Con fecha 12 de diciembre de 2012 los CC. DIPUTADOS ADRÍAN VALLES MARTÍNEZ, JORGE ALEJANDRO SALUM DEL PALACIO Y MIGUEL ANGEL OLVERA ESCALERA, presentaron a esta H. LXV Legislatura, Iniciativa de Decreto que contiene LEY DE RÉGIMEN DE PROPIEDAD DE CONDOMINIOS DEL ESTADO DE DURANGO, misma que fue turnada a la Comisión de Vivienda integrada por los CC. Diputados: Raúl Antonio Meráz Ramírez, Manuela Guillermina Ruíz Ezqueda, Rodolfo Benito Guerrero García, Cecilio Campos Jiménez y Rosa María Galván Rodríguez; Presidente, Secretario y Vocales respectivamente, los cuales emitieron su dictamen favorable con base en los siguientes:

C O N S I D E R A N D O S:

PRIMERO.- La dictaminadora, al someter al estudio y análisis la iniciativa planteada, dió cuenta que la misma tiene el propósito de expedir una ley que regule el régimen de propiedad en condominio para el Estado de Durango, a efecto de estar acorde al avance de la urbanización y el crecimiento de las zonas habitacionales, conforme a los nuevos desarrollos y planificación del territorio habitacional disponible.

El desarrollo económico ha sido superado indefectiblemente por el desarrollo poblacional, creando por sí mismo el despliegue de fenómenos de inseguridad, por lo que es más común la organización vecinal en torno a colonias y fraccionamientos en las zonas urbanas. Así se han diseñado y han sido puestos en práctica centros comerciales y fraccionamientos poblacionales que aprovechan con mayor eficacia los espacios físicos disponibles en las demarcaciones habitacionales y comerciales, dotándolos de sistemas de comercialización de productos y servicios seguros, así como la protección común.

SEGUNDO.- Los condominios, en nuestro Estado, representan una opción viable de desarrollo urbano eficiente, sin que ello represente, la variación de la doctrina de derecho privado aplicable al régimen de copropiedad adoptado por nuestra legislación civil; sin embargo, el hecho de compartir espacios y servicios comunes de manera necesaria, resulta en la necesidad de legislar en torno a esta figura; la imposición de reglas que permitan el desarrollo de comunidades pacificas y responsables, estimulando la convivencia social, resulta impostergable; la armonía, la salubridad, el orden, el derecho de los ciudadanos a contar con una vivienda digna y el buen estado de los bienes materiales de la propiedad común, derivan en la indispensable regulación de responsabilidades y obligaciones a cargo de los condóminos, y no solo eso, también deberá trascender en normas, que conjuntamente con las reglas de desarrollo urbano y territorial aplicable, permitan garantizar que este tipo de construcciones, se edifiquen con el cumplimiento de todas y cado uno de los requerimientos técnicos que la regulación municipal exige, especialmente en calidad, servicios e infraestructura.

TERCERO.- La convivencia vecinal, desde luego resulta en paz social, sin que ello signifique atentar al derecho individual de cada persona ni a la doctrina

clásica de la propiedad, luego entonces, resulta indispensable acotar que la ley que se expida, solo regulará el régimen de propiedad cuando esta se encuentre sujeta al régimen de condominio, dejando invariable los derechos que le asisten a los copropietarios conforme a la ley civil, de lo que resulta lógico que deberá estarse a lo anterior, modificando conforme al artículo 182 de la Ley Orgánica del Congreso, aquellas propuestas contenidas en la iniciativa en estudio, a efecto de dar coherencia y aplicabilidad a la ley que deba expedirse.

CUARTO.- La iniciativa propone que la ley se denomine "**Ley de Régimen de Propiedad de Condominios del Estado de Durango "** sin embargo el concepto *propiedad* en sí, aduce para sí una serie de razonamientos teleológicos y filosóficos, de los cuales el régimen de copropiedad y condominio resultan derivados como especie, por lo que se considera adecuado cambiar dicha denominación para llamarla **" LEY DE CONDOMINIOS DEL ESTADO DE DURANGO "** como una creación jurídica ad hoc a los requerimientos actuales de la sociedad duranguense. La ley que se expide consta de once capítulos, noventa y un artículos y disposiciones transitorias y regula el régimen condominal en todas las vertientes posibles, regula la clasificación del tipo, las obligaciones y derechos de condóminos, administradores y autoridades, descansando en la asamblea las decisiones inherentes a la propiedad condominal predominando el derecho exclusivo a la propiedad privativa y la copropiedad de áreas comunes. Del mismo modo, la ley procura proteger el régimen condominal, mediante el establecimiento de obligaciones a cargo de las autoridades a efecto de proteger a los condóminos, respecto del cumplimiento de la regulación legal en materia de construcción, servicios públicos y esencialmente las obligaciones de los constructores para evitar dolo, daños y mala fe en las unidades habitacionales que se diseñen bajo el concepto de condominio. Por otro lado, es destacable anotar que la disposiciones de la ley que se propone expedir, son de orden público y de interés social, ello en virtud de la importancia que reviste para el Estado, la implementación de mecanismos que permitan la convivencia pacífica y el desarrollo de una nueva cultura vecinal, en apego al ordenamiento urbano y territorial vigente, procurando el reconocimiento del ejercicio del derecho privado y la intervención estatal en el diseño de nuevas alternativas en materia de vivienda, para así satisfacer equilibradamente las necesidades primarias de la población.

Con base en los anteriores Considerandos, esta H. LXV Legislatura del Estado, expide el siguiente:

DECRETO No. 488

LA LXV LEGISLATURA DEL HONORABLE CONGRESO DEL ESTADO LIBRE Y SOBERANO DE DURANGO, EN EJERCICIO DE LAS FACULTADES QUE LE CONFIERE EL ARTÍCULO 55 DE LA CONSTITUCIÓN POLÍTICA DEL ESTADO LIBRE Y SOBERANO DE DURANGO, A NOMBRE DEL PUEBLO **DECRETA:**

ARTÍCULO ÚNICO.- Se expide **la Ley de Condominios del Estado de Durango**, para quedar como a continuación se expresa:

LEY DE CONDOMINIOS DEL ESTADO DE DURANGO

Capítulo I
Disposiciones Generales

Artículo 1. Las disposiciones de esta Ley son de orden público e interés social, tienen por objeto regular la constitución, organización, funcionamiento, modificación, modalidades, administración y extinción del régimen de propiedad en condominio en el Estado de Durango.

Las disposiciones de esta Ley relativas al condominio serán aplicables, en lo conducente, al conjunto condominal, con las disposiciones específicas que este mismo ordenamiento prevé para este último.

Artículo 2. Para los efectos de esta Ley, se entenderá por:

I. Administrador condómino: el condómino de la unidad de propiedad privativa, que es designado administrador por la Asamblea;

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

III. Áreas y bienes de uso común: aquéllas áreas cuyo uso, aprovechamiento y mantenimiento es responsabilidad de los condóminos y residentes;

IV. Asamblea: 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;

V. Comité de Vigilancia: el órgano de control y vigilancia integrado por condóminos electos en la Asamblea, cuya función es la de vigilar, revisar, supervisar, evaluar y dictaminar el desempeño de las tareas del administrador, así como la ejecución de los acuerdos y decisiones aprobados por la Asamblea en relación a los asuntos comunes del condominio;

VI. Comités: los grupos integrados por condóminos o vecinos 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;

VII. Condominio: Modalidad de propiedad sobre un inmueble que otorga a su titular el derecho exclusivo de uso, goce y disfrute de su unidad privada y a la vez

un derecho de copropiedad sobre los bienes de uso común, de acuerdo a las disposiciones de esta Ley, a la Escritura Constitutiva y al Reglamento;

VIII. Condómino: la persona física o jurídica, propietaria de una o más unidades de propiedad privativa;

IX. Conjunto condominal: toda aquella agrupación de dos o más condominios construidos en un solo predio, siempre que cada uno de dichos condominios conserve para sí áreas de uso exclusivo y, a su vez, existan áreas y bienes de uso común para todos los condóminos que integran el conjunto de referencia;

X. Consejo de Administradores: el órgano de coordinación del condominio subdividido o conjunto condominal, integrado por los administradores, en el que se discuten y se resuelven los asuntos de interés general;

XI. Cuota extraordinaria: la cantidad monetaria acordada por la Asamblea para sufragar gastos o imprevistos que no sean de los ordinarios;

XII. Cuota ordinaria: la cantidad monetaria acordada por la Asamblea para sufragar los gastos de administración, mantenimiento, de reserva, operación y servicios no individualizados de uso común;

XIII. Cultura Condominal: Todo aquello que contribuya a generar las acciones y actitudes que permitan, en sana convivencia, el cumplimiento del objetivo del régimen de propiedad en condominio. Entendiéndose como elementos necesarios: el respeto y la tolerancia; la responsabilidad y cumplimiento; la corresponsabilidad y participación; la solidaridad y la aceptación mutua;

XIV. Ley: Ley de Condominios del Estado de Durango;

XV. 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 del inmueble, expresado en una cifra porcentual;

XVI. Moroso: el condómino o vecino que no ha cumplido con su obligación de pagar dos cuotas ordinarias o una extraordinaria en el plazo establecido por la Asamblea, o que ha incumplido la resolución judicial firme pronunciada en su contra sobre el pago de daños en favor del condominio;

XVII.- Régimen de propiedad en condominio: aquel que se constituye sobre bienes inmuebles que en razón de sus características físicas, permite a sus titulares tanto de aprovechamiento exclusivo de áreas de construcciones privativas, como el aprovechamiento común en las áreas o construcción que no admiten división, confiriendo a cada condómino un derecho de propiedad exclusivo sobre la unidad privativa, así como un derecho de copropiedad con los demás condóminos, respecto de las áreas o instalaciones comunes;

XVIII. Reglamento: Conjunto de acuerdos de observancia obligatoria por los condóminos y vecinos residentes, en los que se establecen las normas internas

de convivencia de condominio. Es aprobado por la asamblea y se hará constar en testimonio notarial;

XIX. Unidad de propiedad privativa: el edificio, departamento, piso, vivienda, casa, local, nave de un inmueble, lote de terreno o terreno delimitado y elementos anexos que le correspondan, tales como estacionamientos, cuarto de servicio, jaulas de tendido, lavaderos y cualquier otro elemento que no sean áreas y bienes de uso común sobre el cual el condómino tiene un derecho de propiedad y de uso exclusivos e individual, siempre que esté establecido en la escritura constitutiva; y

XX. Vecino: la persona que tiene el uso, goce y disfrute de una unidad de propiedad privativa, a través de un contrato o convenio, y que no tiene la calidad de condómino.

Capítulo II
Del régimen de propiedad en condominio

ARTÍCULO. 3

El régimen de propiedad en condominio de inmuebles puede originarse:

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

b.- Cuando los diferentes departamentos, viviendas, casas o locales, que se construyan dentro de un inmueble, pero contando éste con partes comunes e indivisibles, cuya propiedad privada se reserve en los términos del artículo anterior, se destinen a la enajenación a personas distintas;
c.- Cuando el propietario o propietarios de un inmueble lo divida en diferentes departamentos, viviendas, casas o locales para enajenarlos a distintas personas, siempre que exista un lugar común de propiedad privada, que sea indivisible;

d.- Cuando, derivado de una sucesión de bienes o por acto jurídico diverso, resultaren varios copropietarios de un inmueble.

El condominio puede constituirse sobre las construcciones en proyecto, en proceso de construcción o ya terminadas. La constitución del régimen de propiedad en condominio es el acto jurídico formal que los propietarios de un inmueble, instrumentan ante el notario público, declarando su voluntad y lo inscriben en el Registro Público de la Propiedad, 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 le permitan satisfacer sus necesidades de acuerdo al uso del inmueble, en forma conveniente y adecuada, para todos y cada uno, sin desmerito de su propiedad exclusiva.

Para constituir el régimen de la propiedad en condominio, el propietario o propietarios deberán declarar su voluntad en escritura pública, en la cual se hará constar:

I.- La situación, dimensiones y linderos del terreno que corresponda al condominio de que se trate, con especificación precisa de su separación del resto de áreas y si está ubicado dentro de un conjunto o unidad urbana habitacional.

Asimismo, cuando se trate de construcciones vastas, los límites de los edificios o de las áreas o secciones que de por sí deban constituir condominios independientes, en virtud de que la ubicación y número de copropiedad origine la separación de los condominios en grupos distintos;

II.- Se hará constar haber obtenido la declaratoria a que se refiere el artículo 7 de este ordenamiento y de que las autoridades competentes han expedido las licencias, autorizaciones o permisos de construcciones urbanas y de salubridad, que requieran este tipo de obras;

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

IV.- La descripción de cada departamento, vivienda, casa o local, su número, situación, medidas, piezas de que conste, espacio para estacionamiento de vehículos, si lo hubiere, y demás datos necesarios para identificarlo;

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

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

VII.- El destino general del condominio y el especial de cada departamento, vivienda, casa o local;

VIII.- Los bienes de propiedad común, su destino, con la especificación y detalles necesarios, y, en su caso, su situación, medidas, partes de que se compongan, características y demás datos necesarios para su identificación;

IX.- Características de la póliza de fianza que deben exhibir los obligados, para responder de la ejecución de la construcción y de los vicios de ésta. El monto de la fianza y el término de la misma serán determinados por las autoridades que expidan las licencias de construcción;

X.- Los casos y condiciones en que pueda ser modificada la propia Escritura Constitutiva y su Reglamento; y

XI.- La obligación o no de los condóminos de contratar Póliza de Seguro contra siniestros o fenómenos naturales, con compañía legalmente autorizada para ello;

XII.- Tratándose de conjuntos condominales, la constancia de haber donado al ayuntamiento las superficies de terrenos que le señale la ley.

Al apéndice de la escritura se agregarán, debidamente certificados por el notario, el plano general y los planos correspondientes a cada uno de los departamentos, viviendas, casas o locales y a los elementos comunes; así como el Reglamento.

Articulo 4.- No podrá autorizarse la construcción del régimen de propiedad en condominio, en aquellas áreas o predios que no cuenten suficiente y adecuadamente con los servicios urbanos indispensables, como son:

I.- Agua potable;

II.- Alcantarillado;

III.- Energía eléctrica;

IV.- Alumbrado público;

V.- La infraestructura indispensable para el combate de incendios; y

VI.- Las áreas comunes que permitan la circulación adecuada de peatones y vehículos.

Artículo 5.- Según su naturaleza de quien los constituya, los condominios serán: de orden privado, los que constituyen los particulares; y de orden público, los constituidos por instituciones u organismo públicos de la Federación, el Estado o los municipios.

Artículo 6. Los condominios de acuerdo con sus características de estructura, uso y administración, podrán adoptar las siguientes modalidades:

I. Atendiendo a su estructura:

a) Condominio vertical. Se establece en un inmueble edificado en varios niveles en un terreno común, con unidades de propiedad privativa y derechos de uso común;

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

c) Condominio mixto. Es aquel formado por condominios verticales y horizontales; y

II. Atendiendo a su uso:

a) ***Habitacional***. Son aquellos inmuebles en los que la unidad de propiedad privativa está destinada a la vivienda;

b) Comercial o de servicios. Son aquellos inmuebles en los que la unidad de propiedad privativa, es destinada a la actividad propia del comercio o servicio permitido;

c) Turístico, recreativo-deportivo. Son aquéllos 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 la zona urbana o áreas de futuro crecimiento, destinadas a este uso;

d) Industrial. Son aquéllos en donde la unidad de propiedad privativa, se destina a actividades permitidas propias del ramo;

e) Mixtos de usos compatibles. Son aquéllos en donde la unidad de propiedad privativa, se destina a dos o más usos de los señalados en los incisos anteriores.

III.- Por Su Administración:

a) Unidad Condominal.- La que se constituye con un solo condominio; y

b) Conjunto Condominal.- La 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 que integran el conjunto de referencia.

Articulo. 7- Antes de la constitución del régimen de propiedad en condominio, en tratándose de nuevas construcciones, los interesados deberán obtener una declaración que en su caso expedirán las autoridades competentes del Ayuntamiento respectivo, en el sentido de ser factible el proyecto general, por hallarse dentro de las previsiones y sistemas establecidos, así como de las previsiones legales sobre desarrollo urbano, de planificación urbana y de prestación de los servicios públicos; entendiendo que dicha declaración no da por cumplidas las obligaciones a que se contrae la fracción II del artículo 3, entre las cuales se consignará el otorgamiento de licencias de construcción de departamentos, viviendas, casas o locales por condominio, aun cuando éste y otros formen parte de un conjunto o unidad urbana habitacional.

Articulo 8.- En el Régimen de Propiedad en condominio, cada titular disfrutará de sus derechos en calidad de propietario en los términos previstos por el Código Civil de Durango. Por tal razón, podrá venderlo, darlo en arrendamiento,

hipotecarlo, gravarlo y celebrar, respecto de la unidad de propiedad exclusiva, todos los contratos a los que se refiere el derecho común, con las limitaciones y modalidades que establecen las leyes.

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

Articulo 9.- En todo contrato para adquisición de los derechos sobre un departamento, vivienda, casa o local, sujeto al régimen de propiedad en condominio, se insertarán las declaraciones y cláusulas conducentes de la escritura constitutiva que prevé el artículo 3 de esta Ley, haciéndose constar que se entrega al interesado una copia del Reglamento.

Artículo 10.- La extinción voluntaria del régimen de propiedad en condominio se aprobará, en Asamblea Extraordinaria, por mayoría especial de las dos terceras partes de votos de la totalidad de los condóminos. La extinción deberá constar en escritura pública e inscribirse en el Registro Público de la Propiedad.

Articulo 11.- El Reglamento podrá prever los casos en que, con base en la Ley y en la correspondiente Escritura Constitutiva, proceda la modificación de ésta.

Artículo 12 Los contratos traslativos de dominio y demás actos que afecten la propiedad de los inmuebles sujetos al régimen de propiedad en condominio, además de cumplir con los requisitos y presupuestos de esta Ley, deberán inscribirse en el Registro Público de la Propiedad.

Artículo 13. Cualquier modificación a la escritura constitutiva del régimen y al reglamento interno se aprobará, en Asamblea Extraordinaria, por mayoría especial de por lo menos las dos terceras partes de votos de la totalidad de los integrantes presentes. La modificación deberá constar en escritura pública e inscribirse en el Registro Público de la Propiedad.

Artículo 14. En todo contrato de adquisición de los derechos de una unidad de propiedad privativa, el enajenante deberá entregar al adquirente una copia simple de la escritura constitutiva del régimen y del reglamento interno, en el que consten las obligaciones a cumplir y los derechos que le asisten.

Capítulo III
Derechos, obligaciones y prohibiciones del condómino y del Vecino

Artículo 15. Cada condómino tendrá un derecho singular y exclusivo de propiedad sobre su departamento, casa, local o vivienda y, además tendrá un derecho de copropiedad sobre los elementos que sean necesarios o convenientes para la existencia estructural, seguridad, comodidad de acceso, recreo, ornato o cualquier otro fin semejante dentro del edificio o dentro del condominio.

Artículo 16. El derecho de propiedad singular y exclusivo a que se refiere el artículo anterior, otorga al condómino la facultad de usar, disfrutar y disponer libremente del inmueble, sin necesidad de consentimiento de los demás condóminos.

Artículo 17. El condómino puede usar, gozar y disponer de su unidad de propiedad privativa con las limitaciones y prohibiciones de esta Ley y con las demás que se establezcan en la escritura constitutiva del régimen y en el reglamento interno.

Cuando las limitaciones y prohibiciones deriven de un acuerdo de la Asamblea, ello motivará la modificación de la escritura constitutiva del régimen y del reglamento interno, en los términos que establece esta Ley.

Los derechos de cada condómino sobre los bienes de propiedad común son inseparables de su propiedad privativa cuyo uso o goce permitan o faciliten, por lo que podrán enajenarse, gravarse o ser embargados, juntamente con su derecho de propiedad privativa.

Artículo 18. Cada condómino, vecino y, en general, los ocupantes del condominio, podrán usar todas las áreas y bienes comunes incluidas las áreas verdes y gozar de los servicios e instalaciones generales, conforme a su naturaleza y destino, sin restringir o hacer más gravoso el derecho de los demás.

Aún y cuando un condómino renuncie a sus derechos sobre los bienes comunes o a usar determinadas partes de propiedad común, continuará sujeto a las obligaciones que le imponen esta Ley y las demás que se establezcan en la escritura constitutiva del régimen y en el reglamento interno.

Los condóminos sólo pueden liberarse de tales obligaciones por la trasmisión del dominio de la unidad de propiedad privativa, respetando en este caso los derechos del tanto y de preferencia, si ha lugar a ello, conforme a la legislación civil.

Artículo 19. Son derechos de los condóminos:

I. Contar con el respeto de los demás condóminos sobre su unidad de propiedad privativa;

II. Participar con voz y voto en la Asamblea, de conformidad con esta Ley;

III. Usar y disfrutar en igualdad de circunstancias y en forma ordenada, las áreas y bienes de uso común del condominio, sin restringir el derecho de los demás;

IV. Formar parte de la administración del condominio en calidad de administrador condómino y, en su caso, con la misma retribución y responsabilidad del administrador profesional, excepto la exhibición de la fianza;

V. Solicitar al administrador que se le brinde información por escrito, respecto al estado que guardan los fondos de administración y mantenimiento, y el de reserva;

VI. Acudir ante el Centro Estatal de Justicia Alternativa o bien al Juzgado administrativo municipal o al Juzgado civil competente, para solicitar su intervención por violaciones a esta Ley, a la escritura constitutiva del régimen, al reglamento interno, a los acuerdos de la Asamblea, de los condóminos, vecinos o autoridades al interior del condominio;

VII. Denunciar ante las autoridades, hechos posiblemente constitutivos de algún delito, o violaciones a esta Ley en agravio del condominio;

VIII. Realizar las obras y reparaciones necesarias al interior de su unidad de propiedad privativa; y

IX. Ejercer el derecho de preferencia, en primer término, para la adquisición de una unidad de propiedad privativa que se encuentre en venta, cuando se esté en los supuestos previstos en el Código Civil.

Artículo 20. Son derechos de los vecinos:

I. Contar con el respeto de los condóminos sobre la unidad de propiedad privativa que ocupen legalmente;

II. Participar con voz en la Asamblea, de conformidad con esta Ley; El ejercicio de los derechos del condómino, podrá ser hecho por el vecino o inquilino al que mediante contrato especifico se le faculte, siempre y cuando se especifique en este, que el condómino que lo autoriza, asumirá subsidiariamente las obligaciones contraídas respecto al bien motivo del condominio, en caso de incumplimiento;

III. Participar con voz y voto en la Asamblea, siempre y cuando así se haya estipulado en el contrato en el que se le trasmitió el uso y disfrute de la unidad de propiedad privativa, en los siguientes casos:

a) Cuando se traten asuntos que afecten el disfrute de las áreas y bienes de uso común en su calidad de vecino; y

b) Cuando se vayan a determinar los montos de las cuotas o que la decisión afecte su derecho de uso y disfrute de la unidad de propiedad privativa;

IV. Usar y disfrutar en igualdad de circunstancias y en forma ordenada, las áreas y bienes de uso común del condominio, sin restringir el derecho de los demás;

V. Solicitar al administrador que se le brinde información por escrito, respecto al estado que guardan los fondos de administración y mantenimiento, y el de reserva;

VI. Acudir ante el Centro Estatal de Justicia Alternativa o al Juzgado administrativo municipal o al Juzgado Civil competente, para solicitar su intervención por violaciones a esta Ley, a la escritura constitutiva del régimen, al reglamento interno, a los acuerdos de la Asamblea, de los condóminos, vecinos o autoridades al interior del condominio; y

VII. Si es el caso, ejercer el derecho de preferencia, conforme a la legislación civil vigente.

Artículo 21. En caso de que un condómino deseare vender su edificio, departamento, piso, vivienda, casa, local, nave de un inmueble, lote de terreno o terreno delimitado y el inmueble resulta ser indiviso, se estará a lo dispuesto por el Código Civil vigente en el Estado.

Artículo 22. En caso de la venta de un condominio arrendado, podrá según corresponda ejercerse el derecho que establece el artículo 2328 del Código Civil vigente en el Estado de Durango.

Artículo 23. Son obligaciones de los condóminos y vecinos:

I. Respetar las prohibiciones establecidas en el artículo 24 de esta Ley;

II. Cumplir con las decisiones que asuma la Asamblea;

III. Respetar los derechos de los demás condóminos o vecinos; y

IV. En caso de conflicto con otros condóminos o vecinos, con el administrador o con el Comité de Vigilancia, acudir a la mediación y conciliación ante el Centro Estatal de Justicia Alternativa o bien, al Juzgado administrativo municipal o civil de primera instancia, conforme a lo pactado en el contrato traslativo de dominio de la unidad de propiedad privativa.

Artículo 24. Queda prohibido a los condóminos, vecinos y, en general, a toda persona y habitantes del condominio:

I. Destinar la unidad de propiedad privativa a usos distintos al fin establecido en la escritura constitutiva del régimen;

II. Realizar actos que afecten la tranquilidad de los demás condóminos o vecinos, que comprometa la estabilidad, seguridad, salubridad y comodidad del condómino o vecino, o incurrir en omisiones que produzcan los mismos resultados;

III. Efectuar todo acto en el exterior o en el interior de su unidad de propiedad privativa, que impida o haga ineficaz la operación de los servicios comunes e instalaciones generales, estorbe o dificulte el uso de las áreas y bienes de uso común incluyendo las áreas verdes o ponga en riesgo la seguridad o tranquilidad de los condóminos o vecinos, así como aquéllos que afecten la estructura, muros

de carga u otros elementos esenciales del edificio o que puedan perjudicar su estabilidad, seguridad, salubridad o comodidad;

IV. Realizar obras y reparaciones en horario nocturno en condominios de uso habitacional, salvo los casos de fuerza mayor.

Para el caso de uso comercial o de servicios, turístico, recreativo-deportivo, industrial o mixto de usos compatibles, la Asamblea acordará los horarios que mejor convengan al destino del condominio;

V. Decorar, pintar o realizar obras que modifiquen la fachada o las paredes exteriores, desentonando con el condominio o que contravengan lo establecido y aprobado por la Asamblea;

VI. Derribar, trasplantar, podar, talar u ocasionar la muerte de uno o más árboles, así como cambiar el uso o naturaleza de las áreas verdes determinadas en la escritura constitutiva del régimen;

VII. Delimitar con cualquier tipo de material o pintar señalamientos de exclusividad, como techar o realizar construcciones que indiquen exclusividad en el área de estacionamiento de uso común o en cualquier otra área de destino común del condominio, excepto las áreas verdes las cuales sí podrán delimitarse para su protección y conservación preferentemente con vegetación arbórea o arbustiva, según acuerde la Asamblea o quien éstos designen, salvo los destinados para personas con discapacidad;

VIII. Hacer uso de los estacionamientos y áreas de uso común, para fines distintos;

IX. Poseer animales que por su número, tamaño o naturaleza afecten las condiciones de seguridad, salubridad o comodidad del condominio o de los condóminos. La Asamblea determinará cuáles son los animales cuya posesión está permitida, correspondiendo al Comité de Vigilancia observar que se cumpla con esa determinación. En todos los casos, los condóminos o vecinos, serán absolutamente responsables de las acciones de los animales que introduzcan al condominio; y

X. Ocupar un cajón de estacionamiento distinto al asignado.
El infractor de estas disposiciones será responsable del pago de los gastos que se efectúen para reparar las instalaciones o restablecer los servicios de que se trate y estará obligado a dejar las cosas en el estado en que se encontraban; asimismo responderá de los daños y perjuicios que resulten, sin perjuicio de las responsabilidades del orden civil o penal en que puedan incurrir y de las sanciones administrativas que correspondan de acuerdo a esta Ley.

Artículo 25. Los titulares de una unidad de propiedad privativa ubicada en la planta baja o en el último piso, no tendrán más derecho que los restantes condóminos, por tanto no podrán hacer excavaciones u otras obras en el subsuelo ni elevar nuevos pisos o realizar construcciones en la azotea. Salvo que

lo establezca la escritura constitutiva del régimen o el reglamento interno, ningún condómino podrá ocupar los vestíbulos, jardines, patios y otros lugares especiales de la planta baja, ni los sótanos, ni el subsuelo, ni tampoco ocupar la azotea o techo.

Los condóminos deberán permitir la realización de las obras o reparaciones generales en el condominio, aún dentro de su propiedad.

Capítulo IV
De la Administración
Sección primera
De la Asamblea

Artículo 26.– La Escritura Constitutiva es la que establece las características y condiciones para la organización y funcionamiento social del condominio. La Asamblea es el órgano supremo del condominio. La Asamblea podrá ser ordinaria o extraordinaria y ambas se regirán por las siguientes prevenciones:

I. Las Asambleas 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 Extraordinarias se celebrarán cuando haya asuntos de carácter urgente que atender o cuando se trate de los siguientes asuntos conforme a lo establecido en esta Ley: cualquier modificación a la Escritura Constitutiva o su Reglamento; para la extinción voluntaria del régimen; para realizar obras nuevas; para acordar lo conducente en caso de destrucción, ruina o reconstrucción; así como cualquier asunto relacionado con la actividad interna del condominio y sus habitantes.

Artículo 27. Las asambleas se regirán por las siguientes disposiciones:

I. Serán celebradas en las instalaciones del condominio. Cuando esto no sea posible, en un lugar apropiado para ese efecto perteneciente al mismo municipio en donde esté ubicado el condominio, seleccionado por el administrador con opinión del Comité de Vigilancia;

II. Sesionarán válidamente con la asistencia de por lo menos el setenta y cinco por ciento del total de los condóminos, en primera convocatoria; con más del cincuenta por ciento de éstos, en segunda convocatoria; o con los que asistan, en tercera convocatoria, salvo los casos especiales señalados en esta Ley;

III. En los casos en los que sólo un condómino represente más del cincuenta por ciento del valor total del inmueble y tenga el carácter de constructor, desarrollador de vivienda o representante del inversionista y los condóminos restantes no asistan a la Asamblea, previo anuncio de la convocatoria de acuerdo a esta Ley, la Asamblea no podrá celebrarse en los términos de la fracción anterior, a menos que asistan al menos cinco condóminos adicionales;

IV. Serán presididas por quien designe la Asamblea. El administrador desempeñará el cargo de secretario de actas y a falta de éste, por quien le corresponda por disposición del reglamento interno. A falta de disposición expresa, por quien designe la Asamblea, ésta designará además escrutadores;

V. Los condóminos podrán ser representados en la Asamblea por apoderados con carta poder otorgada ante dos testigos, pero en ningún caso una sola persona podrá representar a más de dos condóminos. El administrador no podrá representar a ningún condómino en la Asamblea;

VI. El vecino sólo asistirá como representante del condómino, cuando así se hubiere estipulado expresamente en el contrato traslativo del uso y disfrute de la unidad de propiedad privativa;

VII. Los condóminos o sus representantes deberán firmar en la lista de asistencia que se anexa en el libro de actas de la Asamblea autorizado, para ser considerados como parte del quórum de la misma;

VIII. Las votaciones serán personales y directas. Para tal efecto, cada condómino contará con un número de votos igual al porcentaje de indiviso que su unidad de propiedad privativa represente en el total del valor del condominio establecido en la escritura constitutiva del régimen, salvo lo dispuesto en esta Ley;

IX. Las resoluciones de la Asamblea se aprobarán por mayoría simple, excepto en los casos en que esta Ley, la escritura constitutiva del régimen o el reglamento interno establezcan una mayoría especial;

X. El secretario de la Asamblea levantará el acta de la sesión, en la que se asentará el lugar, fecha, hora de inicio y de terminación, el orden del día, su desarrollo, los acuerdos aprobados con el señalamiento de la votación recaída a cada asunto del orden del día y las firmas del presidente y del secretario, de los miembros del Comité de Vigilancia que asistieron y de los condóminos que así lo soliciten. El acta se integrará al libro de actas debidamente autorizado por la Asamblea.

Cuando se haya convocado legalmente a una Asamblea y no se cuente con el libro de actas de la Asamblea autorizado, por alguna circunstancia extraordinaria, el acta podrá levantarse en fojas por separado, haciendo constar en ella tal circunstancia; y

XI. El secretario tendrá siempre a la vista de los asistentes el libro de actas de la Asamblea autorizado e informará en un plazo de siete días hábiles por escrito a cada condómino o vecino, las resoluciones que adopte la Asamblea.

Artículo 28. Las resoluciones de la Asamblea se aprobarán por:

I. Mayoría simple: más de la mitad de votos en el mismo sentido de la totalidad de los integrantes presentes en la Asamblea; y

II. Mayoría especial: el número de votos en el mismo sentido, requeridos específicamente por esta Ley, la escritura constitutiva del régimen o el reglamento interno, con respecto a la totalidad de los integrantes presentes en la Asamblea. Cuando el resultado de la operación no sea un número entero, se tomará en consideración el número entero superior inmediato que corresponda.

La autorización del libro de actas de la Asamblea se tramitará ante notario público, por el administrador o por quien designe la Asamblea.

Artículo 29. La Asamblea tendrá las siguientes facultades:

I. Modificar la escritura constitutiva del régimen;

II. Aprobar o modificar el reglamento interno;

III. Aprobar la extinción voluntaria del régimen;

IV. Designar, ratificar y remover libremente al administrador condómino o al administrador profesional, según sea el caso, en los términos de esta Ley, de la escritura constitutiva del régimen y del reglamento interno;

V. Aprobar la contratación del administrador profesional y fijar su remuneración;

VI. 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 vecinos, así como las tareas encomendadas a los comités, de conformidad a lo establecido en la escritura constitutiva del régimen y al reglamento interno;

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

VIII. Designar y remover al Comité de Vigilancia y a los comités a que se refiere el artículo 48 de esta Ley;

IX. Resolver sobre el monto de la fianza que deba otorgar el administrador profesional respecto al fiel desempeño de su función y al manejo de los fondos a su cuidado;

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

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

XII. Instruir al Comité de Vigilancia o a quien se designe para proceder ante las autoridades competentes conforme a los procedimientos establecidos en esta Ley, cuando el administrador o administradores, infrinjan las disposiciones de

esta Ley, la escritura constitutiva del régimen, el reglamento interno, o cualquier disposición legal aplicable;

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

XIV. Resolver los conflictos que plateen los condóminos, vecinos, administradores o integrantes del Comité de Vigilancia con motivo del ejercicio de los derechos o el incumplimiento de sus obligaciones derivados de esta Ley y la solución no requiera de intervención judicial;

XV. Resolver sobre los acuerdos individuales que se den entre condóminos en relación a sus respectivas unidades de propiedad privativa;

XVI. Colaborar por conducto de su directiva, en las controversias a las que se susciten y las que se ventilen ante la autoridad judicial, cuando en ellas se advierta daño o perjuicio al régimen condominal convenido;

XVII. Acordar sobre la suspensión o restricción de los servicios de energía eléctrica, gas, agua potable y otros, de uso común, por omisión de pago de las cuotas a cargo de condóminos o vecinos, siempre que tales servicios sean cubiertos con dichas cuotas ordinarias, así como establecer las condiciones para el levantamiento de la suspensión o restricción. En ningún caso se podrá suspender totalmente el servicio de agua potable;

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

XIX. Acordar en Asamblea Extraordinaria, la limitación de los derechos del condómino o que asuma conductas que hagan imposible la convivencia armónica con los demás condóminos o vecinos, tales como agresiones verbales o físicas, comisión de hechos susceptibles de ser considerados como delitos dentro de las áreas condominales y otros de análoga naturaleza.

Asimismo, determinar la forma en la que se procederá en relación a los derechos limitados;

XX. Otorgar beneficios a los condóminos o vecinos, en relación al cumplimiento de sus obligaciones;

XXI. 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 consejos mencionados en el artículo 42 de esta Ley;

XXII. Resolver en Asamblea Extraordinaria, por mayoría especial, con el voto de por lo menos el setenta y cinco por ciento de la totalidad de los integrantes

presentes, que cualesquiera otras partes del inmueble, locales, obras, aparatos o instalaciones sean de uso o disfrute en común o que se establezcan con tal carácter en la escritura constitutiva del régimen o en el reglamento interno;

XXIII. Determinar las acciones más convenientes a realizar cuando exista un riesgo para las construcciones o para los condóminos o vecinos, o bien se encuentren en malas condiciones fitosanitarias de acuerdo al dictamen de la autoridad municipal competente; y

XXIV. Las demás que le confieren la escritura constitutiva del régimen, el reglamento interno y demás disposiciones aplicables.

Artículo 30. Están facultados para convocar a Asamblea:

I. El administrador;

II. El Comité de Vigilancia;

III. Cuando menos el veinte por ciento del total de los condóminos cuyo indiviso represente este porcentaje, salvo lo dispuesto de esta Ley; y,

IV.- Cualquier condómino cuando haya pasado un año sin realizarse una asamblea.

Los condóminos que de acuerdo con el informe del administrador estén en condición de morosos, no tendrán derecho para convocar.

Artículo 31. Las convocatorias para la celebración de asambleas se harán de acuerdo a las siguientes disposiciones:

I. Deberán indicar:

a) Quién convoca;
b) Tipo de Asamblea de que se trate;

c) Hora, fecha y lugar de celebración;

d) El orden del día;

e) Número de condóminos que se requiere para instalar la Asamblea en primera convocatoria;

f) Plazo para emitir la segunda convocatoria y el porcentaje de condóminos requerido para la validez de ésta; y

g) Plazo para emitir la tercera convocatoria y el número de condóminos que se requiera para instalarla;

II. Los condóminos o sus representantes serán convocados 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 cada unidad de propiedad privativa. Asimismo, podrá utilizarse cualquier otro medio que se estime idóneo por la Asamblea. En todo caso, la convocatoria deberá fijarse en los tableros de la administración del inmueble en presencia de los miembros del Comité de Vigilancia, quienes firmándola al calce en el momento inmediato posterior a aquél en que hubiere sido fijada, constatarán esa circunstancia;

III. Entre la fecha del anuncio de la convocatoria y el día señalado para la celebración de la Asamblea, deberán mediar por lo menos de tres y hasta diez días naturales, sin contar el día del anuncio ni el de la celebración de la Asamblea.

En los casos de suma urgencia, las convocatorias para Asamblea Extraordinaria se realizarán con la anticipación que las circunstancias lo exijan, quedando sujetas en todo lo demás a las disposiciones de esta Ley, la escritura constitutiva del régimen y el reglamento interno.

Entre la primera y la segunda convocatoria deberá mediar por lo menos un plazo de una hora; el mismo plazo deberá transcurrir entre la segunda y la tercera convocatoria;

IV. Cuando se trate de una Asamblea Ordinaria, la convocatoria deberá estar acompañada de la rendición de cuentas del ejercicio vencido y el presupuesto para el ejercicio siguiente;

V. Las determinaciones adoptadas por las asambleas en los términos de esta Ley, de la escritura constitutiva del régimen, del reglamento interno y de las demás disposiciones legales aplicables, obligan a todos los condóminos, incluyendo a los ausentes y disidentes;

VI. Si el administrador no hace la convocatoria para una Asamblea, cuando por disposición de esta Ley, de la escritura constitutiva del régimen o del reglamento interno, deba hacerla, cualquiera de los condóminos podrá requerirlo para ello, y si en el término de ocho días naturales contados a partir de la fecha del requerimiento, el administrador no convoca a la Asamblea este hecho motivará su remoción;

VII. Cuando por la importancia del o los asuntos a tratar en la Asamblea se considere asi necesario, el administrador, el Comité de Vigilancia o los condóminos, podrán solicitar la presencia de un mediador y conciliador del Centro Estatal de Justicia Alternativa o en su caso, de un fedatario público; y

VIII. Las convocatorias para Asamblea en la que se pretenda modificar la escritura constitutiva del régimen o el reglamento interno, además de todos los requisitos generales que deban satisfacer conforme a este artículo, deberán incluir las modificaciones que se propongan.

Artículo 32. Con excepción de las asambleas convocadas para modificar la escritura constitutiva del régimen o el reglamento interno, extinguir el régimen de propiedad en condominio o afectar el dominio del inmueble, se suspenderá a los condóminos o vecinos morosos su derecho a voz y voto, en la Asamblea.

En caso de que el carácter de moroso tenga su origen en el incumplimiento de una resolución judicial firme pronunciada en su contra sobre el pago de daños en favor del condominio, estos morosos no serán considerados para el quórum de instalación de la Asamblea, estando impedidos para ser electos como administrador condómino, o como miembros del Comité de Vigilancia.

Sección segunda
Del Administrador

Artículo 33. El administrador será el representante legal de los condóminos en todos los asuntos comunes relacionados con el condominio, sea que se promuevan a nombre o en contra de ellos. Tendrá las facultades de representación propias de un apoderado general para administrar bienes y para pleitos y cobranzas pero no las especiales o las que requieran cláusula especial conforme a la ley, salvo que se confieran por la escritura constitutiva del régimen o el reglamento interno o por la Asamblea.

Cuando exista un impedimento material o estructural que dificulte la organización condominal o los condóminos tengan una forma tradicional de organización, se podrá designar administrador por edificios, alas, secciones, zonas, manzanas, entradas y áreas, y en aquellos casos en que el condominio tenga más de una entrada, los condóminos podrán optar por la organización, por acceso o módulo, siempre y cuando se trate de asuntos de áreas internas en común que sólo dan servicio a quienes habitan esa sección del condominio.

Artículo 34. Para desempeñar el cargo de administrador se requiere:

I. En el caso del administrador condómino, éste deberá acreditar a la Asamblea, el cumplimiento de sus obligaciones de condómino desde el inicio y durante la totalidad de su gestión; y

II. En el caso del administrador profesional, deberá otorgar fianza en la cuantía que señale la Asamblea. Para lo anterior tendrá un plazo máximo de treinta días naturales posteriores a su designación.

La designación del administrador condómino o administrador profesional quedará asentada en el libro de actas de la Asamblea autorizado. El administrador designado comunicará su designación a la unidad administrativa municipal respectiva, dentro de los quince días hábiles siguientes.

El mandato como administrador tendrá plena validez frente a terceros y todo tipo de autoridades.

No podrá ser administrador condómino quien haya sido removido de ese cargo.

Artículo 35. En el caso de construcción nueva en régimen de propiedad en condominio, el primer administrador será designado por quien otorgue la escritura constitutiva del régimen. Éste durará en su encargo hasta seis meses, plazo dentro del cual convocará a Asamblea Extraordinaria en la que será designado nuevo administrador o se ratificará su designación.

Lo anterior sin perjuicio del derecho de los condóminos a convocar a Asamblea para remover y designar otro administrador en términos de esta Ley.

Artículo 36. El administrador durará en su cargo un año, salvo lo que determine la escritura constitutiva del régimen o el reglamento interno y sin perjuicio de ser removido libremente por la Asamblea. Asimismo, podrá ser ratificado por acuerdo de la Asamblea.

Es obligación del administrador profesional convocar a una Asamblea con diez días naturales de anticipación al vencimiento de su contrato de prestación de servicios profesionales para informar la terminación del mismo, conforme a lo establecido en el artículo 34 de esta Ley.

En caso de que el administrador profesional no cumpla con lo dispuesto en el párrafo anterior, el Comité de Vigilancia convocará a una Asamblea, para informar a la misma el desempeño del administrador y, en su caso, designar al nuevo administrador o bien renovar con éste el contrato de prestación de servicios profesionales.

Excepcionalmente, cuando por causas de fuerza mayor o caso fortuito evidente, no se hubiera convocado, o habiéndose convocado, esta Asamblea no se constituyera o no se designara nuevo administrador, aquél podrá convocar treinta días naturales después de haber concluido su contrato.

Si las convocatorias previstas en los párrafos anteriores, no tuvieran como resultado la designación del administrador, el periodo señalado se prorrogará por quince días naturales más. Después de esta prórroga el Comité de Vigilancia asumirá las funciones de administrador y convocará a Asamblea para la designación del nuevo administrador.

Artículo 37. Son causas de remoción del administrador condómino:

I. El incumplimiento de llevar el libro de actas de la Asamblea autorizado o la pérdida de éste;

II. El incumplimiento de sus obligaciones de realizar los actos de conservación y mantenimiento urgentes, y aquéllos que determine la Asamblea;

III. Abstenerse de ejecutar las decisiones tomadas en la Asamblea;

IV. El manejo deficiente del fondo de administración y mantenimiento, y el de reserva, así como el de las cuotas extraordinarias;

V. Negarse a convocar a la Asamblea; y

VI. Las demás que se señalen en esta Ley, la escritura constitutiva del régimen y el reglamento interno.

Artículo 38. El cargo de administrador profesional terminará en los supuestos establecidos en el contrato de prestación de servicios profesionales y en los que establece esta Ley.

Artículo 39. Cuando la Asamblea designe un nuevo administrador, el saliente deberá entregar al administrador entrante, con la participación del Comité de Vigilancia o de quien designe la Asamblea, en un término que no exceda de siete días naturales a partir del día siguiente de la nueva designación, todos los documentos incluyendo los estados de cuenta, libro de actas de Asamblea autorizado, valores, muebles, inmuebles y demás bienes que tuviera bajo su resguardo y responsabilidad.

De lo establecido en el párrafo anterior se levantará un acta que firmarán quienes intervengan.

Transcurrido los siete días naturales, el administrador entrante podrá iniciar las acciones administrativas, civiles o penales que correspondan.

Artículo 40. Son facultades del administrador:

I. Llevar un libro de actas de Asamblea autorizado;

II. Tramitar ante notario público la autorización de los libros de actas de Asamblea;

III. Realizar todos los actos de administración y conservación que el condominio requiera en sus áreas y bienes de uso común;

IV. Cuidar y vigilar los bienes del condominio y los servicios comunes;

V. Promover la integración, organización y desarrollo de la comunidad;

VI. Representar y ejecutar las decisiones tomadas en la Asamblea, en el Consejo de Administradores;

VII. Recabar y conservar los libros de actas de la Asamblea autorizados y la documentación relacionada con el condominio, los que podrán ser consultados por los condóminos que se encuentren al corriente del pago de cuotas ordinarias y extraordinarias, así como por cualquier autoridad que la solicite. Los condóminos morosos sólo podrán consultarlos durante el plazo de siete días naturales antes de la celebración de la Asamblea y de siete días naturales después de ésta, o bien en el plazo que señale el reglamento interno;

VIII. Dar información por escrito a los condóminos y vecinos que lo soliciten, respecto al estado que guardan los fondos de administración y mantenimiento, y el de reserva. A los condóminos morosos sólo se les proporcionará la información durante el plazo de siete días naturales antes de la celebración de la Asamblea y de siete días naturales después de ésta, o en el plazo que señale el reglamento interno;

IX. Atender la operación adecuada y eficiente de las instalaciones y servicios generales;

X. Dar aviso a la unidad administrativa municipal, sobre la inobservancia de lo dispuesto en la fracción VI del artículo 24 de esta Ley y, en caso de que un área verde sufra modificación o daño;

XI. Contratar el suministro de agua, energía eléctrica, gas y otros bienes necesarios para los servicios, instalaciones y áreas y bienes de uso común, dividiendo el importe del consumo de acuerdo a lo establecido en esta Ley;

XII. Realizar las obras para la conservación adecuada de las respectivas unidades;

XIII. Informar los acuerdos de la Asamblea, salvo que ésta designe a otras personas para tal efecto;

XIV. Recaudar de los condóminos o vecinos lo que a cada uno corresponda aportar para los fondos de administración y mantenimiento, y el de reserva, así como el de las cuotas extraordinarias de acuerdo a los procedimientos, periodicidad y montos establecidos por la Asamblea o por el reglamento interno;

XV. Efectuar los gastos de administración y mantenimiento del condominio, con cargo al fondo correspondiente, en los términos del reglamento interno o de los acuerdos de la Asamblea;

XVI. Otorgar recibo por cualquier pago;

XVII. Entregar a cada condómino, bimestralmente o dentro del plazo que señale la Asamblea, un estado de cuenta del condominio con el visto bueno del Comité de Vigilancia, recabando constancia de quien lo reciba, el cual contendrá:

a) La relación pormenorizada de ingresos y egresos del período anterior;

b) El monto de las aportaciones y cuotas pendientes. El administrador tendrá a disposición de los condóminos que lo soliciten, una relación pormenorizada de las mismas, reservando por seguridad los datos personales de los condóminos o vecinos, que sólo podrán conocer los miembros del Comité de Vigilancia o alguna autoridad que los solicite de manera fundada y motivada;

c) El saldo de las cuentas bancarias, de los recursos en inversiones, con mención de intereses;

d) La relación detallada de las cuentas por pagar a los proveedores de bienes y servicios del condominio; y

e) La relación pormenorizada de los morosos y los montos de su deuda. El condómino tendrá un plazo de ocho días naturales contados a partir del día siguiente a la entrega de dicha documentación, para formular las observaciones u objeciones que considere pertinentes. Transcurrido dicho plazo se considera que está de acuerdo con la misma, a reserva de la aprobación de la Asamblea;

XVIII. Convocar a Asamblea en los términos establecidos en esta Ley y en el reglamento interno;

XIX. Representar a los condóminos o vecinos para la contratación de locales, espacios o instalaciones de propiedad común que sean objeto de arrendamiento, comodato o que se destinen al comercio, de acuerdo a lo establecido en la Asamblea y en el reglamento interno;

XX. Cumplir, cuidar y exigir, con la representación de los condóminos o vecinos, el cumplimiento de las disposiciones de esta Ley, la escritura constitutiva del régimen y el reglamento interno, solicitando en su caso el apoyo de la autoridad que corresponda;

XXI. Cumplir con las disposiciones dictadas por la Ley de Protección Civil del Estado de Durango;

XXII. Iniciar los procedimientos correspondientes contra los condóminos, vecinos, habitantes del condominio en general, o contra quienes otorgan la escritura constitutiva del régimen, que incumplan con sus obligaciones e incurran en violaciones a esta Ley, a la escritura constitutiva del régimen y al reglamento interno, en coordinación con el Comité de Vigilancia;

XXIII. Impulsar y promover por lo menos una vez al año en coordinación con las autoridades, una jornada de difusión de los principios rectores que componen la cultura condominal;

XXIV. Difundir y fomentar entre los condóminos, vecinos y habitantes del condominio, el conocimiento de esta Ley, la escritura constitutiva del régimen y el reglamento interno;

XXV. Emitir bajo su responsabilidad y de acuerdo a la contabilidad del condominio, las constancias de no adeudo, por concepto de cuotas ordinarias y extraordinarias, y demás cuotas que la Asamblea haya determinado, para cada unidad de propiedad privativa, cuando sea solicitada por el condómino, el vecino, así como por las autoridades jurisdiccionales. Dicha constancia será emitida por el administrador en un término que no exceda de cinco días hábiles, a partir del día siguiente al en que el administrador haya recibido la solicitud;

XXVI. Dirimir controversias derivadas de actos de molestia entre los condóminos, vecinos o habitantes y, en general, para mantener la paz y tranquilidad entre los mismos;

XXVII. Solicitar la presencia de un mediador y conciliador del Centro Estatal de Justicia Alternativa, para que asista a la Asamblea en cuyo orden del día se pretendan resolver conflictos entre condóminos, vecinos, administradores o integrantes del Comité de Vigilancia;

XXVIII. Cumplir con todas las obligaciones administrativas, federales o locales relativas al inmueble en su conjunto;

XXIX. Difundir el aviso de venta que pretenda realizar algún condómino sobre su unidad de propiedad privativa y sea el caso de que deba ejercitarse el derecho del tanto o preferencia, cuando la unidad privativa tenga características que identifiquen el indiviso;

XXX. Realizar las demás funciones y cumplir con las obligaciones que establezcan a su cargo esta Ley, la escritura constitutiva del régimen y el reglamento interno;

XXXI.- Presentar denuncias y querellas, de representación en materia laboral, así como las especiales para desistirse, transigir, absolver y articular posiciones y recusar.

Artículo 41. Las medidas que tome y las disposiciones que dicte el administrador, dentro de sus facultades, serán obligatorias para todos los condóminos y vecinos, a menos que la Asamblea las modifique o revoque.

Artículo 42. Para la administración de la totalidad de los bienes de uso común del condominio subdividido o conjunto condominal, los administradores elegirán un Consejo de Administradores, conforme a las reglas previstas en esta Ley.

El Consejo de Administradores quedará integrado por:

I. Un presidente, quien tendrá las funciones y obligaciones contenidas para el administrador;

II. Un secretario, que tendrá a su cargo las actividades administrativas relacionadas con la actualización y manejo de los libros de actas del Consejo de Administradores autorizados ante notario público, de acreedores, de archivos y demás documentos necesarios para el buen funcionamiento de la administración; y

III. Un tesorero, que será responsable del manejo contable interno de la administración, debiendo ser responsable solidario con el administrador de llevar actualizados los estados de cuenta de la administración, sin poder tener la disponibilidad ni ejercicio de los mismos.

Artículo 43. Los integrantes del Consejo de Administradores deberán acreditar a la Asamblea el cumplimiento de sus obligaciones de condóminos desde el inicio y durante la totalidad de su gestión.

Sección tercera
Del Comité de Vigilancia

Artículo 44. Los condominios deberán contar con un Comité de Vigilancia integrado por dos o hasta cinco condóminos, dependiendo del número de unidades de propiedad privativa, designándose de entre ellos un presidente y de uno a cuatro vocales, mismos que actuarán de manera colegiada, y sus decisiones se tomarán por mayoría simple. Una minoría que represente por lo menos el veinticinco por ciento del valor total del inmueble, tendrá derecho a designar a uno de los vocales.

Artículo 45. La designación de los miembros del Comité de Vigilancia será por un año o bien, hasta en tanto no sean removidos de su cargo por la Asamblea, desempeñándose en forma honorífica. Sus integrantes podrán ser ratificados por un período consecutivo.

Artículo 46. El Comité de Vigilancia tendrá las siguientes atribuciones:

I. Vigilar que el administrador cumpla con los acuerdos de la Asamblea;

II. Revisar bimestralmente o con la periodicidad señalada por la Asamblea, todos los documentos, comprobantes, contabilidad, libros de actas, estados de cuenta y, en general, toda la documentación e información relacionada con el condominio;

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

IV. Contratar y dar por terminados los servicios profesionales que se hubieren contratado de manera excepcional;

V. En su caso, dar su conformidad para la realización de las obras para el mantenimiento del condominio;

VI. Verificar y emitir dictamen de los estados de cuenta que debe rendir el o los administradores ante la Asamblea, señalando sus omisiones, errores o irregularidades;

VII. Constatar y supervisar la inversión de los fondos;

VIII. Dar cuenta a la Asamblea de sus observaciones sobre la administración del condominio;

IX. Coadyuvar con el administrador en observaciones a los condóminos, vecinos o habitante en general, sobre el cumplimiento de sus obligaciones;

X. Convocar a Asamblea cuando a requerimiento por escrito, el administrador no lo haga dentro de los tres días hábiles siguientes a la petición;

XI. Solicitar la presencia de un notario público en los casos previstos en esta Ley, o en los que considere necesario;

XII. Solicitar, cuando sea convocante de la Asamblea, la presencia de un mediador y conciliador del Centro Estatal de Justicia Alternativa, para que asista a la Asamblea en cuyo orden del día se pretenda resolver conflictos entre condóminos o vecinos, o entre éstos y el administrador o el Comité de Vigilancia;

XIII. Ostentar la representación legal del condominio por acuerdo previo de la Asamblea Extraordinaria, cuando se requiera formular demanda en contra del administrador;

XIV. Desempeñar las funciones de administrador en caso de muerte de éste, o ausencia de sus funciones durante un mes;

XV. Acreditar a la Asamblea el cumplimiento de sus obligaciones de condóminos desde el inicio y durante la totalidad de su gestión;

XVI. Hacer efectiva la fianza otorgada por el administrador profesional, por acuerdo de la Asamblea Extraordinaria, cuando por el deficiente o negligente desempeño en el cargo de aquél, produzca daños o perjuicios al condominio, sin perjuicio de las demás acciones civiles o penales que procedan; y

XVII. Las demás que se deriven de esta Ley, y de la aplicación de otras que impongan deberes a su cargo, así como de la escritura constitutiva del régimen y del reglamento interno.

Artículo 47. Los miembros del Comité de Vigilancia serán responsables en forma solidaria entre ellos y subsidiaria en relación con el o los administradores de los daños y perjuicios ocasionados a los condóminos por las omisiones, errores o irregularidades del o los administradores que habiéndolas conocido no hayan informado oportunamente a la Asamblea.

Artículo 48. El condominio subdividido o conjunto condominal contará con un Comité de Vigilancia integrado por los presidentes de los Comités de Vigilancia de los condominios que integran dicho condominio o conjunto, designando entre ellos un coordinador. La designación se realizará en sesión de este órgano y se hará del conocimiento del Consejo de Administradores en los cinco días naturales siguientes de su elección.

La integración del Comité de Vigilancia del condominio subdividido o conjunto condominal y la elección del coordinador, se efectuará dentro de la Asamblea a la que se refiere el artículo 29 de esta Ley.

Artículo 49. El Comité de Vigilancia del condominio subdividido o conjunto condominal, contará con las mismas funciones referidas al ámbito de la administración de las áreas y bienes de uso común del Comité de Vigilancia del condominio.

Capítulo V
Del Reglamento

Artículo 50. El reglamento contendrá, sin contravenir lo establecido por el Código Civil, esta Ley y la escritura constitutiva del régimen, las disposiciones que por las características específicas del condominio se consideren necesarias, refiriéndose en forma enunciativa más no limitativa, lo siguiente:

I. Los derechos, obligaciones, prohibiciones y limitaciones a que quedan sujetos los condóminos y vecinos;

II. El procedimiento para el cobro de las cuotas ordinarias y extraordinarias;

III. Los criterios para fijar 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, previo acuerdo de la Asamblea;

VII. El tipo de asambleas que se realizarán;

VIII. Las medidas del presidente para hacer guardar el orden en el desarrollo de la asamblea;

IX. El tipo de administración;

X. Obligaciones y requisitos para el administrador y los miembros del Comité de Vigilancia, adicionales a las establecidas en esta Ley;

XI. Causas de remoción del administrador condómino y de los miembros del Comité de Vigilancia;

XII. Causas de remoción o rescisión del contrato de prestación de servicios profesionales independientes celebrado con el administrador profesional;

XIII. Las bases para su modificación, conforme a lo establecido en esta Ley, la escritura constitutiva del régimen y demás leyes aplicables;

XIV. El establecimiento de medidas provisionales en los casos de ausencia temporal del administrador o de los miembros del Comité de Vigilancia;

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

XVI. Determinar, en su caso, las medidas y limitaciones para poseer animales en las unidades de propiedad privativa o áreas comunes;

XVII. Las aportaciones para la constitución de los fondos de administración y mantenimiento, y el de reserva, así como cualquier otro que determine la Asamblea;

XVIII. La determinación de criterios para asuntos que requieran una mayoría especial en caso de votación y no estén previstos en esta Ley;

XIX. Las bases para la elaboración del programa interno de protección civil, así como la conformación, en su caso, de comités en esta materia;

XX. La obligación de condóminos, vecinos, administradores o miembros del Comité de Vigilancia, de acudir al Centro Estatal de Justicia Alternativa para resolver sus conflictos, antes de promoverlos en los tribunales. En caso de que se acuda a los tribunales, sin respetar este compromiso, procederá la excepción procesal de compromiso de mediación y conciliación;

XXI. Los procedimientos y medidas referentes a la preservación de la tranquilidad condominal y de la seguridad personal, familiar y patrimonial de condóminos y vecinos; y

XXII. Las materias que le reservan esta Ley y la escritura constitutiva del régimen.

Artículo 51. Un ejemplar del reglamento interno deberá formar parte del apéndice del protocolo notarial.

Artículo 52. Cualquier adquirente u ocupante de una unidad de propiedad privativa, está obligado a sujetarse al reglamento interno.

En los contratos de arrendamiento y en los documentos en los que conste cualquiera otro acto traslativo de uso sobre una parte de propiedad privativa, deberá anexarse un ejemplar del reglamento interno, firmado por las partes.

Capítulo VI
De las cuotas para gastos y obligaciones comunes de los condóminos

Artículo 53. Los condóminos y vecinos, en su caso, están obligados a cubrir puntualmente las cuotas que para tal efecto establezca la Asamblea, las cuales serán destinadas 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 y áreas verdes del condominio, así como la remuneración del administrador profesional. El importe de las cuotas a cargo de cada condómino o vecinos, se establecerá distribuyendo los gastos en proporción al porcentaje de indiviso que represente cada unidad de propiedad privativa;

II. Constituir el fondo de reserva destinado a cubrir los gastos de adquisición de herramientas, materiales, implementos, maquinarias y mano de obra con que deba contar el condominio, obras y mantenimiento. El importe de la cuota se establecerá en proporción al porcentaje de indiviso que represente cada unidad de propiedad privativa; y

III. Gastos extraordinarios, cuando:

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

b) El fondo de reserva no sea suficiente para cubrir la compra de alguna herramienta, material, implemento, maquinaria, pintura, impermeabilizaciones, cambio de bombas, lavado de cisternas, cambio de redes de infraestructura, mano de obra para la oportuna y adecuada realización de obras, mantenimiento, reparaciones mayores, entre otros. El importe de la cuota se distribuirá conforme a lo establecido para el fondo de reserva.

Artículo 54. Tratándose de bienes comunes exclusivamente para algunos condóminos, como en el caso de los techos y pisos medianeros, y las paredes u otras divisiones que tengan el mismo carácter, los gastos originados por dichos bienes serán por cuenta de los condóminos respectivos.

Los condóminos del último piso, o de los departamentos, viviendas o locales situados en él, costearán las obras de los techos sólo en su parte interior; y los condóminos de la planta baja o departamento, viviendas o locales que formen parte de ella, las obras que necesiten los suelos o pavimentos, sólo en la parte que esté dentro de su propiedad.

Cuando se trate de cosas o servicios que beneficien a los condóminos en proporciones diversas, los gastos podrán repartirse en relación con el uso que cada uno haga de aquéllos.

Artículo 55. Cuando una construcción conste de diferentes partes o comprenda obras o instalaciones, cualesquiera que sean, destinadas a servir únicamente a una parte del conjunto, podrá establecerse en la escritura constitutiva del régimen

o en el reglamento interno, que los gastos especiales relativos serán a cargo del grupo de condóminos beneficiados. También en el caso de las escaleras, ascensores, montacargas y otros elementos, aparatos o instalaciones cuya utilización será variable por los condóminos, podrán establecerse normas especiales para el reparto de los gastos.

Artículo 56. Cuando en el condominio existan vicios ocultos que afecten a los bienes comunes y no sea posible obtener reparación o indemnización del vendedor, las obras necesarias para la reparación del inmueble serán por cuenta de todos los condóminos, en la proporción del porcentaje de indiviso que represente cada unidad de propiedad privativa sobre el valor total del inmueble.

Artículo 57. Las cuotas ordinarias y extraordinarias de administración y mantenimiento no estarán sujetas a compensación, excepciones personales ni a ningún otro supuesto que pueda excusar su pago. Los recursos financieros, en efectivo, en cuentas bancarias o cualquier otro tipo de bienes, así como los activos y pasivos producto de las cuotas u otros ingresos del condominio, se integrarán a los fondos.

Artículo 58. Por acuerdo de Asamblea, tomado por mayoría especial de por lo menos las dos terceras partes de los votos de la totalidad de los integrantes presentes, los fondos 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 autorizado por la Asamblea, por mayoría simple. La Asamblea determinará anualmente el porcentaje de los frutos o utilidades obtenidas por las inversiones que deberán aplicarse a cada uno de los fondos del condominio.

Artículo 59. La Asamblea determinará anualmente el porcentaje de los frutos o utilidades obtenidas por el arrendamiento de los bienes de uso común que deberán aplicarse a cada uno de los fondos del condominio.

Artículo 60. Las cuotas que los condóminos y vecinos no cubran oportunamente en las fechas y bajo las formalidades establecidas en Asamblea o en el reglamento interno, causarán intereses moratorios al tipo que se hayan fijado por la Asamblea o en el reglamento interno.

Lo anterior, independientemente de las sanciones a que se hagan acreedores según las decisiones asumidas por la Asamblea.

Artículo 61. Cuando se celebre un contrato traslativo de dominio en relación con una unidad de propiedad privativa, el vendedor deberá entregar al comprador una constancia de no adeudo, entre otros, del pago de cuotas ordinarias de administración y mantenimiento, y de reserva, así como de cuotas extraordinarias en su caso, expedida por el administrador.

El adquirente de cualquier unidad de propiedad privativa se constituye en obligado solidario del pago de los adeudos existentes en relación con la misma, excepto en el caso de que el administrador hubiere expedido y entregado la constancia de no adeudos señalada anteriormente.

El notario público deberá cerciorarse de que el vendedor haya entregado al comprador la constancia de no adeudo. La omisión de este deber será motivo de responsabilidad en los términos de la Ley del Notariado para el Estado de Durango.

Artículo 62. Los condóminos y vecinos pagarán las contribuciones locales y federales que les corresponda, tanto por lo que hace a su unidad de propiedad privativa, como a la parte proporcional que le corresponda sobre los bienes y áreas de uso común.

Artículo 63. Los gravámenes del condominio son divisibles entre las diferentes unidades de propiedad privativa que lo conforman.

Cada uno de los condóminos responderá sólo por el gravamen que corresponda a su unidad de propiedad privativa y proporcionalmente respecto de la propiedad común.

Capítulo VII
De la Destrucción, Ruina y Reconstrucción del Condominio

Articulo 64.- Si el inmueble sujeto al Régimen de Propiedad en Condominio estuviera en estado ruinoso o se destruyera en su totalidad o en una proporción que represente más del treinta y cinco por ciento de su valor, sin considerar el valor del terreno y según peritaje practicado por las autoridades competentes o por una Institución Financiera autorizada, se podrá acordar en Asamblea Extraordinaria con la asistencia mínima de la mayoría simple del total de condóminos y por un mínimo de votos que representen el cincuenta y uno por ciento del valor total del condominio y la mayoría simple del número total de condóminos:

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

b).- La extinción total del régimen.

Articulo 65.- En el caso de que la decisión sea por la reconstrucción del inmueble, cada condómino estará obligado a costear la reparación de su unidad de propiedad exclusiva y todos ellos se obligarán a pagar la reparación de las partes comunes, en la proporción que les corresponda de acuerdo al valor establecido en la Escritura Constitutiva.

Los condóminos minoritarios que decidan no llevar a cabo la reconstrucción deberán enajenar sus derechos de propiedad en un plazo de noventa días, al

valor del avalúo practicado por las autoridades competentes o una Institución bancaria autorizada, que comprenderá el valor de su unidad de propiedad exclusiva, y la parte que le corresponda de las áreas comunes. Pero si la unidad de propiedad exclusiva se hubiere destruido totalmente, la mayoría de los condóminos podrá decidir sobre la extinción parcial del régimen, si la naturaleza del condominio y la normatividad aplicable lo permite, en cuyo caso, se deberá indemnizar al condómino por la extinción de sus derechos de copropiedad.

Articulo 66.- Si se optare por la extinción total del régimen de conformidad con las disposiciones de este capítulo, se deberá decidir sobre la división de los bienes comunes o su venta, de conformidad con el Reglamento y demás leyes aplicables

Capítulo VIII
De las Autoridades

Articulo 67.- Las autoridades competentes del Gobierno del Estado y de los Municipios deberán verificar que los condominios reúnan las condiciones y requisitos establecidos en la legislación vigente en materia de desarrollo urbano, ecología, salubridad y protección civil.

De igual manera, los ayuntamientos deberán corroborar que las autorizaciones relativas a la construcción de condominios, solo sean expedidas cuando se hayan cumplido las normas reglamentarias en materia de construcción, desarrollo urbano, servicios públicos y demás requerimientos que exijan la legislación aplicable y se cumpla con los objetivos de ordenación territorial sustentable. En forma particular, deberá observarse de manera obligatoria que el constructor ha otorgado la fianza correspondiente a vicios ocultos o defectos en la construcción y ha satisfecho su obligación de afianzarse respecto a sus obligaciones en materia de cumplimiento a los requisitos que permitan la municipalización del desarrollo habitacional. Los servidores públicos que dejaren de observar esta disposición serán solidariamente responsables de los daños, perjuicios y gastos que deparen detrimento al condominio o conjunto condominal.

Artículo 68.- Previa a la autorización de la construcción, los Ayuntamientos tendrán la obligación de revisar, que la misma contenga las disposiciones siguientes:

I.- Descripción, uso y destino del condominio;

II.- Prohibición sobre el almacenamiento de substancias tóxicas, explosivas o consideradas de alto riesgo;

III.- Medidas provisionales en caso de ausencia temporal del Administrador o Consejo de Vigilancia;

IV.- Formas de extinción del condominio;

V.- Especificaciones sobre el suministro de servicios públicos municipales; y,

VI.- Las causas y condiciones bajo las cuales procederá la remoción del Administrador o Comité de Administración del condominio cuando estos incumplan dolosamente con sus obligaciones frente a dicha autoridad.

Articulo 69.- Es obligación de las autoridades municipales proporcionar a los condominios los servicios públicos de su competencia, a que se refiere el artículo 115 de la Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos, en igualdad de circunstancias que a otros desarrollos habitacionales, comerciales o de servicios no sujetos al régimen condominal. En todo caso, deberá observarse escrupulosamente el régimen legal y reglamentario aplicable en materia de desarrollo urbano y lo conducente en materia de municipalización.

Capítulo IX
De los Condominios de interés social o popular

Artículo 70.- Se declara de orden público e interés social la constitución del régimen de propiedad en condominio destinado, total o mayoritariamente a la vivienda de Interés Social o Popular.

Artículo 71.- El régimen de propiedad en condominio de interés social y popular podrá constituirse en:

I.- Los que sean enajenados por el Gobierno Federal, Estatal o Municipal para tal fin;

II.- Los que en cuya adquisición participen con financiamientos o subsidios de quienes se describen en la fracción anterior; y

III.- Los que sean adquiridos por sus ocupantes en cuya adquisición o enajenación también intervengan las entidades descritas;

Articulo 72.- Estos condominios podrán por medio de su Administrador y sin menoscabo de su propiedad:

I. Solicitar al organismo estatal a cuyo cargo corresponda en fomento a la vivienda o al ordenamiento territorial, la emisión de la constancia oficial que lo acredite dentro de la clasificación de vivienda de interés social y popular para el pago de cualquier servicio o impuesto cuya cuota esté sujeta a una clasificación económica. La autoridad estará obligada a responder sobre la procedencia o no de la solicitud en un plazo máximo de 30 días; de no ser contestada en dicho plazo será considerada con resultado en sentido afirmativo;

II. Solicitar su incorporación y aprovechamiento de los presupuestos y subsidios previstos en los programas que la Administración Pública de los Municipios, para apoyar la construcción de infraestructura urbana en las colonias, con el fin de obtener recursos para el mejoramiento y reparaciones mayores de las áreas comunes del condominio, exceptuando los de gastos corriente;

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

Para ser sujetos de los beneficios determinados en las fracciones anteriores, se deberá acreditar estar constituido en régimen de propiedad en condominio y contar con la organización interna establecida en esta Ley y su Reglamento, presentando para ello copia de la Escritura Constitutiva, Reglamento y el libro de Actas de Asamblea.

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

Articulo 73.- La Administración Pública de los Municipios podrá adoptar las medidas administrativas que faciliten y estimulen la constitución en este régimen de las unidades habitacionales de interés social o popular.

Articulo 74.- En las Asambleas, cada condómino gozará de un voto por la unidad de propiedad exclusiva de la que sea propietario, de igual manera las cuotas se fijarán en base al número de unidades de propiedad exclusiva de que se componga el condominio, con independencia de los indivisos.

Articulo 75.- En todo condominio que sea financiado o construido por subsidios de organismos federales, estatales y municipales, los condóminos no podrán enajenar, arrendar o transmitir a ningún título, los derechos inherentes al departamento, vivienda, casa o local, sino después de cinco años de celebrado el contrato de compraventa y acreditar estar al corriente de sus pagos.

Artículo 76.- Una sola persona no podrá adquirir para si o por medio de otra, más de una unidad de propiedad exclusiva en los condominios o conjuntos condominales de interés social o popular.

Capitulo X
De la Cultura Condominal

Articulo 77.- Se entiende por cultura condominal todo aquello que contribuya a generar las acciones y actitudes que permitan, en sana convivencia, el cumplimiento del objetivo del régimen de propiedad en condominio. Entendiéndose como elementos necesarios: el respeto y la tolerancia; la responsabilidad y cumplimiento; la corresponsabilidad y participación; la solidaridad y la aceptación mutua.

Artículo 78.- Las autoridades municipales del lugar en que se ubique el condominio proporcionarán a los habitantes y Administradores de inmuebles bajo el régimen de propiedad en condominio, orientación y capacitación a través de

diversos cursos y talleres en materia condominal, en coordinación con los organismos de vivienda y otras dependencias e instituciones públicas y privadas.

ARTÍCULO 79.- 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 las autoridades municipales de la demarcación territorial en que se ubique el condominio, por lo menos, una vez al año.

Artículo 80.- Las autoridades municipales coadyuvarán y asesorarán en la creación y funcionamiento de asociaciones civiles orientadas a la difusión y desarrollo de la cultura condominal, así como a iniciativas ciudadanas relacionadas con ésta.

Artículo 81.- La unidad administrativa municipal proporcionará a los condóminos, vecinos y administradores, 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.

Articulo 82.- Toda persona que sea administrador, integrante del Comité de Vigilancia o del Consejo de Administradores, deberá acreditar su asistencia a los cursos de capacitación y actualización impartidos por las autoridades, por lo menos una vez al año.

Artículo 83. Los condóminos o vecinos podrán organizarse en comités para atender, con la colaboración de las autoridades, temas socioculturales y asuntos relacionados con el medio ambiente, seguridad y protección civil, deporte, obras e infraestructura y servicios públicos, entre otros. El reglamento interno establecerá su integración y funciones.

Capítulo XI
De la Vigilancia y sanciones

Artículo 84. Compete al municipio, a través de la unidad administrativa que determine la autoridad municipal, verificar el cumplimiento de los derechos y obligaciones de condóminos y vecinos respecto de las áreas de uso común y de cultura condominal, así como imponer las sanciones por su incumplimiento.

Artículo 85. La unidad administrativa municipal tendrá las siguientes atribuciones:

I. Llevar y actualizar un registro de los inmuebles constituidos bajo el régimen de propiedad en condominio y de los administradores designados o contratados;

II. Recabar los reglamentos internos de los condominios;

III. Asesorar a los condóminos, vecinos y administradores en el cumplimiento de esta Ley;

IV. Recibir y atender las quejas y denuncias por el probable incumplimiento de esta Ley, del reglamento interno y del reglamento municipal correspondiente;

V. Realizar visitas de inspección o verificación de conformidad con lo establecido por la Ley de Justicia Fiscal y Administrativa del Estado de Durango; y

VI. Sancionar a quien incumpla esta Ley, el reglamento interno y el reglamento municipal correspondiente.

Artículo 86. La unidad administrativa municipal podrá sancionar a los condóminos, vecinos, 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, con multa:

I. De uno a diez días de salario mínimo vigente en el Estado, así como a cubrir el costo que se genere por la reparación o restablecimiento de los bienes, servicios o áreas de uso común, cuando se hubieren dañado por un mal uso o negligencia;

II. De quince a treinta días de salario mínimo vigente en el Estado, cuando incumplan con las prohibiciones señaladas en las fracciones II y III del artículo 24;

III. De veinte a treinta días de salario mínimo vigente en el Estado, por la inobservancia de los establecido en las fracciones V, VIII, IX y X del artículo 24 de esta Ley;

IV. De veinte a cuarenta días de salario mínimo vigente en el Estado, cuando contravengan lo dispuesto en la fracción IV del artículo 24 y en el segundo párrafo del artículo 25 de esta Ley; y

V. De cincuenta a trescientos días de salario mínimo vigente en el Estado, cuando se transgreda lo estipulado en las fracciones I, VI y VII del artículo 24 de esta Ley.

Artículo 87. El procedimiento para la imposición de las sanciones a que se refiere el artículo anterior, se resolverá en un plazo no mayor a quince días naturales posteriores a la recepción de la queja o denuncia.

Artículo 88.- La unidad administrativa municipal podrá desahogar todas las diligencias para el esclarecimiento de los hechos y la investigación de la verdad.

A las personas sujetas a este procedimiento se les respetará su derecho de audiencia ante la unidad administrativa municipal y podrán alegar lo que a su interés convenga.

Articulo 89.- Los recursos que se recauden en virtud de las multas referidas en el artículo anterior, se destinarán al fomento de la cultura condominal.

Artículo 90.- En los casos en que el ejercicio de los derechos o el cumplimiento de las obligaciones de los condóminos, vecinos, administradores o integrantes del Comité de Vigilancia den origen a conflictos por la inobservancia de las disposiciones de esta Ley, de la escritura constitutiva del régimen, el reglamento interno y de los ordenamientos aplicables, quienes intervengan en esos conflictos acudirán, al Centro Estatal de Justicia Alternativa que corresponda, a solicitar la intervención.

ARTICULO 91.- Los servidores públicos que dejaren de cumplir las obligaciones que les impone esta ley, serán sancionados conforme determine el sistema de responsabilidades a ellos aplicable; sin embargo, si la conducta dolosa entraña daños al sistema condominal previsto en esta ley, serán legalmente responsables, en vía de subsidarios, de los daños y perjuicios que se determinen una vez, calificada su acción u omisión.

TRANSITORIOS

Artículo Primero. La presente Ley entrará en vigor a los noventa días siguientes a su publicación en el Periódico Oficial del Gobierno del Estado de Durango.

Artículo Segundo. Los regímenes de propiedad en condominio existentes en el Estado a la fecha de la entrada en vigor de la presente Ley, contarán con un año para constituirse en Asamblea para elegir administradores, para aprobar en su caso su reglamento interno y para modificar la escritura constitutiva del régimen que conforme a esta Ley están obligados, siempre y cuando no se afecten derechos adquiridos.

Los condominios existentes a la fecha de entrada en vigor de la presente Ley, y que no cumplan con los requisitos establecidos en la misma, tendrán un término de un año para que se regularicen.

Artículo Tercero. Se derogan los artículos 263 al 283 de la Ley General de Desarrollo Urbano para el Estado de Durango, para quedar como sigue:

Art. 263. Derogado.
Art. 264. Derogado.
Art. 265. Derogado.
Art. 266. Derogado.

Art. 267. Derogado.

Art. 268. Derogado.

Art. 269. Derogado.

Art. 270. Derogado.

Art. 271. Derogado.

Art. 272.- Derogado.

Art. 273. Derogado.

Art. 274. Derogado.

Art. 275. Derogado.

Art. 276. Derogado.

Art. 277. Derogado.

Art. 278. Derogado.

Art. 279. Derogado.

Art. 280. Derogado.

Art. 281. Derogado.

Art. 282. Derogado.

Art. 283. Derogado.

Artículo Cuarto. Publíquese en el Periódico Oficial del Gobierno del Estado de Durango.

Artículo Quinto. Se derogan todas las disposiciones que se opongan a la presente.

El Ciudadano Gobernador Constitucional del Estado, sancionará, promulgará y dispondrá se publique, circule y observe.

Dado en el Salón de Sesiones del Honorable Congreso del Estado, en Victoria de Durango, Dgo., a los (23) veintitrés días del mes de abril del año (2013) dos mil trece.

DIP. FELIPE DE JESÚS GARZA GONZÁLEZ
PRESIDENTE.

DIP. JUDITH IRENE MURGUÍA CORRAL
SECRETARIA.

DIP. MANUELA GUILLERMINA RUIZ EZQUEDA
SECRETARIA.