

**REGLAMENTO DEL CONDOMINIO Y ADMINISTRACION
DEL CENTRO COMERCIAL QUINTA DEL MAR**

TITULO PRELIMINAR



PRIMERO: Con fundamento en los Artículos 1, 2, 3, 4, 5, 32 y 33 de la LEY SOBRE EL REGIMEN DE PROPIEDAD EN CONDOMINIO PARA EL ESTADO LIBRE Y SOBERANO DE BAJA CALIFORNIA, publicado en el Periódico Oficial del Estado de Baja California el 10 de junio de 1977, se emite el presente Reglamento.

ARTICULO SEGUNDO: Todos los ocupantes, propietarios, inquilinos y cualesquiera otros comerciantes o profesionistas quedan sometidos en los términos de este Reglamento, haciéndose responsables de los daños y perjuicios que ocasionaren por su incumplimiento.

TITULO PRIMERO

DERECHOS, OBLIGACIONES Y CARGAS DE LOS PROPIETARIOS

ARTICULO TERCERO: El propietario de alguna de las partes de propiedad exclusiva y particular usará, gozará y dispondrá de ella con las limitaciones y prohibiciones establecidas por la LEY SOBRE EL REGIMEN DE PROPIEDAD EN CONDOMINIO.

ARTICULO CUARTO: El propietario podrá modificar el interior de sus locales pero deberá notificar al Administrador su proposito y obtener su anuencia por escrito o la del arquitecto responsable de la conservación de los edificios, quienes velaran por que no sean afectadas las estructuras, ni las instalaciones, ni las fachadas ni circulaciones o vestíbulos de uso común.

ARTICULO QUINTO: Los bienes comunes no podrán ser objeto de acción divisoria, no podrán modificarse en cuanto a forma y construcción, sino por acuerdo tomado en Asamblea General por una mayoría del 75% de todos los copropietarios y previos permisos administrativos necesarios.

ARTICULO SEXTO: Los muros que dividen diversos locales contiguos son medianeros. Sin embargo, las tuberías de agua, gas, electricidad, drenaje,

teléfono, calefacción, televisión, etc. que contengan, pertenecerán exclusivamente al propietario del local comercial al cual sirven.

ARTICULO SEPTIMO: En caso de perforación de muros, deberán ejecutarse los trabajos bajo la dirección y vigilancia del Administrador o Arquitecto del inmueble, tomando las medidas necesarias para no disminuir la solidez de éste, quedando en todo caso responsable de los daños y desperfectos, el Propietario que ordenó la ejecución de los trabajos.



ARTICULO OCTAVO: El derecho de cada propietario sobre los bienes comunes será proporcional al valor de la parte privativa que le corresponde.

ARTICULO NOVENO: Cada propietario podrá servirse de los bienes comunes y gozar de los servicios e instalaciones generales conforme a su naturaleza y destino ordinario, sin restringir o hacer más oneroso el de los demás, aún cuando un condueño haga abandono de sus derechos o renuncie a usar determinados bienes comunes y continuará sujeto a las obligaciones que le imponen los artículos relativos a este Reglamento.

ARTICULO DECIMOPRIMERO: Los desperfectos a las partes comunes ocasionados por los propietarios o por personas que concurran a los locales particulares serán reparados por cuenta del propietario correspondiente. Asimismo, la reparación de vicios ocultos que tengan los edificios serán por cuenta de todos los propietarios en la proporción que marca la tabla de porcentaje de administración.

ARTICULO DECIMOSEGUNDO: No podrá instalarse en el inmueble ningún establecimiento comercial peligroso, insalubre o molesto.

ARTICULO DECIMOTERCERO: Los propietarios no harán ni dejarán hacer nada que pueda menoscabar el buen aspecto y nombre de los edificios.

ARTICULO DECIMOCUARTO: Aún cuando son de la propiedad exclusiva de cada local, las puertas de entrada a éste no podrán ser modificadas sin el consentimiento del promitente vendedor o Administrador, así como de manera general, todo lo que en el exterior demanda la armonía, la uniformidad del inmueble y su aspecto. Tampoco podrá ser alterada la pintura exterior.

ARTICULO DECIMOQUINTO: Los propietarios deberán permitir el aseo y reparación de las partes comunes o en los muros medianeros y, de ser necesario, el acceso a su propiedad de los obreros encargados de llevarlas a cabo particularmente, por lo que se refiere a las canalizaciones y conductos comunes que atraviesen los diversos locales.



ARTICULO DECIMOSEXTO: Ningún ocupante del inmueble podrá entorpecer las entradas, pasajes y circulaciones, dejando en ellos objetos o mercancías que dificulten el tránsito o que signifiquen pretensión a ejercer dominio sobre

ARTICULO DECIMOSEPTIMO: Sólo con permiso escrito del Administrador se permitirán animales domésticos en el inmueble, pudiendo ser revocados los locales cuando cualquier animal cause cualquier tipo de molestia a otros condóminos.

ARTICULO DECIMOCTAVO: Los propietarios que no ocupen por sí mismos sus locales serán también personalmente responsables de la ejecución y cumplimiento de las cargas y condiciones impuestas por el presente Reglamento.

ARTICULO DECIMONOVENO: Establecido el Régimen de Propiedad, sólo se podrá extinguir por acuerdo unánime de los propietarios.

ARTICULO VIGESIMO: Se establecerán horarios para la entrada de la mercancía de cada condómino para no introducir mercancías en las horas que esté abierto el Centro Comercial al público.

ARTICULO VIGESIMOPRIMERO: El estacionamiento, indiviso de los condóminos, será para el uso exclusivo del público y no se permitirá el acceso de carros al personal que trabaje en el Centro Comercial.

ARTICULO VIGESIMOSEGUNDO: Cualquier nuevo adquirente queda obligado a sujetarse a este Reglamento.

CAPITULO SEGUNDO

CARGAS COMUNES, REPARACIONES Y PAGO

ARTICULO VIGESIMO TERCERO: Por cargas comunes debe entenderse el costo de la atención de los bienes comunes, prestación de servicios comunes y creación de un fondo de reserva.



El fondo de reserva deberá tener un mínimo de una cuarta parte del presupuesto anual de gastos y deberá usarse exclusivamente para cubrir el déficit que por retrasos en los pagos de las cuotas comunes pudieran ocurrir, para los intereses legales de cobranzas y retrasos en los pagos de primas de seguro. Los condóminos deberán constituir un depósito inicial que integre el fondo de reserva.

ARTICULO VIGESIMO CUARTO: Las cargas comunes son las siguientes:

- A. Los gastos de conservación y reparación de cualquier naturaleza que exijan las diversas partes en la propiedad común del inmueble.
- B. Los sueldos, salarios, prestaciones y gratificaciones al personal administrativo y de servicios.
- C. El consumo de agua y el consumo de alumbrado de todas las partes comunes.
- D. La provisión para utensilios y materiales necesarios a la conservación y limpieza del inmueble.
- E. Impuestos, tasas, contribuciones de cualquier naturaleza que graviten sobre el inmueble en sus calidad de indiviso.
- F. Inovaciones y mejoras en general, autorizadas en condiciones reglamentarias.
- H. **Gastos de reconstrucción en los casos de destrucción parcial de menos de las dos terceras partes del valor del edificio o de vetustez del mismo y en los que se hubiera resuelto su reconstrucción.**

- I. El pago de la prima de seguro que, contra daños por siniestros causados por incendio, terremoto, vandalismo, inundación, y huracán, se deberán contratar en forma global para protección tanto de las áreas comunes como de los locales.

ARTICULO VEGESIMO QUINTO: Cada propietario absorberá en proporción al valor de su parte privativa y relación con el valor total de edificio (porcentaje de éste), los gastos de administración, conservación y operación del



ARTICULO VIGESIMO SEXTO: El propietario que no cumpla las obligaciones será responsable de los daños y perjuicios que cause a los demás, por incumplimiento de lo anterior; si el infractor fuese un ocupante no propietario, el Administrador deberá demandarle, llamando a juicio al propietario, previo acuerdo de las tres cuartas partes de los propietarios restantes.

ARTICULO VIGESIMO SEPTIMO: Para los efectos fiscales, cada local comercial se empadronará y valorará por separado, comprendiéndose en la valuación la parte proporcional indivisa de los bienes comunes, o bien, se estimará por separado la renta que sea susceptible de producir. Los propietarios cubrirán independientemente el impuesto sobre la propiedad raíz, así como los demás impuestos de que sean causantes, siempre que ello sea posible. Correrán por cuenta exclusiva de cada condominio el pago de su servicio de energía eléctrica, teléfono, gas, agua y cualquier otro que contrate.

ARTICULO VIGESIMO OCTAVO: La tabla que se inserta al final de este Reglamento muestra la parte proporcional que corresponde a los propietarios sobre el valor total del inmueble (porcentaje de éste). Asimismo, lo muestra el porcentaje de gastos de administración que cada propietario absorberá al cubrir los gastos generales que el servicio del edificio requiere.

TITULO SEGUNDO

DE LA ADMINISTRACION

CAPITULO 1

NOMBRAMIENTO Y REMOCION DEL ADMINISTRADOR

NOMBRAMIENTO Y REMOCION DEL ADMINISTRADOR

ARTICULO VEGESIMO NOVENO: La Asamblea de Propietarios administrará el centro comercial Gibraltar una vez que adquiera tal derecho, a través de los conductos de que dispone este Reglamento pudiendo también contratar la administración, con una organización particular o de otro género.

ARTICULO TRIGESIMO: En todo caso el Administrador deberá ser mexicano, capaz y experto para realizar cumplidamente las obligaciones que su puesto conlleva, así como para desahogar los cargos que le impone.



ARTICULO TRIGESIMO PRIMERO: El primer Administrador del edificio será designado por el promitente vendedor y permanecerá mientras quede cualquier obligación insoluta a favor de la institución bancaria o entidad particular que grave o financie cualquiera de los locales comerciales del Centro Comercial Gibraltar.

Con posterioridad, el Administrador deberá ser nombrado por la Asamblea de Propietarios por mayoría de votos. Cuando el Administrador sea nombrado por la Asamblea de Propietarios, deberá otorgar previamente a la toma de posesión del cargo, fianza a satisfacción de la Asamblea. Dicha fianza deberá subsistir todo el tiempo que dure la gestión del Administrador y estará afectada a las responsabilidades en que pudiera incurrir durante su Administración. La prima de esta fianza será con cargo a los gastos generales del centro Comercial Gibraltar. Para los efectos de este Artículo, el Administrador deberá celebrar contrato de prestación de servicios en calidad de empleado de confianza. Dicho contrato lo celebrará el constituyente del condominio o, en su caso, con los miembros del Comité. El constituyente del Condominio fijará el sueldo del primer Administrador. En posteriores designaciones será el Comité quien fije dichos emolumentos.

CAPITULO SEGUNDO

FACULTADES, ATRIBUCIONES Y OBLIGACIONES DEL ADMINISTRADOR

ARTICULO TRIGESIMO SEGUNDO: Sin horario fijo, tendrá a su cargo la Administra-

ción y conservación del inmueble, el cuidado y vigilancia de los bienes comunes y el constante orden que debe haber en el edificio.

ARTICULO TRIGESIMO TERCERO: Será el representante legal de los propietarios en todos los asuntos comunes relacionados con el edificio, sea que se promuevan a nombre o en contra de ellos.

ARTICULO TRIGESIMO CUARTO: Tendrá las facultades de representación propias de un apoderado para administrar bienes y para pleitos y cobranzas. Las de representación que requieran clausula especial, sólo las tendrá si expresamente se las confiere la Asamblea.

ARTICULO TRIGESIMO QUINTO: Recaudará de los propietarios lo que a cada uno le corresponda en los gastos comunes.

ARTICULO TRIGESIMO SEXTO: De las cantidades que perciba por los gastos comunes, hará los gastos de administración aplicando el sobrante, si lo hubiere, a la creación del fondo de reserva.

ARTICULO TRIGESIMO SEPTIMO: Cada día último del mes formulará estado general contable de administración. Trimestralmente deberá pasar un tanto del resumen de ese período a cada uno de los propietarios.

ARTICULO TRIGESIMO OCTAVO: Ejecutará los acuerdos de la Asamblea de Propietarios y los del Comité, salvo que se designe otra persona para ejecución de algún acuerdo especial.

ARTICULO TRIGESIMO NOVENO: Tomará dentro de sus facultades las medidas necesarias y dictará las disposiciones conducentes al desempeño de su cometido, siendo sus acuerdos obligatorios para todos los propietarios, particularmente por lo que toca al empleo y uso de los estacionamientos.

ARTICULO CUADRAGESIMO: Organizará y cuidará que se lleve a cabo, o llevará él mismo, una contabilidad relativa al inmueble y a base de un libro de ingresos y gastos.

ARTICULO CUADRAGESIMO PRIMERO: Será de su exclusiva incumbencia el nombramiento y la remoción del personal de administración y servicio.

ARTICULO CUADRAGESIMO SEGUNDO: El Administrador deberá vigilar que se practique la revisión periódica sobre el edificio, cada vez que lo amerite esta revisión, cuando menos una vez al año.



ARTICULO CUADRAGESIMO TERCERO: En caso de siniestro parcial, el Administrador deberá pagar la indemnización correspondiente que empleará exclusivamente en volver las cosas al estado que guardaban.

ARTICULO CUADRAGESIMO CUARTO: En caso de siniestro total, se ajustará a lo dispuesto en el Artículo 42 de la Ley.

ARTICULO CUADRAGESIMO QUINTO: Vigilará la ejecución de los trabajos necesarios que bajo la dirección del arquitecto del edificio se lleve a cabo en las partes de propiedad común de cualquier categoría que éstas sean.

ARTICULO CUADRAGESIMO SEXTO: Sin necesidad de comunicarlo previamente, ordenará las pequeñas reparaciones que la conservación del inmueble requiera.

ARTICULO CUADRAGESIMO SEPTIMO: Cuando los trabajos sean de importancia y de urgencia, también deberá ordenarlos, pero dando al iniciar los avisos al promitente vendedor o a la Asamblea.

ARTICULO CUADRAGESIMO OCTAVO: Si los trabajos son de importancia pero no de urgencia, consultará al promitente vendedor o a la Asamblea los que determinarán la forma de proceder.

CAPITULO TERCERO

DEL REGIMEN DE LOS SERVICIOS

ARTICULO CUADRAGESIMO NOVENO: El arquitecto del condominio comercial será encargado de efectuar la revisión de las condiciones generales de estabilidad del condominio comercial y de inspeccionar todas las obras que en el se ejecuten. Será nombrado por el promitente vendedor, no tendrá sueldo fijo

sino que devengara sus honorarios conforme a los trabajos que efectúe.
El primer arquitecto lo designará el constituyente del condominio.

ARTICULO QUINCUGESIMO: La limpieza, cuidado, conservación y vigilancia del edificio estará a cargo de la administración y personal que de él dependan y sea necesario.

ARTICULO QUINCUGESIMO PRIMERO: El Administrador ejercerá vigilancia desde el punto de vista del aspecto del inmueble, vigilará el cumplimiento del personal, principalmente en las zonas destinadas a



ARTICULO QUINCUGESIMO SEGUNDO: El Administrador cuidará del perfecto servicio de iluminación de las partes comunes.

ARTICULO QUINCUGESIMO TERCERO: El Administrador tomará las providencias necesarias para la vigilancia y limpieza para la habilitación de las áreas comunes al abrir al público en días que las leyes y costumbres se consideren como descanso obligatorio.

ARTICULO QUINCUGESIMO CUARTO: Los sueldos extras que de acuerdo con la Ley Federal del Trabajo deban cubrirse a los empleados de limpieza en los días festivos, serán cubiertos con cargo a los condóminos que requieran de ese servicio en esos días, para dar mantenimiento en las áreas comunes.

ARTICULO QUINCUGESIMO QUINTO: En el supuesto de que algún condómino requiera arrendar a un tercero su inmueble, separadamente de que dicho arrendatario deba convenir con el presente reglamento, también deberá respetar el giro comercial para el que fue adquirido.

ARTICULO QUINCUGESIMO SEXTO: Para preservar la uniformidad de aspecto tanto exterior como interior, los condóminos deberán mantener en condiciones aceptables de limpieza y apariencia sus locales.

TITULO TERCERODE LA ASAMBLEA DE PROPIETARIOS Y DEL COMITECAPITULO 1DE LA ASAMBLEA

ARTICULO QUINCUGESIMO SEPTIMO: El Administrador, con el cuerdo del Comité, fijará la Orden del Día y la notificará con especificación de fecha y hora a los diversos propietarios en sus respectivos locales comerciales.



ARTICULO QUINCUGESIMO OCTAVO: Cuando un local comercial esté arrendado, el arrendatario la notificación de convocatoria bajo su responsabi-

ARTICULO QUINCUGESIMO NOVENO: La convocatoria deberá distribuirse por lo menos diez días antes de la fecha fijada para la celebración de la Asamblea.

ARTICULO QUINCUGESIMO NOVENO: El Propietario que no pueda asistir a una Asamblea, podrá hacerse representar por apoderado legalmente acreditado.

ARTICULO SEXAGESIMO PRIMERO: En caso de copropiedad de un local, los copropietarios deberán nombrar un representante común para los efectos de la votación.

ARTICULO SEXAGESIMO SEGUNDO: El administrador convocará a Asamblea Ordinaria durante los primeros diez días del mes de cada año en enero, y a Asamblea Extraordinaria siempre que se lo ordene el Comité.

ARTICULO SEXAGESIMO TERCERO: Convocada la Asamblea, no podrá celebrarse ésta sino está reunido con ella, por lo menos, los propietarios o sus representantes legales que sumen el cincuenta y uno por ciento del valor del inmueble.

ARTICULO SEXAGESIMO CUARTO: Los propietarios dispondrán de un numero de votos proporcional al valor de las partes que posean o representen.

ARTICULO SEXAGESIMO QUINTO: Si la Asamblea se reúne para discutir la reconstrucción del edificio en caso de siniestro parcial, el acuerdo se tomará por mayoría absoluta de propietarios, debiendo estar la minoría a lo mandado por el Artículo Cuarenta y Dos de la Ley, en su Tercer Párrafo.

ARTICULO SEXAGESIMO SEXTO: También se requiere mayoría absoluta de propietario para el caso del Artículo Cuarenta y Tres de la Ley.

ARTICULO SEXAGESIMO SEPTIMO: Las decisiones regularmente tomadas en las Asambleas obligan a todos los propietarios, inclusive a los ausentes o residentes y serán ejecutorias.

ARTICULO SEXAGESIMO OCTAVO: El Administrador enviará a los propietarios, cuando soliciten, copia autorizada con su firma del acta de cualquiera de las Asambleas celebradas.

ARTICULO SEXAGESIMO OCTAVO: Las deliberaciones se inscribirán por orden cronológico, en un Libro de Actas que podrá ser consultado por los propietarios.

TITULO CUARTO

CUESTIONES COMPLEMENTARIAS

CAPITULO UNICO

ARTICULO SEXAGESIMO NOVENO: Lo no previsto en el presente Reglamento será decidido de acuerdo con la Ley.

ARTICULO SEPTUAGESIMO PRIMERO: Las dificultades que surjan entre los propietarios y administrador, o solo entre los primeros por aplicación del presente Reglamento, se someterán a arbitraje.

TITULO QUINTO

SANCIONES

CAPITULO UNICO

ARTICULO SEPTUAGESIMO SEGUNDO: Además de las sanciones contenidas en este Reglamento, el propietario que no cumpla las obligaciones a su cargo será responsable de los daños y perjuicios que cause a los demás. Sin perjuicio de lo anterior, deberá demandarle, llamando a juicio al propietario y la desocupación del local comercial, previo acuerdo de las tres cuartas partes de los demás propietarios.

ARTICULO SEPTUAGESIMO TERCERO: En cualquier caso de violación al Reglamento, el Administrador dará cuenta al promitente vendedor, o a la Asamblea, los que

determinarán si procede o no hacer una amonestación al propietario responsable.

ARTICULO SEPTUAGESIMO CUARTO: El propietario que sistemáticamente no cumpla sus obligaciones podrá ser obligado a vender sus derechos en pública subasta por el administrador y debiendo recabar el acuerdo de las tres cuartas partes de los propietarios.

ARTICULO SEPTUAGESIMO QUINTO: Para modificar el presente Reglamento, la convocatoria deberá indicar en la Orden del Día las modificaciones y adiciones que



ARTICULO SEPTUAGESIMO SEXTO: Dichas modificaciones, para su validez deberán ser adoptadas por lo menos, la mitad más uno de los propietarios y por las tres cuartas partes del valor del inmueble.

TITULO SEXTO

DE LA EXTINCION Y LIQUIDACION DEL CONDOMINIO

ARTICULO SEPTUAGESIMO SEPTIMO: El condominio objeto de este Reglamento, sólo se puede extinguir en los siguientes casos:

- I. Por acuerdo unánime de los propietarios.
- II. Por que la totalidad de los locales que constituyen el edificio pasen a ser propiedad de una misma persona que declare formalmente su voluntad de poner fin al condominio.
- III. Por que el inmueble amenace ruina o sufra una destrucción total o parcial y solicite la extinción del régimen del condominio quien o quienes tuvieron derecho en los términos de los Artículos Cuarenta y Dos y Cuarenta y Tres de la Ley.

ARTICULO SEPTUAGESIMO OCTAVO: En los casos enumerados en el Artículo anterior, deberá efectuarse la correspondiente cancelación del condominio, en el Registro Público de la Propiedad.

ARTICULO SEPTUAGESIMO NOVENO: Todos los actos o gestiones a la extinción y liquidación del condominio, deberá ser realizados por el Administrador del edificio y por otra persona designada liquidadora del condominio, que nombre la Asamblea de Propietarios por mayoría, cuando menos, de tres cuartas partes. Dicha persona fungirá como representante común de todos los titulares.

ARTICULO OCTOGESIMO PRIMERO: En todos los casos el Administrador o el liquidador del condominio estaran sujetos, en la fase de extinción y liquidación, a los acuerdos de la Asamblea de Propietarios. Los acuerdos deberán ser tomados cuando menos por mayoría de tres cuartas partes del total de votos, en los casos que no se reuna la mayoría requerida, se someterá la cuestión a conocimiento judicial.



ARTICULO OCTOGESIMO SEGUNDO: Extinguido el condominio, de ser posible, el terreno será vendido y el producto de la venta, repartido entre los propietarios proporcionalmente al valor que representen los locales comerciales de su propiedad respecto del valor total del inmueble. Los fondos de reserva existentes serán distribuidos también en forma proporcional al valor de los locales comerciales. Los repartos a que se refiere este Artículo se efectuarán una vez que haya sido satisfechas todas las obligaciones pendientes, motivadas por la administración liquidación del inmueble.

ARTICULO OCTOGESIMO TERCERO: En cualquier caso en que se obtengan producto o frutos de las partes comunes del inmueble, deberán ser distribuidos entre todos los propietarios en forma proporcional al valor que represente sus respectivos locales comerciales dentro del valor total de los edificios. Del reparto de dichos beneficios se encargará el Administrador o la persona que al efecto designe la Asamblea de Propietarios.

GENERALIDADES

OCTOGESIMO CUARTO: Los condóminos deberán obtener permiso expreso de la Asamblea para cambiar el giro comercial para el cual fueron autorizados.