

REGLAMENTO DE CONDOMINIO Y ADMINISTRACIÓN DEL INMUEBLE SUJETO AL RÉGIMEN DE PROPIEDAD Y CONDOMINIO HABITACIONAL **(PUEDE UTILIZARSE PARA CONDOMINIO HORIZONTAL, VERTICAL O MIXTO)**.

## CAPITULO I DISPOSICIONES GENERALES

**ARTÍCULO 1.-** El presente reglamento se expide en cumplimiento a lo dispuesto por los artículos novecientos cincuenta y uno del Código Civil para el Distrito Federal y del cincuenta y dos al cincuenta y cinco de la Ley de Propiedad en Condominio de Inmuebles para el Distrito Federal.

Queda sujeto al Régimen de Propiedad y Condominio el inmueble **(PONER UBICACIÓN DEL INMUEBLE)**.

**ARTÍCULO 2.-** En bien de la objetividad y con el ánimo de abreviar en este Reglamento se denominarán:

a).- Al Código Civil para el Distrito Federal, simplemente: "Código Civil".

b).- A la Ley de Propiedad en Condominio de Inmuebles para el Distrito Federal: "Ley de Condominio".

c).- A la escritura pública por la que se constituyó el "Régimen de Propiedad en Condominio": "Escritura Constitutiva".

d).- A los propietarios de las unidades privativas: "Condóminos".

**ARTÍCULO 3.-** Todo adquirente de cualquier unidad privativa esta obligado a sujetarse a los términos de la "Escritura Constitutiva" y al presente Reglamento. Igualmente quedan obligados a sujetarse a la escritura y a este Reglamento, en lo conducente, todos los ocupantes de cualquier unidad privativa del condominio.

**ARTÍCULO 4.-** Solamente por acuerdo del setenta y cinco por ciento de los condóminos representados de acuerdo al porcentaje de indiviso que le corresponda según la escritura de propiedad, se podrá modificar lo dispuesto en la "Escritura Constitutiva" del condominio en materia de destino general del inmueble y en especial de cada unidad privativa, así como los valores relativos a estas y la determinación de los bienes de propiedad común. También se requerirá el acuerdo del setenta y cinco por ciento de los condóminos representados de acuerdo al porcentaje de indiviso que le corresponda según la escritura de propiedad, para modificar este Reglamento.

**ARTÍCULO 5.-** El Régimen de Propiedad del inmueble materia del presente Reglamento, a que se refiere el artículo novecientos cincuenta y uno del Código Civil citado, sólo podrá extinguirse por acuerdo tomado en Asamblea por un mínimo de votos que represente el setenta y cinco por ciento del valor total del condominio y en los casos previstos en el capítulo cinco (romano) de este Reglamento.

**ARTÍCULO 6.-** El valor del inmueble, su ubicación, superficie y linderos, descripción general del inmueble y en especial de cada una de sus partes, la descripción y valor de las unidades privativas, así como el porcentaje que les corresponde a cada uno de los propietarios de las áreas y bienes comunes, se determinan en la relación a que se refiere la "Escritura Constitutiva".

**ARTÍCULO 7.-** El destino general del inmueble será el de HABITACIONAL.

**ARTÍCULO 8.-** El inmueble, en su totalidad, se divide en bienes comunes o de propiedad común y en partes privadas o bienes de propiedad individual.

**ARTÍCULO 9.-** Son bienes de propiedad común los que se detallan en la "Escritura Constitutiva", así como los que se precisan en este Reglamento.

**ARTÍCULO 10.-** Son bienes de propiedad individual las partes del inmueble que no son bienes de propiedad común y cuya propiedad singular exclusiva se transmitirá por cualquier título legítimo, a los adquirentes.

**ARTÍCULO 11.-** Serán de propiedad común de los propietarios: las tuberías de agua, electricidad, teléfono, etcétera, que se encuentran en la parte de copropiedad, que sirvan. En iguales términos los muros que separan partes de propiedad privada serán de propiedad común entre los propietarios de dichas partes privadas.

**ARTÍCULO 12.-** Cada propietario o condómino será dueño exclusivo de su unidad privativa y demás bienes de propiedad individual que le pertenezcan, en virtud, de la escritura de adquisición de ellos, con las limitaciones, derechos y obligaciones que le impongan, además de la "Escritura Constitutiva", este Reglamento y la "Ley de Condominio".

**ARTÍCULO 13.-** Cada condómino, independientemente del derecho de propiedad exclusiva que tiene sobre su unidad privativa y demás bienes de propiedad individual, tendrá derecho de propiedad sobre los bienes comunes, proporcional al valor de su propiedad exclusiva fijada en la "Escritura Constitutiva" para este efecto.

**ARTÍCULO 14.-** Los derechos de copropiedad mencionados respecto de los bienes comunes son inseparables de la propiedad individual del copropietario, por lo que aquellos solo podrán enajenarse, arrendarse, gravarse o ser embargados por terceros, juntamente con el derecho de propiedad sobre la unidad privativa y demás bienes de propiedad individual que le pertenezcan; y a su vez este deberá enajenarse, arrendarse, gravarse o embargarse junto con los derechos de copropiedad sobre las partes comunes.

**ARTÍCULO 15.-** La copropiedad sobre los elementos comunes del inmueble, no es susceptible de división ni podrán enajenarse sino en los casos previstos expresamente por este Reglamento y la "Ley de Condominio".

## **CAPITULO II DERECHOS Y OBLIGACIONES DE LOS PROPIETARIOS**

**ARTÍCULO 16.-** El propietario de cada unidad privativa puede usar, gozar y disponer de ella, según su destino, enajenándola, gravándola o arrendándola, con las limitaciones que se disponga la "Ley de Condominio".

El propietario, su arrendatario o cualquier otro cesionario de uso, en su caso, arreglarán entre sí quién debe cumplir determinadas obligaciones ante los demás copropietarios y en que casos el usuario tendrá la representación del propietario en las Asambleas que se celebren. En todo caso, el propietario es solidario de las obligaciones del usuario y ambos deberán hacer oportunamente las notificaciones del caso al Administrador par los efectos que procedan.

**ARTÍCULO 17.-** Cada propietario u ocupante usará su unidad privativa según se destino, en forma ordenada y tranquila. No podrá, en consecuencia, destinarla a usos contrarios a la moral o buenas costumbres, ni hacerlo servir a otros objetos que los convenidos expresamente, y en caso de duda, a aquellos que deban presumirse de la naturaleza del inmueble y su ubicación, ni realizar acto alguno que afecte a la tranquilidad de los demás copropietarios y ocupantes, o que comprometa la estabilidad, seguridad, salubridad o comodidad del inmueble, ni incurrir en omisiones que produzcan los mismo resultados.

**ARTÍCULO 18.-** Cada propietario podrá hacer toda clase de obras y reparaciones en el interior de su unidad privativa, pero le esta prohibido toda innovación o modificación que afecte a la estructura, paredes maestras u otros elementos esenciales del inmueble. Sin embargo, cuando se trate de innovación o modificación en su unidad privativa, podrá llevarlas al cabo, previo consentimiento que le otorgue por escrito la Asambleas de condóminos o el comité de vigilancia.

**ARTÍCULO 19.-** La perforación de muros divisorios entre las unidades privativas, solo podrá realizarse previo permiso por escrito que otorgue el comité de vigilancia, y las obras deberán ejecutarse bajo la vigilancia del Administrador del inmueble y tomando las medidas necesarias para no disminuir la estabilidad, seguridad, salubridad o comodidad de los inmuebles, siendo en todo caso responsable el propietario que ordene la ejecución de los trabajos, de los daños y perjuicios que se causen.

**ARTÍCULO 20.-** En ningún caso podrán abrirse o cerrarse claros, puertas o ventanas nuevas hacia las otras unidades privativas.

**ARTÍCULO 21.-** Cada propietario podrá servirse de los bienes comunes y gozar de los servicios e instalaciones generales, conforme a su naturaleza y destino ordinario, sin restringir o hacer más oneroso el servicio de los demás y con las limitaciones establecidas en este Reglamento, pudiendo acceder o retirar mercancías, bienes o productos de acuerdo con su propio giro o actividad.

El uso de las azoteas cubiertas y descubiertas, sólo estará permitido hasta las doce de la noche.

**ARTÍCULO 22.-** Los propietarios deberán abstenerse de todo acto, aún en el interior de su unidad privativa, que impida o haga menos eficaz el buen funcionamiento del condominio. Estarán, además, obligados a mantener en buen estado de conservación y funcionamiento sus propios servicios e instalaciones.

**ARTÍCULO 23.-** Cada propietario será responsable de los desperfectos de las partes comunes,

ocasionados por él mismo o por personas que concurran a su unidad privativa y la reparación será por cuenta exclusiva del propietario responsable.

**ARTÍCULO 24.-** No podrá realizarse ninguna actividad que resulte peligrosa, insalubre o molesta. Cada condómino deberá tener dentro de su unidad privativa, un extinguidor contra todo tipo de materiales flamables o incendiables y tomar las medidas necesarias que exige la Ley de Protección Civil para cada caso.

**ARTÍCULO 25.-** Los propietarios no harán por sí mismos ni por las personas que ocupen sus unidades privativas permanente o transitoriamente, actos que puedan menoscabar el buen aspecto y prestigio del inmueble.

Por estética general del inmueble, está estrictamente prohibido colocar persianas o cortinas que no sean de color blanco, en las ventanas de cada unidad privativa que tengan vista a la fachada.

**ARTÍCULO 26.-** Los condóminos no podrán cambiar, modificar, pintar, decorar o variar de ningún modo y forma por mínimos que estos sean las partes exteriores de sus unidades privativas, en sus acabados, muros, techos, paredes, puertas, manijas, herraduras, tonos de barniz, pintura, textura, etcétera, salvo que estas modificaciones se realicen de común acuerdo con el resto de los condóminos, o sean para el mantenimiento requerido para conservarlos en buen estado y con buena apariencia.

Tratándose de los balcones, los condóminos no podrán en forma alguna llevar a cabo modificaciones a la estructura de los mismos y a su uso, solo podrán instalar cualquier bien que pueda ser movable sin perjuicio de los mismos.

**ARTÍCULO 27.-** Los propietarios están obligados a permitir la ejecución de las reparaciones necesarias en las partes comunes del inmueble o en los techos, pisos medianeros y, si es necesario, el acceso a su propiedad común, a los ingenieros, arquitectos, contratistas y obreros encargados de llevarla a cabo.

**ARTÍCULO 28.-** Ningún ocupante del inmueble podrá utilizar o entorpecer las entradas y circulaciones, dejando en ellos objeto alguno que dificulte el tránsito de personas o vehículos, ya que estos servicios están destinados al uso común.

En el caso de los estacionamiento que por su ubicación, den lugar a que los automóviles se ubiquen uno detrás de otro, el propietario del automóvil que quede obstruyendo la salida del otro, deberá dejar las llaves del mencionado automóvil en la caseta de vigilancia, a efecto de estar en posibilidad de mover dicho automóvil y permitir la salida del otro.

**ARTÍCULO 29.-** No se permitirá bajo ninguna circunstancia tener dentro de las unidades privativas, ni en las azoteas, ni en ninguna otra área común, animales peligrosos que puedan poner en riesgo la integridad física o la vida de los habitantes o visitantes del condominio.

**ARTÍCULO 30.-** Los propietarios que no ocupen por sí mismos sus unidades privativas, serán sin embargo, responsables personalmente de la ejecución y cumplimiento de las obligaciones, cargas y condiciones impuestas por el presente Reglamento.

**ARTÍCULO 31.-** Queda estrictamente prohibido colocar ropa y/o anuncios comerciales en los balcones, azotea y lugares del uso común.

**ARTÍCULO 32.-** Cuando los propietarios tengan que ejercer alguno o algunos de los derechos que anteceden o tengan quejas en contra de algún condómino, deberán dirigirse por escrito al Administrador, quien procurará resolver la controversia obligando a la parte remisa al cumplimiento de sus obligaciones y en caso de no obtenerlo, proceder en su contra en los términos establecidos en este Reglamento y en la "Ley de Condominio".

**ARTÍCULO 33.-** En el caso de venta de una unidad privativa, el inquilino de esta disfrutará del derecho de preferencia y no así los propietarios de las otras unidades privativas.

**ARTÍCULO 34.-** En el supuesto del artículo anterior, el propietario de la unidad privativa que desee venderla lo notificará al arrendatario, por medio del Administrador del inmueble, de Notario o judicialmente, con la expresión del precio ofrecido y demás condiciones de la operación, a efecto de que, dentro de los diez días siguientes a la notificación, el arrendatario manifieste si hace uso del derecho del tanto, en la inteligencia de que su silencio en tal plazo será considerado como negativa al ejercicio de tal derecho.

**ARTÍCULO 35.-** Si la unidad privativa se enajenare con infracción a lo dispuesto en los artículos anteriores, el arrendatario podrá subrogarse en lugar del adquirente, con las mismas condiciones estipuladas en el contrato de compraventa, siempre que haga uso del derecho de retracto con exhibición del precio, dentro de los quince días siguientes a la fecha que haya tenido conocimiento de la enajenación.

**ARTÍCULO 36.-** Cada propietario deberá efectuar a su propio cargo todas las reparaciones que requiera su propiedad privada o individual.

**ARTÍCULO 37.-** Para efectos fiscales cada unidad privativa se empadronará y valorará por separado, comprendiéndose en la valuación la parte proporcional de los bienes comunes, a efecto de que cada propietario pague, individualmente, todos los impuestos y derechos que causen.

**ARTÍCULO 38.-** La administración contratará el suministro de la energía eléctrica y otros bienes necesario para los servicios, instalaciones y áreas comunes.

**ARTÍCULO 39.-** Cada propietario se obliga a contribuir al pago de las cargas comunes de energía eléctrica, en el porcentaje que le corresponde y que se precisa en la "Escritura Constitutiva", según presupuesto que acuerde la Asamblea y en la forma que esta determine su pago.

**ARTÍCULO 40.-** Los propietarios deberán garantizar por cualesquiera de las formas que establecen las leyes, el pago de las cuotas correspondientes a los fondos de mantenimiento, administración y de reserva, para el caso de que los mismos incumplan dicho pago.

**ARTÍCULO 41.-** Todos los condóminos tendrán obligación de conservar su respectiva unidad privativa y asegurarla por su valor destructible, contra incendio, temblor, explosión, o cualquier otro siniestro que la ponga en peligro, debiendo cubrir las primas que por ello se causen.

Las partes comunes serán aseguradas también por su valor destructible, contra los mismos riesgos y el importe de la prima que cobre la compañía aseguradora será pagada por el Administrador, del fondo común y del importe de este seguro cada condómino cubrirá la parte proporcional que le corresponda en el porcentaje que represente en el valor total del inmueble, y que queda precisado en la "Escritura Constitutiva".

**ARTÍCULO 42.-** Son cargas comunes:

- a) Los impuestos y derechos que cause el condominio con excepción de aquellos que en el presente Reglamento se consideren propios de cada condómino.
- b) Los gastos de conservación y reparación de cualquier naturaleza que exijan las diversas partes de propiedad común del inmueble.
- c) Los sueldos, salarios, prestaciones y gratificaciones del personal administrativo y manual al servicio de los intereses comunes del inmueble.
- d) Los gastos generales de agua y alumbrado en todas las partes comunes.
- e) Las erogaciones por utensilios necesarios para la conservación, limpieza y servicio de inmueble.
- f).- Las primas de los seguros que se contraten, por acuerdo de la Asamblea de propietarios y a que se ha hecho mención en el segundo párrafo del artículo cuarenta y uno.
- g).- La cuota para el fondo destinado a los gastos de mantenimiento y administración.
- h) La cuota para el fondo de reserva para la administración o reposición de implementos y maquinaria con que deba contar el inmueble.
- i) Las cuotas que acuerde la Asamblea, para remunerar a los miembros del comité de vigilancia.
- j).- En general, todos los que determine este reglamento y la "Ley de Condominio", o bien, los que acuerde la Asamblea de propietarios, por mayoría de votos de los asistentes.

**ARTÍCULO 43.-** Las obras necesarias para mantener el inmueble en buen estado de seguridad, estabilidad y conservación, y para que los servicios funcionen normal y eficazmente se efectuarán, por el administrador, previa licencia, en su caso, de las autoridades competentes del Distrito Federal, bastando la conformidad del comité de vigilancia y sin necesidad del acuerdo de los condóminos, con cargo al fondo de gastos de mantenimiento y administración. Cuando este no baste o sea preciso efectuar obras no previstas, el administrador convocará a Asamblea de propietarios, para que estos resuelvan lo conducente, por mayoría de los asistentes.

**ARTÍCULO 44.-** Las cargas comunes diferentes a las mencionadas en el artículo anterior, para mantener el inmueble en buen estado de conservación y para que los servicios funcionen eficazmente, se ejecutarán por el Administrador sin necesidad de previo acuerdo de los copropietarios con cargo al presupuesto de gastos aprobado. Cuando sea insuficiente el presupuesto aprobado por la Asamblea para cubrir los pagos a que se ha hecho referencia, el administrador convocará a Asamblea de propietarios para que esta resuelva lo conducente, por mayoría de los asistentes.

**ARTÍCULO 45.-** La reparación de vicios ocultos, cuyo saneamiento no sea posible exigir en forma inmediata al vendedor, por la urgencia de llevarla a cabo, se pagará por los condóminos en la proporción que a cada uno corresponde, y deberá ser acordada por voto de la mayoría de la Asamblea, dejando a salvo sus derechos para repetir contra el enajenante.

**ARTÍCULO 46.-** Los gastos útiles y voluntarios a que se refiere los artículos ochocientos dieciocho y ochocientos diecinueve del Código Civil, únicamente podrán efectuarse previo acuerdo de la Asamblea, con voto aprobatorio del cien por ciento de los propietarios.

**ARTÍCULO 47.-** Se prohíben las obras que puedan poner en peligro la seguridad, estabilidad y conservación o afecten la comodidad del inmueble; las que impidan permanentemente el uso de una parte o servicio común, y las que demeriten cualquier unidad privativa. En los dos últimos casos las obras podrán llevarse a cabo si existe acuerdo unánime entre los propietarios y en el último, además, si se indemniza al afectado a su plena satisfacción.

**ARTÍCULO 48.-** Ningún condómino podrá realizar obras de cualquier índole en los bienes comunes. Las reparaciones o reposiciones urgentes en dichos bienes, o instalaciones generales, podrán ser efectuadas por los condóminos sólo en caso de que el Administrador no pueda realizarlas con la urgencia requerida.

**ARTÍCULO 49.-** En caso de que un propietario aumentara las cargas comunes para su provecho, el sólo deberá soportar este aumento, a cuyo efecto el Administrador exigirá su pago según lo dispuesto en el capítulo de sanciones.

**ARTÍCULO 50.-** El propietario que no cumpla cualquiera de las obligaciones a cargo suyo, será responsable de los daños y perjuicios que cause a los demás condóminos.

**ARTÍCULO 51.-** Aunque un condómino haga abandono de sus derechos y renuncie a usar determinados bienes comunes, seguirá sujeto a las obligaciones que le impone la "Escritura Constitutiva", este Reglamento y la "Ley de Condominio".

### **CAPITULO III DE LA ADMINISTRACIÓN SECCION PRIMERA DEL ADMINISTRADOR**

**ARTÍCULO 52.-** El inmueble materia de este Reglamento, será administrado por la persona física o moral que asigne la Asamblea por mayoría del cincuenta y uno por ciento de los propietarios, a quien se le denominará el Administrador.

La misma Asamblea que haga el nombramiento del Administrador deberá acordar los emolumentos y honorarios que deberán cubrirse por los servicios que preste, precisándole en la contratación respectiva que no quedará vinculado al condominio por una relación laboral, por no quedar comprendido dentro del artículo ocho de la Ley Federal del Trabajo.

**ARTÍCULO 53.-** El Administrador será el representante legal de los propietarios en todos los asuntos comunes relacionados con el condominio, ya sea que se promueva a nombre o por cuenta de ellos, teniendo las facultades de apoderado general para administrar bienes y para pleitos y cobranzas, con todas las facultades generales y aún las especiales que requieran cláusula especial conforme a la Ley, en los términos de los dos primeros párrafos del artículo dos mil quinientos cincuenta y cuatro del Código Civil. El Administrador podrá, bajo su más estricta responsabilidad, otorgar poderes especiales y generales para pleitos y cobranzas, pero los honorarios que a estos mandatarios se les cubran deberán ser previamente aprobados por el comité de vigilancia.

**ARTÍCULO 54.-** El Administrador que se nombre deberá cumplir los siguientes requisitos: ser mayor de veinticinco años de edad, mexicano, saber leer y escribir, tener experiencia en administración de inmuebles, de irreprochable conducta, que comprobará cuando menos con tres cartas de personas solventes moralmente que lo reconozcan como tal, trato afable y respetuoso, y otorgar la fianza en la forma, cuantía, término y condiciones que determine la Asamblea que lo designe.

**ARTÍCULO 55.-** Las medidas que tome y las disposiciones que dicte el Administrador dentro de sus facultades, serán obligatorias para todos los propietarios, pero se podrán modificar o revocar por acuerdo de la Asamblea, por mayoría del cincuenta y uno por ciento de los condóminos.

**ARTÍCULO 56.-** El Administrador, para tomar posesión de su cargo deberá garantizar el cumplimiento de sus obligaciones contratando fianza con compañía autorizada por la Ley, por la cantidad que se fije por acuerdo de la Asamblea de condóminos.

**ARTÍCULO 57.-** El Administrador tiene las facultades y obligaciones siguientes:

- a) Efectuar los gastos comunes y los gastos de mantenimiento y administración del inmueble con cargo al fondo correspondiente, en los términos de este Reglamento.
- b) El cuidado y vigilancia de los bienes y servicios comunes.
- c) La atención y operación de las instalaciones y servicios generales.
- d) La ejecución de los acuerdos de la Asamblea de propietarios, salvo que por razones especiales se designen a otra persona.
- e) Cobrar a los propietarios lo que a cada uno corresponda en los gastos comunes, así como las cuotas a cargo de los propietarios para constituir el fondo de gastos de mantenimiento y administración y el fondo de reserva. Los pagos podrán dividirse en mensualidades, que habrán de cubrirse por adelantado. El fondo de reserva mientras no se use, deberá invertirse en valores de renta fija, redimibles a la vista.
- f) Extender o emitir recibos a cada uno de los propietarios por las cantidades que hayan aportado en el mes anterior para los fondos de mantenimiento y administración y de reserva. En estos recibos se expresarán, en su caso, los saldos a cargo de cada condómino.
- g) Llevar la contabilidad detallada de todos los movimientos de fondos relacionados con su cometido, la que en todo tiempo podrá ser consultada por los condóminos.
- h) Entregar mensualmente a cada condómino, recabando constancia escrita de quien lo reciba, un estado de cuenta que muestre:
  - 1) La relación pormenorizada de los gastos e ingresos del mes anterior, efectuados con cargo al fondo de mantenimiento y administración.
  - 2) Estado consolidado que muestre los montos de las aportaciones y de cuotas pendientes de cubrirse. El Administrador tendrá a disposición de los condóminos que quieran consultarla, una relación de los mismos en la que consten las cantidades que cada uno de ellos aportó para los fondos de mantenimiento y administración, y de reserva, con expresión de saldos de cuotas pendientes de cubrirse.
  - 3) Saldos del fondo de mantenimiento y administración y fines para los que destinará en el mes subsiguiente o, en su caso, monto y relación de adeudos por cubrirse.

El condómino tendrá un plazo de treinta días a partir de la entrega de dicha documentación, para formular las observaciones que considere pertinentes, transcurridos los cuales se considerará que esta de acuerdo con la misma, a reserva de la aprobación que la Asamblea haga de ella en los términos de la fracción cinco romano del artículo veintinueve de la "Ley de Condominio".

- i) Nombrar y remover al intendente, si hubiere, así como al personal de administración en su caso y servidumbre que estará a sus órdenes directas, del que se valdrá para la limpieza del inmueble y de sus servicios, y para el perfecto funcionamiento del servicio de iluminación de las partes comunes.
- j) Contratar los seguros que determine la Asamblea de propietarios y el monto de los mismos.
- k) En el caso de siniestro parcial recibir la indemnización correspondiente que empleará en volver las cosas al estado que guardaban antes del siniestro.
- l) Vigilar la ejecución de todos los trabajos que se lleven a cabo en las partes comunes y efectuar las reparaciones que la conservación del inmueble requiera.
- m) Cumplir y hacer cumplir todas las disposiciones que en materia sanitaria correspondan al inmueble.
- n) Convocar a Asamblea de condóminos por escrito cuando menos diez días de anticipación a la fecha en que ha de celebrarse, indicando lugar dentro del condominio, día y hora en que se celebrará y se incluirá en la convocatoria la orden del día a que quedará sujeta la asamblea. La notificación para la asamblea se hará por escrito en el domicilio que para tal efecto hayan señalado cada uno de los condóminos por escrito y en su defecto en cada una de las unidades privativas.

Además del envío de la convocatoria en los términos mencionados en el párrafo anterior, el Administrador la colocará en uno o más lugares visibles del condominio.

- ñ) Realizar todos los actos de administración y los necesarios para la conservación y mantenimiento del condominio previa licencia, en su caso, de las autoridades competentes

del Distrito Federal, bastando la conformidad del comité de vigilancia y sin necesidad del acuerdo de los condóminos, y con cargo al fondo de gastos de mantenimiento y administración. Cuando éste no baste, o sea preciso efectuar obras no previstas, deberá convocar a Asamblea de condóminos, a fin de que, en los términos de este Reglamento resuelva lo conducente.

o) Exigir con representación de los demás condóminos, las responsabilidades en que incurran los infractores a las obligaciones que impone este Reglamento, y especialmente por lo dispuesto por el artículo veintitrés de la "Ley de Condominio".

p) Recabar y conservar los libros y la documentación relacionada con el inmueble, los que en todo tiempo podrán ser consultados por los propietarios.

q) Llevar un libro de actas, que deberá ser autorizado por el Gobierno del Distrito Federal.

r) Llevará debidamente autorizado por el Gobierno del Distrito Federal, un libro del registro de los acreedores que manifiesten, dentro del primer mes de constituidos los créditos o en el de enero de cada año, su decisión de concurrir a las Asambleas. En este registro se anotará la conformidad del acreedor y deudor, sobre los saldos pendientes de cubrirse y en caso de discrepancia o de renuncia del deudor, a expresar su voluntad, se anotarán los saldos que determine el comité de vigilancia, iniciándose la proporción correspondiente al acreedor y al deudor, de los votos atribuidos a la unidad privativa de que se trate. Estas inscripciones sólo tendrán validez por el bimestre en que se practiquen y de ellas el Administrador expedirá constancia al acreedor interesado, previa solicitud de este.

s) Propiciar la integración, organización y desarrollo de la comunidad en los términos de las disposiciones que para tal fin acuerde la Asamblea de condóminos.

t) Cuidar de la debida observancia de las disposiciones de la "Escritura Constitutiva", de este Reglamento y de la "Ley de Condominio".

u) Cumplir con todas las obligaciones que este Reglamento y la "Ley de Condominio" le impongan.

**ARTÍCULO 58.-** El Administrador durará en su cargo indefinidamente a menos que la Asamblea por mayoría del cincuenta y uno por ciento de los propietarios, acuerde lo contrario, pero en todo caso continuará en el desempeño de sus funciones aún cuando hubiese concluido el plazo, mientras que no se haga nuevo nombramiento y el nombrado tome posesión de su cargo.

**ARTÍCULO 59.-** El Administrador podrá ser libremente removido por el acuerdo de la Asamblea por mayoría del cincuenta y uno por ciento de los propietarios y necesariamente será removido por el incumplimiento de cualquiera de sus obligaciones o por ausencia que le impida el eficaz cumplimiento de sus funciones aún cuando hubiese concluido el plazo, mientras no se haga nuevo nombramiento y el nombrado tome posesión de su cargo.

**ARTÍCULO 60.-** El Administrador será solidariamente responsable con los que le hayan antecedido por las irregularidades en que hubieren incurrido estos, si conociéndolas no las denunciare a la Asamblea, para lo que deberá convocar de inmediato.

## **SECCIÓN SEGUNDA DE LAS ASAMBLEAS**

**ARTÍCULO 61.-** La Asamblea de condóminos o propietarios es el órgano supremo del condominio, y serán:

I.- Especiales o de grupo de condóminos, las que se reúnan para resolver casos como los previstos en el artículo treinta y dos de la "Ley de Condominio", o asuntos que sólo afecten a una parte de los condóminos del inmueble.

II.- Generales:

II.1.- Ordinarias. Las que se celebrarán, por lo menos una vez por año en el mes de enero y deberán conocer de todos los asuntos a que se refiere el artículo sesenta y dos.

II.2.- Extraordinarias. En las que se tratarán los asuntos que se enumeren en la orden el día de la convocatoria, y que no podrá ser ninguno de aquellos que corresponden a Asamblea especiales u ordinarias, cuyos acuerdos serán válidos si son votados por el sesenta y cinco por ciento cuando menos del total de los votos que integran la unanimidad del condominio.

Estas asambleas se celebrarán cuantas veces sea necesario y convocadas conforme a lo dispuesto por la "Ley de Condominio" y el presente Reglamento.

**ARTÍCULO 62.-** Cada propietario gozará de un número de votos igual al porcentaje del valor que su unidad privativa represente en el total del inmueble, el cual se encuentra especificado en la “Escritura Constitutiva”.

**ARTÍCULO 63.-** No obstante lo dispuesto en el artículo anterior, en el caso de propietarios que hayan celebrado contrato en virtud del cual, de cumplirse en sus términos, lleguen a ser propietarios, mediante crédito hipotecario o compraventa, con reserva de dominio el porcentaje de sus votos se reducirá a la proporción del precio que hubiere pagado y corresponderá al acreedor la otra porción del porcentaje.

Esta prevención sólo regirá si los acreedores asisten a las asambleas, pero para tener derecho a esta asistencia y a intervenir con voz y voto en la proporción de que se trata, deberán contar con la constancia expedida por el Administrador y a la cual se hace referencia en el artículo cincuenta y siete, inciso s) del presente Reglamento.

**ARTÍCULO 64.-** La votación será personal, nominal y directa.

**ARTÍCULO 65.-** Las resoluciones de las Asambleas se tomarán por mayoría simple de votos, excepto en los casos en que la “Ley de Condominio” señale una mayoría especial.

**ARTÍCULO 66.-** Cuando un solo condómino represente más del cincuenta por ciento de los votos, se requerirá además el cincuenta por ciento de los votos restantes para que sean válidos los acuerdos. Cuando no se llegue a acuerdo válido, el condómino mayoritario o el grupo de minoritarios podrá someter la controversia en los términos del Título Cuarto Capítulo IV de la “Ley de Condominio”, facultándose a los minoritarios para hacerse representar por persona distinta al Administrador.

**ARTÍCULO 67.-** Los propietarios no podrán votar en los asuntos en que están individualmente interesados.

**ARTÍCULO 68.-** Los propietarios podrán hacerse representar en las Asambleas por medio de un apoderado que acreditará su carácter, con carta poder entregada previamente al Administrador.

**ARTÍCULO 69.-** En el caso de copropiedad de una unidad privativa, los copropietarios deberán nombrar a un representante común para los efectos de votación.

**ARTÍCULO 70.-** Las convocatorias para la celebración de Asambleas se harán por escrito, cuando menos con diez días de anticipación a la fecha de la misma, indicando el lugar dentro del condominio, día y hora en que se celebrará y deberá incluir la orden del día.

Los condóminos y acreedores registrados, o sus representantes, serán notificados en la unidad privativa de que sean propietarios dentro del inmueble y al entregarse personalmente a cada condómino una copia de ellas, deberá pedirle que como constancia de su recibo firme el original. En caso de que no estuviese presente el condómino propietario, la convocatoria se podrá entregar a cualquiera de las personas que habiten la unidad privativa, pero asentándose su nombre, relación que guarda con el notificado y recabando su firma.

Además de la entrega de la convocatoria en la forma expuesta en el párrafo anterior, el Administrador la colocará en uno o más lugares visibles del condominio.

Sólo para los casos de suma urgencia, podrá el Administrador convocar a asamblea con una anticipación menor a la determinada en este artículo.

**ARTÍCULO 71.-** Los propietarios y los acreedores registrados podrán convocar a asamblea sin la intervención del Administrador, cuando acrediten ante juez competente, que representan como mínimo la cuarta parte del valor total del condominio, igualmente el comité de vigilancia, en casos de suma urgencia podrá convocar a asamblea, con por lo menos tres días de anticipación. En tales casos, deberá notificarse personalmente al Administrador.

**ARTÍCULO 72.-** Las asambleas sólo podrán celebrarse en virtud de primera convocatoria, si está reunido en ella el noventa por ciento de los votantes. Para el caso de que no haya quórum, se convocará a asamblea por segunda vez, la cual se celebrará válidamente con un quórum de cuando menos el cincuenta y uno por ciento de los votantes. Si en esta última no hubiere quórum, se convocará a asamblea por tercera vez, la que se celebrará válidamente con los votantes que asistan y salvo el caso de mayorías especiales, las resoluciones se adoptarán por la mayoría de los presentes.

**ARTÍCULO 73.-** Las determinaciones adoptadas en las asambleas, en los términos de la “Ley de Condominio”, del presente Reglamento y de las demás disposiciones legales aplicables, obligan a todos los condóminos, incluyendo a los ausentes o disidentes.

**ARTÍCULO 74.-** Las asambleas generales ordinarias tendrán las facultades siguientes:



1. Nombrar y remover libremente al Administrador, excepto a los que funjan por el primer años, que serán designados por quienes otorguen la escritura constitutiva del condominio. El Administrador podrá ser o no alguno de los condóminos y la asamblea de estos fijará la remuneración relativa, que podrá renunciarse por algún condómino que acepte servir gratuitamente el cargo.

2.- Precisar las responsabilidades frente a terceros a cargo directo del Administrador y las que corran a cargo de los condóminos, por actos de aquel, ejecutados en o con motivo del desempeño de su cargo.

3.- En los términos de las fracciones anteriores, nombrar y remover uno Comité de vigilancia, que podrá constituirse con un mínimo de tres y uno máximo de cinco personas.

4.- Resolver sobre la clase y monto de la garantía que deba otorgar el Administrador respecto al fiel desempeño de su misión y al manejo de los fondos a su cuidado, tanto par el mantenimiento y administración, cuanto al de reserva para reposición de implementos.

5.- Examinar, y en su caso, aprobar el estado de cuenta anual que someta el administrador a su consideración.

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

7.- Establecer las cuotas a cargo de los condóminos para constituir un fondo destinado a los gastos de mantenimiento y administración, y otro fondo de reserva para la adquisición o reposición de implementos y maquinaria con que deba contar el condominio. El pago podrá dividirse en mensualidades, que habrán de cubrirse por adelantado. El importe de estos fondos se integrará en proporción al valor de cada unidad privativa, casa o local, establecidos en la "Escritura Constitutiva", como lo prevé el artículo cuarto fracción cinco romano de la "Ley de Condominio". El fondo de reserva, mientras no se use, deberá invertirse en valores de renta fija, redimibles a la vista. El destinado a mantenimiento y administración será el bastante para contar anticipadamente con el numerario que cubra los gastos de tres meses.

8.- Promover lo que proceda antes las autoridades competentes, cuando el Administrador infrinja la "Ley de Condominio", el presente Reglamento, la "Escritura Constitutiva" o cualquiera otra disposición legal aplicable.

9.- Instruir al administrador para el cumplimiento de lo previsto en el artículo treinta y uno fracción dos romano de la "Ley de Condominio".

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

11.- Nombrar un secretario, que podrá ser condómino o persona extraña al condominio, que durará en el cargo un año y que no cesará en el puesto sino hasta que el nuevo elegido tome posesión de él, y que sólo en el caso en que sea una persona extraña al condominio, podrá recibir una remuneración cuya cuantía fijará la misma asamblea que lo designe.

**ARTÍCULO 75.-** Abrirá la asamblea el administrador o la persona que la haya convocado, quien desde luego, solicitará a los concurrentes, designen a la persona que deberá presidirla, y la que, desde luego, tomará posesión del cargo.

Fungirá como secretario la persona que desempeñe este puesto en los términos de la fracción once romano, del artículo setenta y tres.

**ARTÍCULO 76.-** El Presidente de la asamblea designará dos escrutadores que harán el cómputo de los votos presentes, a continuación abrirá la asamblea procediendo a discutir en su orden todos los asuntos contenidos en la orden del día y el Secretario irá levantando el acta en el libro autorizado por el Gobierno del Distrito Federal, que deberá ser aprobada por los concurrentes y firmarse por el Presidente, el Secretario, los Escrutadores y los miembros del consejo de vigilancia, si existiere este último.

**ARTÍCULO 77.-** Después de terminarse el acta respectiva de la asamblea y de que el Secretario recabe la firma de todas las personas a que se refiere el artículo anterior, entregará el libro al Administrador para que lo tenga siempre a la vista de los propietarios y acreedores registrados, y previa solicitud de cualquiera de los condóminos, les proporcione de él, copia autorizada por el Secretario, de cualquiera de las actas que figuren en dicho libro.

**ARTÍCULO 78.-** Las minorías que se hayan opuesto en la asamblea a algún acuerdo tomado por la mayoría, podrán hacer del conocimiento de la autoridad judicial su inconformidad, para que esta resuelva lo que estime conveniente.

**ARTÍCULO 79.-** EL presente Reglamento solo podrá ser reformado en Asamblea General Extraordinaria y, por el voto de los condóminos que en total tengan la propiedad de al menos el 75% del total del condominio.

#### **CAPITULO IV DE LAS SANCIONES**

**ARTÍCULO 80.-** Además de las sanciones establecidas en este Reglamento, se aplicarán las previstas en este capítulo.

**ARTÍCULO 81.-** Los propietarios que no paguen oportunamente los gastos comunes, las cuotas para el fondo de mantenimiento y administración y para el fondo de reserva, estarán obligados a pagar intereses moratorios al equivalente del costo porcentual promedio de captación que fije el Banco de México vigente más un diez por ciento por cada día de mora sobre el importe de las cuotas omitidas y extemporáneamente pagadas.

Trae aparejada ejecución en la vía ejecutiva civil, el estado de liquidación de adeudos, intereses moratorios, gastos y costas judiciales, si va suscrita por el Administrador y el presidente del comité de vigilancia o quien lo sustituya y acompañada de los correspondientes recibos pendientes de pago, así como la copia certificada por los mismos funcionarios, de la parte relativa del acta de asamblea o del reglamento del Condominio, en su caso, en que se hayan determinado las cuotas a cargo de los propietarios, para fondos de mantenimiento y administración, de reserva y gastos comunes. Esta acción solo podrá ejercitarse cuando existan tres recibos pendientes de pago.

**ARTÍCULO 82.-** El propietario que reiteradamente no cumpla con sus obligaciones, además de ser responsable de los daños y perjuicios que cause a los demás, será demandado para que se le obligue a vender sus derechos en subasta pública, respetándose el derecho de preferencia, en los términos de este Reglamento. El ejercicio de esta acción, será resuelta en asamblea de propietarios, por uno mínimo del 75% de estos.

**ARTÍCULO 83.-** Si quien no cumpla sus obligaciones fuese un ocupante no propietario, el Administrador le demandará, previo consentimiento del propietario, la desocupación de la unidad privativa. Si el propietario se opusiese, se procederá en contra de éste y el ocupante, en los términos del artículo anterior.

**ARTÍCULO 84.-** Los créditos que se originen por las obligaciones contenidas en la "Escritura Constitutiva", por este Reglamento, la "Ley de Condominio" y demás disposiciones legales aplicables, gozan de garantía real sobre las unidades privativas, aunque estas se trasmitan a terceros.

La inscripción de este gravamen en el Registro Público de la Propiedad, da derecho a todo interesado para obtener del Administrador y de cualquier acreedor una liquidación de los adeudos pendientes. La liquidación del Administrador solo surtirá efectos legales si va suscrita por el Presidente del Comité de Vigilancia o quien lo sustituya.

**ARTÍCULO 85.-** Las controversias que se susciten con motivo de la interpretación y aplicación de la "Escritura Constitutiva", de este Reglamento y de la "Ley de Condominio", así como de las demás disposiciones legales aplicables, serán decididas por arbitraje y para tal efecto, las partes interesadas designarán alguna Institución de Crédito que funja como árbitro, Para el caso de que no lleguen a un acuerdo respecto de la persona ante la cual se someta el arbitraje, las controversias se tramitarán y decidirán ante los tribunales competentes, en juicio civil.

#### **CAPITULO V DE LA DESTRUCCIÓN Y RUINA DEL INMUEBLE**

**ARTÍCULO 86.-** Si el condominio se destruyera en su totalidad o en una proporción que represente por lo menos las tres cuartas partes de su valor, según peritaje practicado por las autoridades competentes o Institución Financiera, una mayoría especial del cincuenta y uno por ciento del valor del condominio, podrá acordar la reconstrucción o la división del terreno y de los bienes comunes que queden, o en su caso, la venta, con arreglo a las disposiciones legales sobre planificación, desarrollo o regeneración urbana y otras que fueran aplicables.

**ARTÍCULO 87.-** Si la destrucción no alcanza la gravedad que se indica, los acuerdos a que se refiere el artículo anterior serán tomados por una mayoría especial del 75% de los propietarios.

**ARTÍCULO 88.-** Si en ambos casos a que se refieren los dos artículos anteriores, el acuerdo es por la reconstrucción, los condóminos en minoría estarán obligados a contribuir a ella en la proporción que les corresponde o, a enajenar sus derechos. La enajenación podrá tener lugar desde luego, a favor de la mayoría si en ello convienen con los minoritarios; pero será forzosa a los seis meses, al precio del avalúo practicado por Corredor Público o por Institución Fiduciaria, si dentro de dicho término no la han logrado los minoritarios.

**ARTÍCULO 89.-** La venta a que se refiere el artículo anterior será bajo condición resolutoria, de que el nuevo adquirente cubra las contribuciones de reconstrucción, en el plazo fijado por la propia asamblea de condóminos.

**ARTÍCULO 90.-** En caso de ruina o destrucción del inmueble, una mayoría especial del cincuenta y uno por ciento que represente el valor del condominio podrá resolver, previo dictamen de las autoridades competentes, o Institución Financiera la reconstrucción o la demolición y división de los bienes comunes, en su caso, la venta; siguiéndose en adelante las prevenciones de los artículos anteriores.

## **CAPITULO VI DEL COMITÉ DE VIGILANCIA**

**ARTÍCULO 91.-** Los miembros del Comité de Vigilancia serán nombrados de entre los condóminos y removidos libremente por acuerdo de la asamblea por mayoría del cincuenta y uno por ciento de los propietarios y necesariamente serán removidos por el incumplimiento de cualquiera de sus obligaciones o por ausencia que le impida el eficaz cumplimiento de las mismas; en estos supuestos cualquier propietario, podrá exigirle al Administrador que convoque a asamblea y en el caso de ausencia de este o de que no lo hiciera, la convocatoria se hará con apego a la "Ley de Condominio".

**ARTÍCULO 92.-** El Comité de Vigilancia estará constituido por tres condóminos. Los miembros del Comité de Vigilancia durarán en el desempeño de su cargo un año pero no cesarán en el puesto sino hasta que los nuevos elegidos tomen posesión.

**ARTÍCULO 93.-** El Comité de Vigilancia tendrá las siguientes atribuciones y deberes:

- a) Cerciorarse de que el Administrador cumpla los acuerdos de la asamblea general.
- b) Estar pendiente de que el Administrador lleve a cabo el cumplimiento de las funciones que le encarga el artículo cincuenta y siete de este Reglamento.
- c) Determinar lo procedente en los casos previstos en el artículo cincuenta y siete inciso R.
- d) En su caso, dar su conformidad a la realización de las obras que se indican en los artículos diecisiete, diecinueve y, cuarenta y cuatro de este Reglamento, para mantener el condominio en buen estado de seguridad, estabilidad y conservación y para que los servicios funcionen normal y eficazmente.
- e) Verificar los estados de cuenta que debe rendir el Administrador ante la asamblea.
- f) Constatar la inversión del fondo de reserva para la adquisición o reposición de implementos y maquinaria.
- g) Dar cuenta a la asamblea de sus observaciones sobre la administración del condominio.
- h) Informar a la asamblea de la constatación que haga de incumplimiento de los propietarios con que dé cuenta el Administrador.
- i) Coadyuvar con el Administrador en observaciones a los condóminos sobre el cumplimiento de sus obligaciones.
- j) Convocar a asamblea de condóminos cuando a su requerimiento el Administrador no lo haga dentro de los tres días siguientes. Así mismo cuando a su juicio sea necesario informar a la asamblea de irregularidades en que haya incurrido el Administrador, con notificación a éste para que comparezca a la asamblea relativa.
- k) Cuidar que en el condominio se establezcan o señalen las áreas del mismo que permitan su uso por las personas con discapacidad.
- l) Las demás que se deriven de la "Ley de Condominio" y de la aplicación de otras que mencionen deberes a su cargo, así como la "Escritura Constitutiva" y del presente Reglamento.

**ARTÍCULO 94.-** La asamblea acordará la forma y términos en que se remunerará a los miembros del Comité de Vigilancia, y que podrá ser renunciada por todos o cualquiera de los miembros del mismo, que acepte desempeñar gratuitamente el cargo.

**ARTÍCULO 95.-** Los miembros del Comité de Vigilancia serán solidariamente responsables con los que hayan precedido por la irregularidades en que hubiesen incurrido estos si conociéndolas, no las denunciaren al Administrador en forma inmediata.

**ARTÍCULO 96.-** La minoría que represente por lo menos el veinticinco por ciento del número total

de condóminos tendrá derecho a designar a un miembro del Comité de Vigilancia.

## **CAPITULO VII**

### **DEL COMITÉ DE PROTECCIÓN CIVIL Y DE SEGURIDAD PUBLICA Y DEL PROGRAMA INTERNO DE PROTECCIÓN CIVIL**

**ARTÍCULO 97.-** Los miembros del Comité de Protección Civil y de Seguridad Pública, serán nombrados de entre los condóminos y removidos libremente por acuerdo de la asamblea por mayoría del cincuenta y uno por ciento de los propietarios y necesariamente serán removidos por el incumplimiento de cualquiera de sus obligaciones o por ausencia que le impida el eficaz cumplimiento de las mismas; en estos supuestos cualquier propietario, podrá exigirle al Administrador que convoque a asamblea y en el caso de ausencia de éste o de que no lo hiciera, la convocatoria se hará con apego a la "Ley de Condominio".

**ARTÍCULO 98.-** El Comité de Protección Civil y de Seguridad Pública, estará constituido por uno de los condóminos. Los miembros de dicho Comité durarán en el desempeño de su cargo tres años, pero no cesarán en el puesto sino hasta que los nuevos elegidos tomen posesión.

**ARTÍCULO 99.-** El Comité de Protección Civil y de Seguridad Pública, tendrá las siguientes atribuciones y deberes:

- a) Establecer las bases para la integración del Programa Interno de Protección Civil.
- b) Ejecutar los actos necesarios para el debido cumplimiento del Programa Interno de Protección Civil.
- c) Las demás que se deriven de la "Ley de Condominio" y de la aplicación de otras que mencionen deberes a su cargo, así como la "Escritura Constitutiva" y del presente Reglamento.

**ARTÍCULO 100.-** La asamblea acordará la forma y términos en que se remunerará a los miembros del Comité de Protección Civil y de Seguridad Pública, y que podrá ser renunciada por todos o cualquiera de los miembros del mismo, que acepte desempeñar gratuitamente el cargo.