominio para contribuir con el cuidado del medio ambiente.

En el tema de residuos sólidos, la Asamblea fomentará que exista el número suficiente de contenedores al interior del Condominio, procurando en la medida de lo posible la separación en rubros adicionales a orgánicos e inorgánicos.

## **TRANSITORIO**

**ARTÍCULO PRIMERO.** La presente Ley entrará en vigencia el uno de enero de dos mil diecisiete, previa publicación en el Periódico Oficial del Gobierno del Estado.

**ARTÍCULO SEGUNDO.** A partir de la entrada en vigor de la presente Ley, se derogan las demás disposiciones que contravengan al mismo.

**ARTÍCULO TERCERO.** El Ejecutivo del Estado deberá emitir en un plazo de noventa días naturales contados a la entrada en vigor de la presente Ley, el Reglamento de la misma y los lineamientos conducentes para la aplicación de este ordenamiento legal.

**AL EJECUTIVO PARA QUE LO SANCIONE Y MANDE PUBLICAR**

Dado en la sala de sesiones del Palacio Juárez, recinto oficial del Poder Legislativo del Estado Libre y Soberano de Tlaxcala, en la Ciudad de Tlaxcala de Xicohténcatl, al primer día del mes de diciembre del año dos mil dieciséis.

**C. JULIO CÉSAR ÁLVAREZ GARCÍA. - DIP. PRESIDENTE. - Rúbrica. - C. BALDEMAR ALEJANDRO CORTÉS MENESES. - DIP. SECRETARIO. - Rúbrica. - C. EVANGELINA PAREDES ZAMORA. - DIP. SECRETARIA. - Rúbrica.**

Al calce un sello con el Escudo Nacional que dice Estados Unidos Mexicanos. Congreso del Estado Libre y Soberano de Tlaxcala. Poder Legislativo.

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

Dado en el Palacio del Poder Ejecutivo del Estado, en la ciudad de Tlaxcala, de Xicohténcatl, a los siete días del mes de Diciembre del año dos mil dieciséis.

**EL GOBERNADOR DEL ESTADO**

**MARIANO GONZÁLEZ ZARUR**

**Rúbrica y sello**

**EL SECRETARIO DE GOBIERNO**

**LEONARDO ERNESTO ORDOÑEZ CARRERA**

**Rúbrica y sello**

## REFORMAS

### Decreto No.

- 280** Decreto expedido el 1 de diciembre de 2016 el cual contiene la Ley que Regula el Régimen de Propiedad en Condominio de Bienes Inmuebles para el Estado de Tlaxcala, publicado en el Periódico Oficial del Gobierno del Estado en el TOMO XCV SEGUNDA ÉPOCA No. 1 Extraordinario, el día 8 de Diciembre de 2016