

REGLAMENTO DE LA LEY DE CONDOMINIO PARA EL ESTADO DE OAXACA

PO 28 de marzo de 1992

REGLAMENTO DE LA LEY DE CONDOMINIO PARA (SIC) EL ESTADO DE OAXACA

CAPÍTULO PRIMERO DISPOSICIONES GENERALES

ARTÍCULO 1o.- Este reglamento es de observancia obligatoria para todos los condominios, adquirentes y ocupantes, en los términos de la ley de la materia, con las responsabilidades y derechos establecidos en la misma y en el presente.

ARTÍCULO 2o.- La ubicación del condominio y terrenos en que se encuentra, su superficie, medidas, linderos, descripción general del mismo inmueble y especial de cada espacio arquitectónico, así como el porcentaje de los derechos que a cada uno de los condominios corresponde sobre los bienes comunes y destino, serán los que se determinen en la escritura constitutiva del condominio.

ARTÍCULO 3o.- El destino general de cada espacio arquitectónico será exclusivamente el que se establezca en la escritura constitutiva del régimen de propiedad en condominio.

ARTÍCULO 4o.- El condominio en su totalidad se divide en:

- a). Partes comunes, pertenecientes a todos los condóminos, y
- b). Partes privativas o de propiedad exclusiva.

ARTÍCULO 5o.- Son bienes de propiedad común, los enumerados como tales en la escritura de constitución del régimen de condominio y, de manera general, todas las partes del inmueble que no estén, destinadas al uso exclusivo de propiedad individual.

Son bienes de propiedad común:

- a). El terreno, sótanos, pórticos, puertas de entrada, vestíbulo, galerías, corredores, escaleras, patios, jardines y los demás bienes que sean de uso común.
- b). Los locales destinados a instalaciones generales de servicios comunes.
- c). Las obras, instalaciones, aparatos y demás objetos que sirvan para el uso o disfrute común como fosas, cisternas, tinacos, bombas, motores, albañales, canales, sistemas y conductos de distribución de agua, drenaje, electricidad, gas, con excepción de los que sirvan exclusivamente a cada departamento, vivienda, nivel o local.

- d). Los cimientos, estructuras, muros de carga y la azotea de uso general, exceptuando el volumen de las jaulas correspondientes a cada departamento, el material del que están construidas las jaulas.
- e). La red telefónica, la red para antena de televisión, la decoración de las fachadas exteriores, etc.
- f). Cualesquiera otras partes del inmueble que se resuelva por unanimidad de los condóminos usar o disfrutar en común.

ARTÍCULO 6o.- Serán de propiedad común, sólo de los condóminos colindantes, los entrepisos, muros y demás divisiones que separen entre sí a los departamentos, viviendas, casas, nivel o local que respectivamente les pertenezcan.

ARTÍCULO 7o.- El abandono o renuncia a usar determinados bienes comunes no libera al condómino de las obligaciones que le imponga la escritura constitutiva del condominio, la Ley de Condominio del Estado de Oaxaca, así como este reglamento, el reglamento interno del condominio y las escrituras de transmisión de propiedad correspondientes.

ARTÍCULO 8o.- Son bienes de propiedad individual aquellos que pertenecen por entero en forma individual y exclusiva a cada condómino, como lo es su vivienda, departamento, casa, nivel o local y los demás que se señalen en la escritura constitutiva del régimen de propiedad en condominio.

CAPÍTULO SEGUNDO

DERECHOS Y OBLIGACIONES DE LOS CONDOMINOS Y OCUPANTES

ARTÍCULO 9o.- Los condóminos podrán usar, gozar y disponer de sus bienes de propiedad privada, con las limitaciones y prohibiciones establecidas en la Ley de Condominio del Estado de Oaxaca, la escritura por la cual se transmite la propiedad del condominio, el presente reglamento y la escritura constitutiva del régimen de propiedad en condominio.

ARTÍCULO 10.- Cada condómino u ocupante usará su propiedad individual en forma ordenada y tranquila y, por tanto, no podrá destinarla a usos contrarios a la moral y a las buenas costumbres, ni hacerla servir a objeto distinto del señalado en el artículo 3o. del presente reglamento, ni efectuar acto alguno o incurrir en omisiones que perturben la tranquilidad de los demás condóminos u ocupantes, o que comprometan la solidez, seguridad, salubridad y comodidad del condominio tal y como lo establece el artículo 8 de la Ley del (sic) Condominio del Estado de Oaxaca.

ARTÍCULO 11.- Los condóminos u ocupantes deberán abstenerse de realizar todo acto, aún en el interior de su propiedad, que impida o haga menos eficaz la ocupación, estorbe o dificulte el uso común de los servicios e instalaciones generales.

ARTÍCULO 12.- No podrá el condómino subdividir el departamento, vivienda, casa, nivel o local que le corresponda.

ARTÍCULO 13.- Los condóminos de la planta baja no podrán ocupar para uso exclusivo o preferente sobre los demás condóminos, los vestíbulos, sótanos, jardines, patios, ni otros lugares localizados en esta planta y se abstendrán de hacer obras en dichos lugares. Con igual salvedad, los condóminos del último piso no podrán ocupar la azotea o techos, elevar pisos, ni realizar otras construcciones en esta área, las restricciones mencionadas, son aplicables a los demás condóminos del inmueble.

ARTÍCULO 14.- Los condóminos podrán hacer toda clase de obras y reparaciones en el interior de su departamento o casa, pero les estará prohibida toda innovación o modificación que altere la estructura, muros de cualquier tipo u otros elementos esenciales de los inmuebles o que pueda perjudicar su estabilidad, seguridad, salubridad o comodidad.

ARTÍCULO 15.- En ningún caso podrán abrirse nuevas puertas, claros o ventanas hacia los vestíbulos o áreas de circulación generales, aún cuando sean muros propios.

ARTÍCULO 16.- El incumplimiento de lo previsto en los artículos 9,10,11,12,13,14 y 15 de este reglamento obligará al infractor de estas disposiciones al pago de los gastos que se efectúen para reparar o restablecer los servicios e instalaciones de que se trate, además será responsable del pago de los daños o perjuicios que resulten y podrá ser sancionado en los términos del artículo 28 de la Ley de Condominio del Estado de Oaxaca, o en la forma que la Asamblea de Condóminos establezca.

ARTÍCULO 17.- Cada condómino 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 derecho de los demás.

ARTÍCULO 18.- Los condóminos deberán abstenerse de todo acto, aún en el interior de su propiedad, que cause molestias a los demás y estarán obligados a mantener en buen estado de conservación y funcionamiento los servicios e instalaciones que pertenezcan a su unidad privativa.

ARTÍCULO 19.- No se podrá instalar o almacenar en el inmueble, ningún equipo, maquinaria o sustancia, que causen o puedan causar peligro, insalubridad o molestia.

ARTÍCULO 20.- Los espacios destinados para el estacionamiento de automóviles deberán ser usados por sus propietarios, en forma tal que no sobrepasen los límites de esos mismos espacios, tampoco podrán estacionarse vehículos en las zonas destinadas a la circulación.

ARTÍCULO 21.- Los condóminos no harán, ni dejarán hacer por personas que ocupen sus inmuebles permanente o transitoriamente, nada que pueda menoscabar el buen aspecto y prestigio del condominio.

ARTÍCULO 22.- Los condóminos tienen la propiedad exclusiva y separada, respecto de las partes de fachada que les corresponden a sus departamentos, viviendas o casas en condominio, pero no podrán pintar, decorar, o modificar estas fachadas o paredes exteriores en forma tal que se perjudique la estética general del inmueble, sólo cuando exista acuerdo de la Asamblea para ello.

ARTÍCULO 23.- Los condóminos están obligados a permitir la ejecución de las reparaciones que sean necesarias en las partes comunes del inmueble y si es necesario, a juicio del Administrador, deberán permitir el acceso a sus bienes de propiedad exclusiva, a los técnicos contratistas y obreros encargados de llevarlas a cabo, especialmente en lo que se refiere a las instalaciones y ductos que atraviesan los diversos departamentos.

ARTÍCULO 24.- Ningún propietario u ocupante del inmueble podrá entorpecer las entradas, áreas de circulación, jardines y demás lugares comunes dejando en ellos objeto alguno que signifique pretensión de ejercer dominio sobre los bienes o áreas comunes o que dificulte el tránsito de personas o vehículos; tampoco podrán ser utilizadas para jugar, patinar,

andar en bicicleta, etc. ni realizar cualquier otra actividad que no corresponda al destino natural de estas partes, ya que las mismas están destinadas al uso común y sólo podrá hacerse en los términos establecidos en este reglamento.

ARTÍCULO 25.- Con el objeto de preservar la salubridad en el condominio, queda prohibido tener animales en el inmueble.

ARTÍCULO 26.- Los condóminos de los edificios condominales que sean financiados por organismos o dependencias oficiales, deberán ocupar personalmente sus departamentos, viviendas o locales, mientras subsista el crédito insoluto y serán responsables directos de la ejecución y cumplimiento de las cargas y condiciones impuestos por el presente reglamento, por la escritura mediante la cual se les tramita la propiedad en condominio y por la ley antes mencionada.

ARTÍCULO 27.- El tendido de ropa sólo podrá hacerse en las áreas destinadas para tal fin, por lo que en ningún caso se permitirá el uso de ventanas, balcones o cualquier otro lugar del condominio no autorizado para este propósito.

ARTÍCULO 28.- Podrán colocarse en las entradas de los departamentos rótulos o placas de identificación, a condición de que no sobresalgan de los muros, si la mayoría de los condóminos juzgaren que los rótulos o placas demeritan el aspecto del condominio, deberán reiterarse o cambiarse.

ARTÍCULO 29.- Las controversias que surjan entre los condóminos con motivo del ejercicio de sus derechos en el condominio o las quejas que se tengan en contra de algún condómino, deberán someterse al conocimiento del Administrador, quien, desde luego, procurará resolverlas buscando la mayor integración, organización y desarrollo de la comunidad.

ARTÍCULO 30.- Los gravámenes que reporte el inmueble serán divididos entre los diferentes departamentos del propio inmueble, y cada uno de los condóminos sólo responderá del gravamen que corresponda a su propiedad.

ARTÍCULO 31.- Cada condómino deberá efectuar, bajo su exclusivo cargo, todas las reparaciones que requiera su propiedad privada.

ARTÍCULO 32.- Los condóminos cubrirán independientemente del impuesto predial correspondiente a su propiedad individual, la parte que les corresponda respecto de sus bienes comunes, así como los demás impuestos o derechos que en razón del condominio les afecten como causantes.

ARTÍCULO 33.- De igual manera, cada condómino pagará independientemente, los servicios de luz, teléfono, gas y cualquier otro que utilice en forma exclusiva.

ARTÍCULO 34.- Cada condómino se obliga a contribuir al pago de las cargas comunes, con base en el porcentaje que le corresponde sobre los bienes de propiedad común que se precisan en la escritura constitutiva, de acuerdo con el presupuesto que formule la Asamblea de Condominios (sic) y en la forma que determine para su pago.

ARTÍCULO 37.- Todo condómino tendrá obligación de atender a los gastos comunes, para lo cual se formará un fondo destinado a los gastos de mantenimiento y administración y otro de reserva para la adquisición o reposición de implementos y maquinaria con que deba contar el condominio, dichos fondos se establecerán por la Asamblea.

ARTÍCULO 38.- Son cargos comunes:

- a). Los impuestos, derechos y cooperaciones no individuales de los que sean causantes los condóminos en forma colectiva.
- b). Los gastos de conservación y reparación de cualquier naturaleza que exijan las diversas partes de propiedad común del inmueble.
- c). Los sueldos, prestaciones y gratificaciones del personal al servicio de los intereses comunes del inmueble.
- d). Los gastos generales y de agua y de alumbrado de todas las partes comunes.
- e). Las erogaciones por utensilios necesarios para la conservación, limpieza y servicio del inmueble.
- g). En general todas las que determine la ley de la materia, este reglamento, y las que acuerde la Asamblea de Condóminos por mayoría del 75 %.

ARTÍCULO 39.- Las obras necesarias para mantener el edificio en buen estado de conservación y para que los servicios funcionen eficazmente, se ordenarán por el Administrador del condominio sin necesidad de acuerdo previo de los condóminos, y con cargo al presupuesto de gastos aprobado.

ARTÍCULO 40.- Cuando sea insuficiente el presupuesto, determinado por la Asamblea de Condóminos, para cubrir los pagos a que se refiere el artículo anterior, el Administrador convocará a Asamblea de Condóminos para que ésta resuelva lo procedente.

ARTÍCULO 41.- La reparación de vicios ocultos cuyo saneamiento no sea posible exigir a otra persona, se pagará por los condóminos, en la proporción que a cada uno corresponda según la escritura constitutiva del condominio; debiendo acordarse la reparación por el voto mayoritario de la Asamblea.

ARTÍCULO 42.- Los gastos que, sin ser necesarios, aumenten el valor del condominio, y los que mejoren el aspecto y la comodidad del mismo, únicamente podrán efectuarse con la previa autorización de cuando menos el 75 % de los condóminos.

ARTÍCULO 43.- Todo condómino u ocupante tendrá obligación de poner en conocimiento del Administrador, en el más breve plazo, la conveniencia o necesidad de reparaciones.

ARTÍCULO 44.- Todo condómino u ocupante tendrá obligación de proponer al Administrador las medidas que a su juicio sean más adecuadas para la operación del condominio, a efecto de que el Administrador las haga del conocimiento de la siguiente Asamblea.

Las obras que requieran los techos, pisos y paredes o muros medianeros, serán por cuenta de los respectivos condóminos.

ARTÍCULO 45.- Cuando se causen gastos por cosas o servicios comunes que beneficien a los condóminos en proporciones diversas, su costo deberá repartirse en relación con el beneficio que cada uno de ellos obtenga.

Se establece que, cuando dichos gastos sean originados por obras relacionadas exclusivamente con partes comunes de algún cuerpo del condominio, tales gastos serán repartidos únicamente entre los propietarios de los departamentos o casas localizadas en esa misma sección del condominio.

ARTÍCULO 46.- En el caso de que un condómino aumentara las cargas comunes para su provecho, él solo deberá soportar este aumento, a cuyo efecto el Administrador exigirá su pago según lo dispuesto en el capítulo de sanciones.

ARTÍCULO 47.- Todo condómino u ocupante del condominio colaborará al mantenimiento del condominio procurando su limpieza, por lo que se abstendrá de arrojar basura o desperdicios.

ARTÍCULO 48.- El condómino que no cumpla con cualquiera de las obligaciones a su cargo será responsable de los daños y perjuicios que cause a los demás condóminos.

CAPÍTULO III DE LA ADMINISTRACIÓN

SECCIÓN PRIMERA DEL ADMINISTRADOR

ARTÍCULO 49.- El Administrador es la persona física o moral, nombrada por elección en la Asamblea de Condóminos, excepto el primer Administrador que podrá ser nombrado por quien otorgue la escritura constitutiva con base en los derechos que confiere la ley mencionada.

ARTÍCULO 50.- El Administrador durará en su cargo un año y podrá ser reelegido por la Asamblea de Condóminos, por otro período de igual duración. El Administrador al concluir su período respectivo en el ejercicio de su cargo, entregará al mismo a quien deba sustituirlo, pero en caso de que no lo haga o no se presente a recibir, convocará a una Asamblea de Condóminos urgente y en ella se designará a quien le deba entregar el cargo. En la misma Asamblea o en la siguiente, en su caso, se examinarán las cuentas que entregue el Administrador y las aprobarán por mayoría de votos o acordarán exigir la responsabilidad respectiva.

ARTÍCULO 51.- Las medidas que adopte y las disposiciones que dicte el Administrador, dentro de sus funciones, obligarán a todos los Condóminos (sic) a menos que el 75 % de la Asamblea de Condóminos las modifiquen o revoque.

ARTÍCULO 52.- Corresponde al Administrador

- a). Cumplir los acuerdos de los órganos de dirección de los condóminos cuando éstos así lo determinen.
- b). Cumplir con las prescripciones que señala el artículo 16 en sus fracciones III, VII, VIII, IX y X de la Ley de Condominios del Estado de Oaxaca.
- c). Causonar a satisfacción y en la forma que lo determine la Asamblea el manejo de la administración.

- d).** Responder ante los condóminos por los daños y perjuicios que se causen por el mal manejo de la administración.
- e).** Hacer (sic) conocimiento en forma inmediata del Consejo Directivo y de más (sic)órganos de gobierno, del (sic) cualquier asunto relacionado con los bienes del condominio.
- f).** Los demás que establezcan el Consejo Directivo.
- g).** Cuidar y vigilar los bienes del condominio y los servicios comunes y promover la integración, organización y desarrollo de la comunidad.
- h).** Recabar y conservar los libros y la documentación relacionada con el condominio.
- i).** Atender las quejas expresadas por los condóminos respecto de la operación de las instalaciones y servicios generales.
- j).** Realizar todos los actos de administración y conservación.
- k).** Realizar las obras necesarias para mantener el condominio en buen estado de seguridad, estabilidad y conservación y para que los servicios funcionen normal y eficazmente.
- l).** Ejecutar los acuerdos de la Asamblea.
- m).** Verificar la recaudación de las cuotas que corresponden a los fondos de mantenimiento y administración, y de reserva.
- n).** Efectuar los gastos de mantenimiento y administración del condominio, con cargo al fondo correspondiente.
- o).** Verificar que se entreguen los recibos a cada uno de los condóminos por las cantidades que hayan aportado para los fondos de mantenimiento y administración, y de reserva.
- p).** Llevar una relación de los gastos efectuados con cargo al fondo de mantenimiento y administración.
- q).** Llevar una relación que muestre los montos de aportaciones y de las cuotas pendientes de cubrirse, donde se exprese el saldo pendiente de pago.
- r).** Convocar a asamblea, cuando menos con diez días de anticipación, indicando el lugar, día (sic) hora y orden del día.
- s).** Notificar las asambleas, por escrito, a los condóminos y acreedores registrados o a sus representantes en el lugar que para tal efecto hayan señalado.
- t).** Colocar las convocatorias a asamblea en uno o más lugares visibles del condominio.

u). Cuidar de la debida observancia de las disposiciones de la ley, el Reglamento del Condominio y la escritura mediante la cual se transmite la propiedad a los condóminos.

v). Realizar las demás funciones que le sean asignadas por la Asamblea a cumplir con las obligaciones que establecen a su cargo la ley, el Reglamento del Condominio y las demás disposiciones legales aplicables.

ARTÍCULO 53.- El Administrador, de acuerdo con los condóminos, procurará la realización de diversos actos de carácter cívico en el condominio que tenderán al desarrollo de nuestros valores culturales e históricos.

ARTÍCULO 54.- Se procurará que en las asambleas ordinarias de condominio se tenga una plática, conferencia o acto cívico enfocado a la integración, desarrollo y organización de la comunidad.

ARTICULO 55.- El Administrador podrá ser libremente removido, por acuerdo del 75 % de la Asamblea, cuando no de cumplimiento a cualquiera de sus obligaciones y por ausencia que le impidan el eficaz cumplimiento de las mismas.

ARTÍCULO 56.- El Administrador será solidariamente responsable con los que lo hayan precedido, por las irregularidades en que hubiesen incurrido éstos, si conociéndolas, no las denuncian a la asamblea convocada de inmediato para tal efecto.

ARTÍCULO 57.- Tratándose de condominios de 2 o más edificios los condóminos de cada uno de ellos nombrarán un Administrador Delegado del edificio, quien formará parte del Consejo Directivo. En este caso la administración general del conjunto se integrará con la concurrencia de los administradores delegados de cada edificio; éstos a su vez se elegirán como Consejo de Administradores, y elegirán de entre sus miembros; un Presidente y un Secretario; las desiciones (sic) se tomarán por mayoría de votos de los presentes, y sus juntas serán válidas con un 60 % del número de los Administradores Delegados.

El Presidente y en su caso el Consejo de Administradores tendrá las facultades que le asigne la Asamblea de propietarios que lo nombre sin menoscabo de gozar de las facultades que señala la Ley de Condominio del Estado de Oaxaca. Se podrán llevar a cabo un presupuesto de gastos por cada edificio y asimismo cada edificio tendrá un Administrador Delegado; se establecerá una Asamblea de Delegados la cual elaborará un presupuesto general de gasto comunes de todo el conjunto, de cada edificio y de cada departamento, los gastos ordinarios se soportarán entre los condóminos de cada edificio de acuerdo con la tabla de valores e indivisos, prorrateando de acuerdo con la regla de tres simple y partiendo del 100 % por cada edificio.

SECCIÓN SEGUNDA DE LA ASAMBLEA

ARTÍCULO 58.- La Asamblea de condóminos es el órgano supremo del condominio, y se constituye con la reunión de la totalidad de los condóminos.

ARTÍCULO 59.- Se entiende por condóminos a las personas que, en calidad de propietarios, estén en posesión de un departamento o casa, nivel o local así como a los que hayan celebrado un contrato en virtud del cual, de cumplirse en sus términos, lleguen a ser propietarios.

ARTÍCULO 60.- Cada condómino gozará de un número de votos igual al porcentaje del valor que su propiedad exclusiva represente en el valor del condominio.

No obstante lo dispuesto en el párrafo anterior, en el caso de los condóminos que hayan celebrado contrato en virtud del cual, de cumplirse en sus términos, lleguen a ser propietarios, si media crédito hipotecario o compraventa con reserva de dominio, el porcentaje de sus fondos se reducirá a la proporción del precio que hubiere pago, correspondiendo al acreedor la otra proporción del porcentaje.

ARTÍCULO 61.- La votación será personal, nominal y directa.

ARTÍCULO 62.- Las resoluciones de la Asamblea se tomarán por simple mayoría de votos y serán obligatorios a todos los condóminos.

ARTÍCULO 63.- Los condóminos no podrán votar en los asuntos en que estén personalmente interesados.

ARTÍCULO 64.- No obstante lo dispuesto por el artículo 61 del presente reglamento, los condóminos y los acreedores hipotecarios podrán hacerse representar en la Asamblea por medio de un apoderado que acredite su carácter con carta poder ratificada ante notario o juez (sic) o mediante poder notarial.

ARTÍCULO 65.- Las Asambleas serán generales y de grupo, las que se celebrarán por lo menos una vez al año, en forma independiente, se podrán llevar a cabo cuantas veces sean convocadas conforme a lo dispuesto por la ley en mención y por este reglamento.

ARTÍCULO 66.- Las Asambleas generales tendrán las siguientes facultades:

- A).** Nombrar y remover libremente al Administrador, de conformidad con lo establecido en el artículo 15 fracción IV de la Ley de Condominio del Estado de Oaxaca, excepto en los casos del artículo 24 fracción IV de la ley citada, que se le da esa facultad a los organismos o dependencias oficiales que financien condominios de interés social.
- B).** Determinar los (sic) responsabilidades frente a terceros a cargo directo del Administrador y a los que correspondan a los condóminos por actos realizados por aquel con motivo del desempeño del cargo. De conformidad con lo dispuesto en el artículo 15 fracción V de la pluricitada ley.
- C).** Resolver sobre la clase y monto de la garantía que debe otorgar el Administrador respecto al fiel desempeño de su cargo.
- D).** Determinar la remuneración del Administrador por el desempeño de su cargo, que en todo caso puede ser gratuito.
- E).** Examinar y, en su caso, aprobar el estado de cuenta anual que somete el Administrador a su consideración.

- F). Discutir y, en su caso aprobar el presupuesto de gasto para el año siguiente.
- G). 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 instrumentos y maquinaria.
- H). Promover lo procedente ante las autoridades competentes, cuando el Administrador infrinja la Ley (sic) de Condominio, este reglamento, la escritura constitutiva por la cual se transmite la propiedad del condominio y cualquier otra disposición legal aplicable.
- I). Instruir al Administrador para el mejor cumplimiento y desempeño de su cargo.
- J). Adoptar las medidas conducentes sobre los asuntos de interés común que no se encuentren comprendidos dentro de las funciones conferidas al Administrador.
- K). Designar, entre los condóminos, al presidente de debates, el cual será rotativo.
- L). Modificar la escritura constitutiva del condominio y el reglamento interno cumpliendo con las condiciones que se preveen en dichos documentos, dentro de las disposiciones legales aplicables.

ARTICULO 67.- Corresponde a la Asamblea determinar el monto de los gastos especiales que se realicen en áreas comunes del condominio que sólo beneficien a un grupo de condóminos.

ARTÍCULO 68.- Con fundamento en lo que establece el artículo quince de la Ley de Condominios del Estado de Oaxaca, la Asamblea de condominios tiene independientemente de lo dispuesto en el artículo 41 de este reglamento, las atribuciones y deberes siguientes:

- A). Expedir el reglamento interno del condominio, adoptar medidas internas de interés común, y las demás que le confieren esta ley, su reglamento, la escritura constitutiva y las disposiciones legales aplicables.
- B). Nombrar y remover al Consejo Directivo y a las comisiones específicas.
- C). Fijar y determinar las aportaciones que correspondan a los gastos de administración, mantenimiento y comisiones específicas.
- D). Determinar las medidas de seguridad que deberán prevalecer en el condominio, sin que perjudiquen estos derechos de terceros; y
- E). Las demás que le confieran las leyes aplicables.

ARTÍCULO 69.- La convocatoria será hecha por el administrador o en su caso por el Comité de Vigilancia.

ARTÍCULO 70.- Los condóminos podrán convocar a asamblea, sin la intervención del Administrador, cuando sus votos representen por lo menos la cuarta parte del valor del inmueble en condominio.

ARTÍCULO 71.- La convocatoria a asambleas podrá ser hecha por los acreedores registrados sin intervención del Administrador, cuando acrediten ante Juez competente que representan cuando menos la cuarta parte del edificio en condominio.

ARTÍCULO 72.- La convocatoria será fijada en partes visibles del condominio y deberá ser notificada a cada una (sic) de los condóminos y a los acreedores que se hayan registrado para tal efecto.

ARTÍCULO 73.- Cuando una asamblea se celebre en virtud de la primera convocatoria, se requerirá un quórum del 90 % de los votos; cuando se realice por segunda convocatoria, el quórum será cuando (sic) menos del 51 % de los votantes, si la asamblea se efectuare en razón de tercera convocatoria, las resoluciones se tomarán por mayoría de los presentes.

ARTÍCULO 74.- Las asambleas serán presididas por el presidente del Consejo Directivo quien será designado por la Asamblea y su función consistirá en organizar la secuencia de la misma, y de moderar las discusiones que surjan.

ARTÍCULO 75.- En todas las asambleas fungirá como secretario de las mismas el Administrador, quien levantará las actas de un libro especial, dichas asambleas serán autorizadas por el Administrador y por el Consejo Directivo.

ARTÍCULO 76.- El secretario tendrá siempre a la vista de los condóminos y de los acreedores el libro de actas.

ARTÍCULO 77.- Las determinaciones legalmente tomadas por mayoría en la Asamblea, obligarán a todos los condóminos, aun a los ausentes o desidentes (sic).

SECCIÓN TERCERA

ARTÍCULO 78.- El Consejo Directivo estará integrado por un presidente y un secretario que sean designados por la Asamblea en sesión ordinaria, debiendo presidir éstas, a ejecutar (sic) sus resoluciones y vigilar el cumplimiento de las disposiciones aplicables.

Si lo permite el número de condóminos la Asamblea podrá designar a un tesorero y a los vocales que sean necesarios. Los miembros de este Consejo durarán en su cargo un período de 3 años, pudiendo (sic) ser reelectos por otro período igual.

ARTÍCULO 79.- Las designaciones de los miembros que integren el Consejo Directivo y las comisiones, así como las de los delegados, recaerán única y exclusivamente en los condóminos.

ARTÍCULO 80.- El Presidente del Consejo Directivo, tendrá la representación legal de los condóminos ante las autoridades administrativas, judiciales, laborales, árbitros y arbitadores, así como ante particulares, con el poder más amplio para pleitos y cobranzas y actos de administración, generales y aún los que requieran cláusula especial.

ARTÍCULO 81.- Las atribuciones y deberes del Consejo Directivo son:

A). Convocar a la asamblea a sesiones ordinarias y extraordinarias.

- B).** Presidir a la asamblea.
- C).** Elaborar el presupuesto de ingresos y egresos y vigilar su cumplimiento.
- D).** Vigilar el cumplimiento de los acuerdos tomados por la asamblea y demás disposiciones legales aplicables.
- E).** Llevar el registro de condóminos.
- F).** Promover la integración, organización y desarrollo de los condóminos.
- G).** Recaudar las aportaciones a los fondos que fije la asamblea e informar a los condóminos del manejo de los mismos.
- H).** Nombrar y remover con causa justificada a los empleados del condominio, aceptar la renuncia que presenten, conceder o negar las licencias que soliciten, fijar sus facultades, obligaciones y remuneraciones.
- I).** Llevar a cabo las medidas urgentes para la reparación y conservación del condominio, efectuando los gastos que impliquen, con cargo al fondo correspondiente.
- J).** Recabar, conservar y extender la documentación relacionada con el condominio.
- K).** Las demás que les confiere la presente ley, el reglamento de esta y el reglamento interno del condominio.
- L).** Avocarse a la solución de los problemas que atañen al conjunto habitacional.
- M).** Representar al conjunto habitacional en los asuntos de interés general, ya sea ante las autoridades municipales o estatales, nombrándose al efecto una comisión para cada caso especial.
- N).** Promover actividades sociales, culturales y deportivas dentro del conjunto habitacional, con el objeto de lograr una mayor integración entre los habitantes de dicho conjunto.
- Ñ).** Avocarse a todos aquellos asuntos que las asambleas le encarguen.
- O).** Verificar la recaudación de las cuotas que correspondan al fondo común del conjunto condominal y efectuar los gastos que determine la asamblea.
- P).** Llevar un libro de actas.

ARTÍCULO 82.- El Consejo Directivo deberá sesionar cuando menos cada quince días y los acuerdos que tome serán por mayoría o por unanimidad de sus miembros, pudiendo sesionar cuantas veces sea necesario, en caso de empate el Presidente contará con voto de calidad, las sesiones del Consejo Directivo serán legales cuando asista la mayoría de sus integrantes.

ARTÍCULO 83.- Dentro del Consejo se nombrará una mesa directiva que tendrá la función de convocar a asamblea cuando los asuntos a tratar interesen a todos los condóminos y lleven el control de las actas que se generen en las mismas.

ARTÍCULO 84.- La convocatoria se hará por la mesa directiva cuando menos con diez días anteriores a la celebración de las mismas, la cual contendrá día, lugar y hora, incluyendo el orden del día, debiéndose notificar por escrito a los condominios (sic), al organismo o dependencia oficial y a los acreedores registrados en el lugar que para tal efecto haya señalado.

ARTÍCULO 85.- Para la validez de los acuerdos se seguirán las mismas reglas establecidas en el presente reglamento.

ARTÍCULO 86.- El Secretario del Consejo Directivo llevará un libro de actas, mismos (sic) que deberá ser autorizado por el Juez de Primera Instancia del lugar de ubicación del inmueble en condominio, debiendo hacer constar la cantidad de fojas que contenga. El Juez deberá certificar las copias de las actas deducidas del libro que presenten y que le soliciten los condóminos; la misma prescripción deberá observar el secretario delegacional y el Administrador.

El tesorero, la comisión de tesorería o en su caso, el Administrador llevará un libro en el que se deberá anotar circunstanciadamente los ingresos y la ejecución de los mismos.

Los libros a que se refiere el presente artículo, deberán estar siempre a la vista de los condóminos.

ARTÍCULO 87.- Tratándose de condominios de dos o más edificios, los condóminos de cada uno de ellos nombrarán un delegado, que formara parte del consejo directivo. Las Asambleas delegacionales serán presididas por el delegado y secretario delegacional y se llevarán a cabo con las mismas formalidades de la asamblea, las que tendrán lugar en la forma y términos que señala este reglamento, y serán ejecutores de los acuerdos que tome dicha asamblea siendo aplicables al caso las facultades y obligaciones a que se refieren el artículo 16 de la Ley de Condominio del Estado de Oaxaca.

ARTÍCULO 88.- La remoción de los integrantes del Consejo Directivo y de las comisiones específicas, será por las siguientes causas:

- A). No convocar oportunamente a las asambleas.
- B). Desempeñar con negligencia las funciones encomendadas o dejar de cumplir reiteradamente lo que dispone el artículo 16 de la ley invocada y las que se le hayan señalado por la asamblea.
- C). Distraer los fondos sin autorización.
- D). Tomar intencionalmente determinaciones que causen perjuicios al condominio o a los condóminos.

ARTÍCULO 89.- En caso que alguno de los miembros que integran el Consejo Directivo y de (sic) las comisiones, incurra en alguna de las causas que se indican en el artículo anterior de este reglamento, independientemente de su remoción, deberá comparecer a pagar los daños y perjuicios causados directamente a las (sic) sesión extraordinaria que convoque la asamblea de condóminos, quien en su caso podrá tomar las medidas conducentes o proceder legalmente.

CAPÍTULO CUARTO

DESTRUCCIÓN, RUINA Y RECONSTRUCCIÓN DEL CONDOMINIO

ARTÍCULO 91.- Cuando algún edificio sujeto al régimen de condominio se destruya totalmente por caso fortuito o fuerza mayor, 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 fiduciaria, una mayoría especial del 51 % de los condóminos podrá acordar la reconstrucción o la división proporcional del terreno y de los bienes comunes que queden, o en su caso a la venta, en cuyo caso el Presidente y Secretario del Consejo Directivo estarán facultados para llevar a cabo la venta, con arreglo a las disposiciones legales sobre planificación, desarrollo y otras que fueren aplicables.

ARTÍCULO 92.- 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 condóminos.

ARTÍCULO 93.- Si en ambos casos a que se refieren los artículos anteriores, el acuerdo es por la reconstrucción, los condóminos, en minoría estarán obligados a contribuir a ella en la proporción que les corresponda o a enajenar sus derechos a terceros, si existe terreno suficiente para una nueva edificación, ya que en caso contrario la enajenación tendrá lugar desde luego a favor de la mayoría, si en ella convienen los minoritarios, pero ser forzosa a los seis meses, al precio del avalúo practicado por corredor publico o por institución fiduciaria si dentro de dicho término no la han logrado los minoritarios.

ARTÍCULO 94.- En caso de ruina o vetustez del condominio una mayoría especial del 51 % de los condóminos podrá resolver, previo dictamen de las autoridades competentes la reconstrucción o la demolición y división de los bienes comunes, o en su caso la venta, siguiéndose en adelante con las prevenciones del artículo anterior.

SECCIÓN CUARTA

DEL COMITÉ DE VIGILANCIA Y SE ESTABLECE EN BASE A LO DISPUESTO POR EL ARTÍCULO 10 FRACCION IV DE LA LEY DE CONDOMINIOS DEL ESTADO DE OAXACA

ARTÍCULO 95.- El Comité de Vigilancia se integrará por una o hasta tres personas que serán designadas por la asamblea de condóminos, excepto la o las que funjan por el primer año, que serán nombradas por el organismo o dependencia oficial, en el caso de los condóminos de interés social financiados por tales organismos o dependencias.

ARTÍCULO 96.- Los miembros del Comité de Vigilancia no tendrán derecho a remuneración sus miembros (sic) no podrán ser removidos si no por la asamblea de condóminos.

ARTÍCULO 97.- Corresponde al Comité de Vigilancia.

- A).** Cerciorarse de que el administrador lleve a cabo el cumplimiento a los acuerdos de la asamblea general.
- B).** Verificar que el administrador lleve a cabo el cumplimiento de sus funciones.

- C).** Determinar lo procedente en los casos en que debe existir autorización del gobierno, por lo que se refiere a los registros correspondiente (sic).
- D).** Dar su conformidad para que se realicen las obras que sean indispensables para el buen funcionamiento del conjunto condominal.
- E).** Verificar los estados de cuenta que debe rendir el administrador a la asamblea.
- F).** Comprobar la inversión del fondo de reserva para la adquisición o reposición de instrumentos y maquinaria.
- G).** Dar cuenta a la asamblea de la comprobación que haga del incumplimiento de las obligaciones de los condominios (sic) que informe el administrador,
- H).** Coadyuvar con el administrador en las observaciones a los condóminos sobre el cumplimiento de sus obligaciones.
- I).** 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 este para que comparezca ante la asamblea relativa.
- J).** Realizar las funciones que le sean asignadas por la asamblea y cumplir con las obligaciones que establecen el reglamento de condominio, la ley, la escritura constitutiva del régimen de propiedad en condominio y las demás disposiciones legales aplicables.

ARTÍCULO 98 . - Así mismo, se integrará un comité de vigilancia formado por tres personas, con el objeto de vigilar la actuación del Consejo Directivo en los casos en que sea necesario dicho Comité tendrá las funciones especificadas en los artículos 72 y 73 del presente reglamento.

CAPÍTULO QUINTO DE LAS SANCIONES

ARTÍCULO 99.- El pago de las cuotas correspondientes se hará mensualmente dentro de los primeros cinco días de cada mes, sin necesidad de previo cobro, el condómino que no cubra puntualmente sus cuotas, pagar un 3 % de interés mensual por todo el tiempo en que estuviera en mora, entendiéndose los meses comenzados como cumplidos, los intereses seguirán computándose mientras no sean cubiertas las cuotas correspondientes y se haya optado su exigencia por la vía judicial.

ARTÍCULO 100.- Cuando algún condómino caiga en mora, el administrador distribuirá el importe del adeudo causado y el que se siga causando, entre los demás condóminos, en proporción al valor de sus propiedades hasta la recuperación del adeudo. El administrador reembolsará a los afectados por dicho cargo las cantidades que hubieren aportado y los intereses en la parte proporcional que les corresponda.

ARTÍCULO 101.- El condómino que reiteradamente no cumpla con sus obligaciones, además de ser responsable de los daños y perjuicios que cause a los demás, podrá ser demandado para que se les obligue a vender sus derechos, hasta en subasta pública, respetándose el derecho de preferencia en favor de los demás condóminos. En el caso de los condominios

de interés social financiados por un organismo o dependencia oficial, se respetará el derecho de referencia (sic) de los mismos, en la misma que se establece por el artículo 24 fracción 111 de la Ley de Condominio del Estado de Oaxaca y también se venderán en subasta pública.

El ejercicio de esta acción será resuelto en asamblea general de condóminos, por un mínimo de 75 % de éstos.

En el caso de adjudicación a que se refiere el artículo anterior, se procederá a poner en posesión al adjudicatario, mediante la desocupación inmediata del apartamento con la sola intervención notarial y si hubiere muebles del anterior propietario, previo inventario y descripción, se mandarán depositar en el Ayuntamiento que corresponda, en los términos del artículo 785 del Código Civil del Estado.

CAPÍTULO SEXTO MODIFICACIONES Y CONTROVERSIAS

ARTÍCULO 102.- Se requiere el acuerdo expreso del 100% de los condóminos constituidos en asamblea general para modificar lo dispuesto en la escritura constitutiva de condominios y reformar este reglamento, siendo, además necesario el consentimiento expreso del organismo o dependencia oficial cuando subsista algún crédito hipotecario en favor de éstos.

ARTÍCULO 103.- Las controversias que se susciten con motivo de la intervención y aplicación de la Ley de Condominio del Estado de Oaxaca, de la escritura constitutiva del régimen de propiedad en condominio y de la escritura traslativa de dominio, así como de las demás disposiciones legales aplicables, serán sometidas a las (sic) Tribunales del Estado de Oaxaca, renunciando a cualquier otro fuero.

TRANSITORIOS

ÚNICO.- Este reglamento de la Ley de Condominio del Estado de Oaxaca, entra en vigor al día siguiente de su publicación en el Periódico Oficial del Estado.