

**C.C. DIPUTADOS INTEGRANTES DE LA COMISION PERMANENTE  
DEL H. CONGRESO DEL ESTADO DE PUEBLA  
P R E S E N T E.**

**Los Diputados integrantes del Grupo Parlamentario del Partido Acción Nacional** que formamos la LVIII Legislatura del H. Congreso del Estado, por conducto del Diputado Mario Gerardo Riestra Piña, que con fundamento en lo dispuesto por los artículos 57 fracción I, 63 fracción II y 64 de la Constitución Política del Estado Libre y Soberano de Puebla, 17 fracción XI, y 69 fracción II de la Ley Orgánica del Poder Legislativo del Estado Libre y Soberano de Puebla, 93 fracción VI y 128 del Reglamento Interior del Honorable Congreso del Estado, sometemos a consideración de este H. cuerpo colegiado el siguiente:

**CONSIDERANDO**

Que la planeación y regulación del mejoramiento y crecimiento de los centros de población y de las zonas de desarrollo urbano de los centros de población, ha supuesto la evolución de las formas de relacionarse de las sociedades. Es el caso que, junto con el desarrollo urbano, va aumentando la complejidad de las formas de vinculación humana.

Los procesos de crecimiento urbano aunado a las necesidades espaciales de los centros de población, ha provocado que la mayor opción de oferta habitacional sea a través de desarrollos condominales, horizontales y verticales. Por lo que se considera la necesidad de crear una Ley de Régimen de Propiedad en Condominio que regule este tipo de propiedad, dejando precisado dónde inicia y dónde termina la propiedad exclusiva y cuándo, con acciones u omisiones, se afecta a otros condóminos.

El Estado de Puebla es una de las entidades que en los últimos años ha experimentado un gran crecimiento poblacional, motivo por el cual resulta indispensable la actualización del marco normativo que establezca las bases de la interacción y convivencia social en la vida condominal.

El Código Civil para el Estado Libre y Soberano de Puebla, como conjunto de instituciones que norman las relaciones elementales de la sociedad, requiere de su constante revisión, de tal manera que se actualice de acuerdo a las exigencias siempre cambiantes.

Es interés de la Quincuagésimo Octava Legislatura, a través del Grupo Parlamentario del Partido Acción Nacional, que esa revisión y actualización de las instituciones que nos rigen, se desarrolle en un ánimo congruente tanto con las exigencias sociales como con relación al orden jurídicamente observado.

El propio Código Civil, regula dentro del Libro Tercero denominado “Bienes”, la institución del Régimen de Propiedad y Condominio, ubicándola como aquella en la que los diferentes pisos, departamentos, viviendas o locales de que conste un edificio, pertenezcan a distintos dueños; cuando se construya un edificio para vender a personas distintas los diferentes pisos, departamentos, viviendas o locales de que conste el mismo; cuando el propietario o propietarios de un edificio lo dividan en diferentes pisos, departamentos, viviendas o locales, para venderlos a distintas personas, si existe un elemento común que sea indivisible; y cuando el propietario o propietarios de un terreno o predio, lo dividan en diferentes áreas privativas o fracciones, para transmitir su propiedad a distintas personas, preservando elementos comunes que sean indivisibles; encontrándose además dicho inmueble debidamente delimitado por algún elemento físico y con los lineamientos requeridos por la ley de la materia.

Por otra parte, existen los bienes de dominio común, en donde hay más de un propietario; por tanto, hay más de una persona que tiene un derecho de dominio sobre una parte alícuota de los mismos. Estos bienes comunes podrían ser, por ejemplo, patios, cimientos, murallas exteriores, pasillos, escaleras, ascensores, piscinas y terrenos, entre otros. En relación a este tipo de bienes, como todos los copropietarios son dueños, todos gozan de las facultades tradicionales que el derecho de dominio otorga; esto es en principio.

En efecto, para mantener el orden y las buenas relaciones entre los condóminos, la ley se debe de encargar de regular las facultades de uso, goce y disposición de los bienes comunes. Esto es de una importancia relevante para el éxito del régimen, ya que en caso contrario se aplicarían las normas generales sobre comunidad y, en este escenario, cualquier condómino podría oponerse a los actos de otro. Para lo cual, la presente iniciativa de ley ha creado órganos de decisión y administración al interior de la comunidad.

Resulta indudable que el régimen de propiedad y condominio implica grandes beneficios, por lo general en lo relativo al menor costo que implica la adquisición y manutención de las áreas y bienes comunes. La existencia de este régimen ha permitido desarrollar enormes y diversos proyectos inmobiliarios a lo largo del país, ya sean edificios habitacionales, condominios de viviendas, oficinas y centros comerciales, entre otros.

La convivencia social es compleja, y es más cuando se conjugan factores objetivos y subjetivos tales como la de cohabitar en un mismo espacio en donde cada condómino es propietario de su parte y copropietaria de las áreas comunes, mismas que deben de ser resguardadas y mantenidas por todos.

Por otra parte, el régimen de propiedad y condominio trae consigo las complejidades propias de la vida en comunidad; esto en ciertos casos podría implicar compartir con gente cuyos hábitos de vida no coincidan con los de los demás, pudiendo causar situaciones de fricción. Además, este régimen trae consigo la pérdida de cierta libertad, ya que en lo relativo a muchos temas, la vida en comunidad debe regirse conforme a lo que determine una mayoría en el condominio. Esto se contrapone a la libertad casi absoluta que nos otorga el dominio exclusivo, en dónde el límite se encuentra demarcado por el ordenamiento jurídico, mas no por la convivencia entre vecinos.

Sin embargo, del análisis realizado, la convivencia cotidiana en cualquiera de las modalidades del Condominio, requiere que situaciones imprevistas sean reguladas de manera específica, considerando que dichas modalidades de convivencia son cada vez más cotidianas.

Ello nos ha llevado a plantear la necesidad de regular el régimen de propiedad y condominio de manera clara y precisa a través de una nueva legislación que, guardando los principios del derecho civil poblano, no altere la actual estructura del Código Civil, de tal manera que se comprendan las nuevas situaciones que la convivencia condominal supone.

Para ese efecto, en la presente iniciativa de **Ley que Regula el Régimen de Propiedad en Condominio para el Estado de Puebla**, se ha protegido la congruencia con el Código Civil y la legislación estatal, regulándose así la constitución, organización, funcionamiento, modificación, administración y extinción del régimen de propiedad en condominio en el Estado de Puebla; la convivencia social y solución de controversias entre condóminos y residentes, y entre éstos y su administrador o Comité de Administración, así como un régimen de sanciones por infracciones a la Ley.

Asimismo, el crecimiento de desarrollos condominales hace impostergable la inclusión de una instancia que sea la encargada de velar el cumplimiento de la Ley de Condominio del Estado de Puebla, asimismo, que se aboque a la atención de las inconformidades entre condóminos, resolviéndolas a través de procedimientos claros, como lo es el de arbitraje que será substanciado ante la sindicatura municipal.

Por lo anteriormente expuesto, nos permitimos someter a consideración del Pleno de esta soberanía, la siguiente iniciativa de:

## **LEY QUE REGULA EL RÉGIMEN DE PROPIEDAD EN CONDOMINIO PARA EL ESTADO DE PUEBLA**

### **CAPÍTULO PRIMERO**

## DISPOSICIONES GENERALES

**Artículo 1.-** La presente Ley es de interés y orden público. Tiene por objeto establecer las bases para regular la constitución, organización, funcionamiento, modificación, administración y extinción del régimen de propiedad en condominio en el Estado de Puebla, así como su convivencia social y solución de controversias entre condóminos y residentes, y entre éstos y su administrador o Comité de Administración.

Asimismo regulará las relaciones entre los condóminos y/o, poseedores y entre éstos y su administración, estableciendo las bases para resolver las controversias que se susciten con motivo de tales relaciones, mediante la conciliación, sin perjuicio de la competencia que corresponda a otras autoridades judiciales o administrativas.

**Artículo 2.-** Para efectos de ésta Ley se entenderá por:

- I.- **Asamblea:** órgano máximo de decisión de un condominio, integrado por la mayoría de los condóminos, en el que se resolverán los asuntos de interés común, respecto al condominio;
- II.- **Bienes y áreas de uso común:** aquellas áreas cuyo uso, aprovechamiento y mantenimiento es responsabilidad de los condóminos y residentes;
- III.- **Escritura Constitutiva:** documento público, mediante el cual se constituye un inmueble bajo el régimen de propiedad en condominio;
- IV.- **Ley:** la Ley que Regula el Régimen de Propiedad en Condominio para el Estado de Puebla;
- V.- **Local o Locales:** "piso", departamento, vivienda o "local"; o unidad privativa en singular o plural, respectivamente;
- VI.- **Reglamento Interno:** conjunto de acuerdos de observancia obligatoria por los condóminos y residentes, en los que se establecen las normas internas de convivencia de un condominio. Es aprobado por la asamblea y se hará constar en testimonio notarial.

**VII.- Residente:** persona que en calidad de poseedor por cualquier título legal, aproveche en su beneficio una unidad de propiedad exclusiva; y

**VIII.- Unidad de propiedad exclusiva:** el piso, departamento, vivienda, local, áreas y naves sobre las que se tiene derecho de propiedad y uso exclusivos; y cualquier otro elemento que no sea área o bien de uso común.

**Artículo 3.-** Son autoridades competentes para la aplicación de la presente Ley, los Ayuntamientos, el Poder Judicial del Estado y las demás que señale el presente ordenamiento.

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

**Artículo 4.-** Se considera régimen de propiedad en condominio, aquel que se constituye sobre bienes inmuebles que en razón de sus características físicas, permite a sus titulares tanto el aprovechamiento exclusivo de áreas o construcciones privativas, como el aprovechamiento común de las áreas o construcción que no admiten división, confiriendo a cada condómino un derecho de propiedad exclusivo sobre la unidad privativa, así como un derecho de copropiedad con los demás condóminos, respecto de las áreas o instalaciones comunes.

**Artículo 5.-** Los derechos y obligaciones de los condóminos se regirán por las disposiciones de la presente Ley, del Código Civil para el Estado Libre y Soberano de Puebla, La Ley de Fraccionamientos y Acciones Urbanísticas del Estado de Puebla, las de otras leyes aplicables, así como por la Escritura Constitutiva del Régimen, el contrato de traslación de dominio y por el Reglamento Interno del condominio que se trate.

**Artículo 6.-** El régimen de propiedad en condominio se constituye:

I. Cuando los diferentes pisos, departamentos, viviendas, locales, áreas o naves de que conste un inmueble, o que hubieran sido contruidos dentro de un inmueble con partes de uso común pertenezcan a distintos propietarios o siendo del mismo propietario, se les dé un uso diferente o privado a cada uno;

II. Cuando los diferentes pisos departamentos, viviendas, locales, áreas o naves que se construyan dentro de un inmueble, y que cuente éste con elementos comunes e indivisibles, cuya propiedad

privada se reserve en los términos del artículo anterior, se destinen a la enajenación de personas distintas;

III. Cuando el propietario o propietarios de un inmueble lo dividan en diferentes pisos, departamentos, viviendas, locales, áreas o naves, y que entre otros le dé un uso habitacional, de abasto, comercio o servicios, industrial o agroindustrial o mixtos, para enajenarlos a distintas personas, siempre que exista un elemento común de propiedad privada indivisible; y

IV. Cuando el propietario o propietarios de un terreno o predio, lo dividan en diferentes áreas privativas o fracciones, para transmitir su propiedad a distintas personas, preservando elementos comunes que sean indivisibles; encontrándose además dicho inmueble debidamente delimitado por algún elemento físico y con los lineamientos requeridos por la ley de la materia.

El condominio se constituirá sobre las construcciones en proceso de construcción o terminadas.

Los Ayuntamientos únicamente autorizarán el cambio a régimen en condominio en edificaciones terminadas, siempre que cumplan con las normas relativas a la división del suelo, su uso, densidad e intensidad de aprovechamiento e imagen urbana, restricciones y demás normatividad aplicable.

**Artículo 7.-** Según la naturaleza de quien los constituya, los condominios serán: de orden privado, los que constituyan los particulares; y de orden público, los constituidos por instituciones u organismos públicos de la Federación, el Estado o los municipios.

**Artículo 8.-** Los condominios de acuerdo con sus características de estructura y uso, podrán ser:

I.- Atendiendo a su estructura:

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

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

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

II.- Atendiendo a su uso; podrán ser:

**a) Habitacional.-** Son aquellos inmuebles en los que la unidad de propiedad privativa están destinadas a la vivienda;

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

**c) Industrial.-** Son aquellos en donde la unidad de propiedad privativa, se destina a actividades permitidas propias del ramo;

**d) Mixtos.-** Son aquellos en donde la unidad de propiedad privativa, se destina a dos o más usos de los señalados en los incisos anteriores.

**Artículo 9.-** Para constituir el régimen de propiedad y condominio, el propietario o propietarios, deberán declarar su voluntad en escritura pública en la cual se hará constar:

I.- La situación, dimensiones y linderos del terreno, así como una descripción general del edificio, en su caso;

II.- Los datos de identificación de las licencias, autorizaciones o permisos expedidos por las autoridades competentes, para la realización del condominio;

II.- La descripción y datos de cada local, su número, situación, medidas, piezas de que consta y demás datos necesarios para identificarlo;

III.- El valor total del inmueble y el que corresponda a cada local;

IV.- El destino general del edificio, terreno o predio y el especial de cada local o unidad privativa;

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

**VI.-** Los datos de identificación de la póliza de garantía, para responder de la ejecución de la construcción y de los vicios ocultos de ésta;

**VII.-** La obligación de los condóminos de aportar las cuotas que determine la Asamblea para el mantenimiento y administración del condominio, así como para la constitución del fondo de reserva correspondiente;

**VIII.-** Los casos y condiciones en que puede ser modificada la escritura constitutiva; y

**IX.-** Constancia de las autoridades competentes en materia de construcciones urbanas, de que el edificio construido o el terreno materia del régimen, reúne los requisitos que deben tener este tipo de construcciones

**Artículo 10.-** A la escritura constitutiva se agregarán:

I. El plano general;

II. Los planos correspondientes a cada uno de los locales; y

III. Los planos de las áreas comunes.

**Artículo 11.-** La escritura constitutiva del régimen de propiedad en condominio de inmuebles, así como los contratos de traslación de dominio y demás actos que afecten la propiedad o el dominio de estos inmuebles, además de cumplir con los requisitos y presupuestos de esta Ley, deberán inscribirse en el Registro Público de la Propiedad.

**Artículo 12.-** En todo contrato de adquisición de derechos sobre un piso, departamento, vivienda, local, área o nave, sujeto al régimen de propiedad en condominio, se insertarán las declaraciones y cláusulas conducentes de la escritura constitutiva que prevé el artículo 9 de esta Ley, y se hará constar que se entrega al interesado una copia del Reglamento Interior del Condominio.



**Artículo 13.-** Será procedente la modificación del régimen de propiedad en condominio, únicamente cuando no se hayan enajenado las partes de propiedad exclusiva o cuando el total de los titulares de las unidades de propiedad exclusiva acuerden fusionarlas y enajenarlas a favor de una sola persona.

Para la modificación se observará el mismo procedimiento que para su constitución.

**Artículo 14.-** La declaración de voluntad que exige el artículo 9, podrá hacerse también, llenando los requisitos establecidos en él, por el propietario de un terreno que quiera construir un edificio dividido en locales, y se considerará constituido el régimen de propiedad y condominio, desde que el terreno y el edificio por construir, se hipotequen total o parcialmente o se venda cualquiera de las divisiones proyectadas.

**Artículo 15.-** En los testimonios de las escrituras a que se refiere el artículo anterior, se insertará el reglamento de condominio y administración del edificio, terreno o predio y se agregará a cada uno de ellos, un ejemplar de ese reglamento certificado por el Notario.

**Artículo 16.-** Solamente por acuerdo unánime de los condóminos, se podrán modificar en escritura pública, el destino general del edificio, terreno o predio y el especial del local o unidad privativa.

**Artículo 17.-** Establecido el régimen de propiedad y condominio, sólo se podrá extinguir por acuerdo unánime de los condóminos o en los casos previstos por el Capítulo Sexto de esta Ley.

### **CAPÍTULO TERCERO**

#### **DE LOS BIENES DE PROPIEDAD EXCLUSIVA Y DE LOS BIENES DE PROPIEDAD COMÚN**

**Artículo 18.-** En el Régimen de Propiedad en Condominio, cada titular disfrutará de sus derechos en calidad de propietario, en los términos previstos en el Código Civil para el Estado Libre y Soberano de Puebla. Por tal razón, podrá venderlo, darlo en arrendamiento, hipotecarlo, gravarlo y celebrar, respecto de la unidad de propiedad privativa, todos los contratos a los que se refiere el derecho común, con las limitaciones y modalidades que establecen las leyes.

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

**Artículo 19.-** El condómino tendrá derecho exclusivo sobre la unidad de propiedad exclusiva y sus accesorios, así como la copropiedad de los elementos comunes del condominio.

Los condóminos y residentes del condominio usarán sus unidades exclusivas de propiedad de acuerdo a lo contenido expresamente en la escritura constitutiva del condominio.

**Artículo 20.-** Cuando el condómino arriende, subarriende u otorgue en comodato su unidad de propiedad exclusiva, será solidariamente responsable junto con su arrendatario, subarrendatarios o comodatario de sus obligaciones respecto al condominio. El condómino y el residente convendrán entre sí el cumplimiento de las obligaciones ante los demás condóminos y los casos en que el residente podrá tener la representación del condómino en las asambleas que se celebren.

**Artículo 21.-** Son derechos de los condóminos:

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

II. Participar con voz y voto en las asambleas de condóminos;

III. Usar y disfrutar en igualdad de circunstancias y en forma ordenada, las áreas de uso común del condominio;

IV. Formar parte de la administración y de la mesa directiva del condominio;

V. Solicitar a la administración y a la mesa directiva información respecto al estado que guardan los fondos de mantenimiento y administración y de reserva;

VI. Acudir ante las mesas de arbitraje a efecto de excusarse del pago de cuotas, cuando éstas no sean fijadas en asamblea por mayoría de los condóminos o se demuestre que resultan excesivas para el fin que se pretenden destinar;

VII. Acudir a las mesas de arbitraje a solicitar su intervención por violaciones a la presente Ley, o al Reglamento Interior del Condominio, por autoridades o particulares.

**Artículo 22.-** Son objeto de propiedad común:

- I. El suelo, subsuelo, cimientos, estructuras, paredes maestras y techo del edificio;
- II. Los sótanos, pórticos, puertas de entrada, vestíbulos, patios, estacionamientos para vehículos, jardines, galerías, corredores y escaleras, que sean de uso común;
- III. Los locales destinados a la administración, portería y alojamiento del portero y las instalaciones generales y servicios comunes;
- IV. Las obras, instalaciones, aparatos y demás objetos que sirvan al uso o disfrute común;
- V. Cualesquiera otras instalaciones que se resuelva, por unanimidad de los condóminos, usar o disfrutar en común, o que se establezcan con tal carácter en la escritura constitutiva.

**Artículo 23.-** Los techos, pisos entre dos altos o secciones de éstos, que pertenezcan a distintos condóminos, las divisiones o muros que los separen entre sí y las instalaciones o aparatos destinados para ellos, serán de copropiedad de dichos condóminos quienes harán los gastos de conservación y reparación que requieran aquéllos.

**Artículo 24.-** La renuncia que haga un condómino respecto de los derechos de gozar o usar los bienes, servicios o instalaciones de uso común, no es causa excluyente para cumplir con las obligaciones que impone esta Ley, la escritura constitutiva, el Reglamento Interior del Condominio y demás disposiciones legales aplicables.

**Artículo 25.-** Cada condómino usará la unidad de propiedad exclusiva en forma ordenada y pacífica, por lo que está prohibido:

- I. Destinarla a usos ilícitos o distintos al fin estipulado en la escritura constitutiva y, en caso de duda, a aquellos que deban presumirse en atención a la naturaleza del edificio y su situación;
- II. Efectuar acto alguno que afecte la tranquilidad de los demás condóminos o que comprometa la estabilidad, seguridad, salubridad o comodidad del condominio, o incurrir en omisiones que produzcan efectos semejantes;

III. Aún en el interior de su propiedad, realizar todo acto que impida o disminuya la eficacia, obstaculice o dificulte el uso de las instalaciones comunes y servicios generales, estando obligados a mantener en buen estado de conservación y funcionamiento sus propios servicios e instalaciones;

IV. Abrir luces o ventanas;

V. Pintar o decorar la fachada o las paredes exteriores o realizar remodelaciones que rompan con el diseño del conjunto o que perjudique la estética general del condominio;

VI. Hacer excavaciones, elevar nuevos pisos o realizar otras construcciones;

VII. Construir o delimitar las áreas de estacionamiento o de uso común con edificaciones o con algún otro tipo de material;

VIII. En el caso de condominios para uso comercial o industrial, destinarlos a un giro distinto al establecido en la escritura constitutiva;

IX. Usar y gozar de forma exclusiva los bienes comunes, vestíbulos, patios, jardines, azoteas o techos, servicios e instalaciones generales;

X. Ocupar el área de estacionamiento de otro condómino; y

XI. Generar ruidos y alteraciones a la paz o que afecten a la seguridad de las personas o bienes de los demás condóminos.

El infractor de estas disposiciones será responsable del pago de los gastos que se efectúen para reparar las instalaciones o restablecer los servicios de que se trate, estará obligado a dejar de hacer las acciones mencionadas, así mismo responderá de los daños y perjuicios que resulten, lo anterior con independencia de la sanción que se aplique.

**Artículo 26.-** Los condóminos y residentes de los departamentos ubicados en planta baja y primer piso, así como los del último piso superior, no tendrán más derechos que los restantes condóminos, salvo que lo establezca el Reglamento Interior del Condominio.

Los condóminos de la planta baja, no podrán ocupar para uso exclusivo o preferente sobre los demás condóminos, los vestíbulos, sótanos, jardines, patios, ni otros lugares de tal planta, ni realizar construcciones en dichos lugares. Con igual salvedad, los condóminos del último piso superior, no podrán ocupar la azotea o techo, ni elevar nuevos pisos. Las mismas restricciones son aplicables a los demás condóminos del inmueble.

**Artículo 27.-** Cada propietario podrá realizar las obras y reparaciones necesarias al interior de su unidad de propiedad exclusiva, quedando prohibido toda modificación o innovación que afecte la estructura, muros de carga u otros elementos esenciales del edificio o que puedan perjudicar su estabilidad, seguridad, salubridad o comodidad.

**Artículo 28.-** En los condominios serán obligatorios para los respectivos condóminos y por su cuenta, las obras que requieran los entresijos, suelos, pavimentos, paredes u otras divisiones entre locales colindantes.

En los condominios de construcción vertical, las obras que requieran los techos en su parte exterior y los sótanos, serán por cuenta de todos los condóminos, así como la reparación de desperfectos ocasionados por sismos, hundimientos diferenciales o por cualquier otro fenómeno natural.

**Artículo 29.-** Para la ejecución de obras en los bienes comunes e instalaciones generales, se observarán las siguientes reglas:

I. Las obras necesarias para mantener la seguridad, estabilidad y conservación del condominio y para el funcionamiento normal y eficaz de los servicios, así como las obras de carácter urgente, se efectuarán por la administración, bastando la comunicación a la mesa directiva, con cargo al fondo de gastos de mantenimiento y administración.

Cuando éste resulte insuficiente o sea necesario efectuar obras no previstas, el administrador convocará a asamblea de condóminos, a fin de que resuelvan lo conducente. Las reparaciones o reposiciones urgentes en los bienes comunes o instalaciones generales, podrán ser efectuadas por los condóminos a falta de administrador;

II. Para realizar obras que se traduzcan en mejor aspecto o mayor comodidad, que no aumenten el valor del condominio u obras que sin ser necesarias si lo aumenten, se requerirá el voto aprobatorio de las dos terceras partes de los condóminos;

III. El enajenante es responsable de los vicios de construcción del condominio. El resto de los condóminos podrá proceder a la reparación de los mismos en la proporción que cada uno represente sobre el valor total del condominio, dejando a salvo sus derechos para repetir contra aquél o hacer efectiva la póliza de garantía que prevé el artículo 9 de esta Ley.

Se prohíben todos los actos y obras que pongan en peligro la seguridad, estabilidad y conservación de la construcción o afecten la comodidad del condómino; los que impidan permanentemente el uso de una parte o servicio común, aunque sea a uno sólo de los condóminos; y los que dañen o demeriten cualquiera de las unidades de propiedad exclusiva. En los dos últimos casos las obras podrán llevarse a cabo, si existe acuerdo unánime entre los condóminos y en el último, además, si se indemniza al afectado a su plena satisfacción.

**Artículo 30.-** En caso de que un condómino desee vender la unidad de propiedad exclusiva, lo notificará al administrador del condominio.

**Artículo 31.-** Si la hipoteca o gravamen se constituye sobre la totalidad del edificio sujeto a régimen de propiedad y condominio, o sobre el terreno destinado a su construcción será forzoso determinar por qué porción del crédito responde cada local, pudiendo cualquiera de ellos ser redimido del gravamen, pagándose la parte del crédito que garantice.

**Artículo 32.-** En el caso de venta de un local o unidad privativa sujeto al régimen de propiedad y condominio, los otros condóminos no tienen el derecho del tanto.

**Artículo 33.-** Cada condómino tendrá los mismos derechos y usará su local o unidad privativa respetando los derechos de convivencia.

**Artículo 34.-** Los condóminos del último piso, o de los locales situados en él, costearán las obras de los techos en su parte interior; y los condóminos del piso bajo o primero o de los locales que formen parte de él, las obras que necesiten los suelos en la parte de su propiedad.

**Artículo 35.-** Para las obras en los bienes comunes e instalaciones generales, se observarán las siguientes reglas:

I. Las obras de conservación del edificio, necesarias para el funcionamiento de los servicios, se ejecutarán por el administrador sin previo acuerdo de los condóminos, con cargo al respectivo presupuesto de gastos;

II. Cuando el presupuesto de gastos no baste o sea preciso efectuar obras no previstas, el administrador convocará a asamblea de condóminos, y éstos por mayoría de votos resolverán lo conveniente;

III. La reparación de vicios ocultos, cuando no sea a cargo del vendedor, será por cuenta de todos los condóminos y cada uno contribuirá en proporción al espacio que ocupe su local;

IV. Para emprender obras distintas de las previstas en las fracciones anteriores, se requerirá el voto aprobatorio de la unanimidad de los condóminos;

V. Se prohíben las obras que puedan poner en peligro la solidez o seguridad del edificio, que impidan permanentemente el uso de una parte o servicio común a cualquiera de los condóminos, o que demeriten un local.

#### **CAPÍTULO CUARTO DE LA ADMINISTRACIÓN DE LOS CONDOMINIOS**

**Artículo 36.-** La administración del condominio corresponde a la Asamblea de Condominio, las asambleas serán de dos tipos: generales y extraordinarias; para su celebración se observarán las siguientes disposiciones:

I. Las generales se celebrarán por lo menos cada seis meses y tanto éstas como las extraordinarias, cuantas veces sean convocadas conforme a esta Ley y al reglamento interior del condominio;

II. Cada condómimo gozará de un voto por unidad de propiedad exclusiva del total del bien condominal, tratándose de condominios comerciales e industriales. En los otros casos, de un solo voto no importando cuantas unidades de propiedad exclusivas posea;

III. La votación será personal, nominal y directa, sin perjuicio de que el reglamento interior del condominio determine otros procedimientos;

IV. Las resoluciones de la Asamblea, se tomarán por mayoría simple de los condóminos, cuando a ésta asistan el 50% más uno de los condóminos o de sus representantes, en términos de la presente Ley, excepto en los casos en que la Ley y el Reglamento Interior del Condómino establezcan una mayoría especial.

V. El secretario de la mesa directiva llevará un libro de actas, que deberá estar autorizado por el Secretario del Ayuntamiento. Las actas, por su parte, serán autorizadas por el contralor de la mesa directiva o quien haga sus veces;

VI. La convocatoria deberá realizarse con diez días de anticipación para el caso de asambleas generales, y cinco para las asambleas extraordinarias, debiendo incluirse en ella el lugar, día y hora de celebración, así como el orden del día;

VII. Para declarar válida una asamblea celebrada en primera convocatoria, deberá contarse cuando menos con la asistencia de más del cincuenta por ciento de los condóminos o sus representantes en términos de la presente ley, en caso de una segunda convocatoria se declarará válida con los asistentes.

Las determinaciones y acuerdos tomados por la asamblea obligan a todos los condóminos, incluyendo a los ausentes y residentes.

**Artículo 37.-** Serán facultades de la asamblea, sin menoscabo de las demás que le otorgue el reglamento interior del condominio las siguientes:

I. Nombrar y remover al administrador o al comité de administración en los términos del reglamento interior del condominio, excepto al que funja el primer año, que será designado por quienes otorguen la escritura constitutiva del condominio;

II. Establecer las responsabilidades del administrador o del comité de administración y las que corran a cargo de los condóminos, por actos de aquél, ejecutados con motivo del desempeño de su cargo;



III. Resolver, en su caso, sobre el tipo y monto de la garantía que deba otorgar el administrador respecto al desempeño de su función y al manejo de los fondos bajo su cuidado, para el mantenimiento, administración y reserva para la reposición de implementos;

IV. Revisar y, en su caso, aprobar el estado de cuenta anual que presente el administrador o el comité de administración, pudiendo ser en otro plazo, previo acuerdo.

V. Discutir y aprobar el presupuesto de gastos de cada año, debiendo, en su caso, acordar la contratación de seguros con empresas legalmente constituidas contra incendios o terremotos o cualquier otra contingencia de esta naturaleza, de conformidad con las disposiciones aplicables del Código Civil vigente en el Estado y de otros ordenamientos legales, lo cual se efectuará en cargo al fondo y de mantenimiento, y de administración;

VI. Promover lo que proceda ante las autoridades competentes, cuando el administrador o comité de administración infrinja las disposiciones de esta Ley, del reglamento interior del condominio, la escritura constitutiva y cualesquiera disposiciones legales aplicables;

VII. Acordar lo procedente respecto a la prestación de los servicios y problemas que surjan con motivo de la contigüidad del condominio con otros inmuebles.

VIII. Establecer los medios y las medidas para la seguridad y vigilancia del condominio, así como la forma en que deberán participar los condóminos, incluyendo las cuotas o aportaciones en numerario que deberá cubrir cada uno de los condóminos;

IX. Crear, aprobar, modificar y protocolizar el Reglamento Interior del Condominio;

X. Modificar la escritura constitutiva del condominio, en los casos y condiciones que prevean las disposiciones legales aplicables, siempre y cuando sea manifiesta la voluntad de todos los condóminos; y

XI. Nombrar y remover un representante por manzana, lote, cerrada, privada, claustro o piso.

**Artículo 38.-** Los condominios serán administrados por un Comité de Administración o por un administrador que designará la Asamblea General, por el tiempo que ésta determine, salvo

cuando la designación recaiga en un condómino, en cuyo caso durará en el cargo de uno a tres años, según lo disponga la asamblea.

En el caso de que se opte por un administrador, éste podrá ser o no alguno de los condóminos. Si lo es, quedará exceptuado por acuerdo de la asamblea de otorgar la garantía a que se refiere la fracción III del artículo 37. Si la administración recae en un comité, éste tomará sus resoluciones por acuerdo de por lo menos las dos terceras partes de sus miembros, en caso de desacuerdo, someterá el asunto a la asamblea.

El comité designará a la persona a cuyo cargo estará la ejecución material de los actos de administración.

Cuando el pago de las cuotas o aportaciones se divida en mensualidades éstas habrán de cubrirse por adelantado. El monto de los fondos se integrará en proporción al valor de cada unidad de propiedad exclusiva, según lo establecido en la escritura constitutiva.

Las primeras aportaciones para la constitución de ambos fondos, serán determinadas en la escritura constitutiva del condominio. El fondo de reserva en tanto no se use deberá invertirse en valores de renta fija redimibles a la vista. El fondo destinado al mantenimiento y administración será bastante para contar anticipadamente con el numerario que cubra los gastos de tres meses.

Las decisiones respecto a asuntos de convivencia cotidiana, serán facultad de la asamblea, incluyendo las modificaciones a la propiedad en condominio, excluyendo los cambios de uso del suelo, de densidad e intensidad de su aprovechamiento y de altura máxima permitida.

**Artículo 39.-** Corresponde al administrador o al comité de administración:

I. Cuidar, vigilar y mantener en buen estado las instalaciones, los bienes y los servicios comunes del condominio;

II. Atender y operar las instalaciones y servicios comunes;

III. Administrar y conservar el condominio.

IV. Representar a los condóminos en todos los asuntos comunes relacionados con el condominio, sea que se promuevan a su nombre o en contra de ellos y tendrá las facultades de representación de un apoderado para administrar bienes y para pleitos y cobranzas, pero no las que requieran cláusula especial, salvo que se le confieran por el reglamento o la asamblea;

V. Recabar y conservar los libros y la documentación relacionada con el condominio, los que en todo tiempo podrán ser consultados por los condóminos;

Vi. Ejecutar los acuerdos de la asamblea de condóminos, salvo los casos en que la ejecución se encomiende a otra persona;

V. Efectuar los gastos de mantenimiento y administración del condominio, con cargo al fondo correspondiente, en los términos del reglamento interior del condominio;

VI. Recaudar las aportaciones de los condóminos para los fondos de mantenimiento y administración y reserva, debiendo otorgar el recibo correspondiente, así como entregar bimestralmente a cada condómino el estado de cuenta del condominio;

VII. Convocar a las asambleas generales y extraordinarias, conforme a lo dispuesto en la presente Ley, en la escritura constitutiva y en el reglamento interior del condominio;

VIII. Fomentar entre los condóminos el cumplimiento de la presente Ley, la escritura constitutiva del condominio y el reglamento interior del condominio;

IX. Gestionar ante los Ayuntamientos la prestación de los servicios públicos municipales al interior del condominio;

X. Publicar en lugar visible del condominio o en el sitio destinado para ello, las convocatorias para asambleas, así como los acuerdos que se tomen en las mismas a efecto de enterar a los ausentes;  
y

XI. Ejercitar las demás facultades y cumplir las obligaciones que le concedan e impongan, respectivamente la Ley o el reglamento.

**Artículo 40.-** El administrador o el presidente del comité de administración, será el representante legal de los condóminos en todos los asuntos comunes relacionados con el condominio. Contará con poder para administrar bienes, y para pleitos y cobranzas. Para contar con facultades que requieran cláusulas especiales, se requerirá del previo acuerdo de la asamblea, salvo que el Reglamento Interior del Condominio ya lo prevea.

**Artículo 41.-** Con el objeto de que el administrador o el comité de administración cumplan con las obligaciones establecidas, cada condominio contará con una mesa directiva, la cual se nombrará anualmente por la asamblea y estará integrada de tres a cinco condóminos, los cuales fungirán como presidente contralor, secretario y, en su caso, vocales, y tendrá las siguientes atribuciones y obligaciones:

I. Verificar que el administrador o comité de administración cumpla los acuerdos de la asamblea general;

II. Determinar lo procedente en caso de incumplimiento por parte del administrador o comité de administración;

III. Verificar los estados de cuenta que debe rendir el administrador o comité de administración ante la asamblea y, en su caso, dar cuenta a ésta de las observaciones encontradas;

IV. Coadyuvar con el administrador o comité de administración del condominio a fomentar entre los condóminos el respeto y conservación de las áreas comunes, así como el cumplimiento de las obligaciones económicas y aportaciones que fije la asamblea; y

V. A través de su secretario, llevar un libro de actas en el que constarán los acuerdos tomados en las asambleas, que tendrá a la vista de los condóminos y de los acreedores registrados en el mismo, debiendo informarles por escrito a cada uno de los condóminos, las resoluciones que adopte la asamblea.

## **CAPÍTULO QUINTO**

### **DE LOS GASTOS, GRAVAMENES Y CONTRIBUCIONES**

**Artículo 42.-** Es obligación de todos los condóminos contribuir a la constitución de los fondos de administración y mantenimiento y de reserva, así como cubrir las cuotas que para tal efecto establezca la asamblea.

Para efecto del presente artículo, las cuotas tendrán el carácter de títulos y se podrá perseguir el cobro vía ejecutivo civil.

**Artículo 43.-** Cuando un condominio conste de diferentes partes y comprenda diversas áreas de uso común destinadas a servir únicamente a una parte, sección o condominio, los gastos especiales que de ellos se deriven correrán a cargo del grupo de condóminos beneficiados.

**Artículo 44.-** Las cuotas para gastos comunes que los condóminos no cubran puntualmente, causarán intereses moratorios al tipo legal o al que fije el Reglamento Interior del Condominio, pudiendo hacerse efectivo a través del administrador o comité de administración por acuerdo de la asamblea o en su caso, por la mesa de arbitraje, siempre que la promoción sea suscrita por el administrador o por el presidente de la mesa directiva, acompañada de los recibos pendientes de pago, así como copia del acta de asamblea en que se hayan determinado las cuotas.

Las cuotas o aportaciones fijadas por la asamblea, constituyen obligaciones de carácter civil, por lo tanto, podrán ser exigibles por la vía judicial correspondiente.

Se podrá solicitar el embargo precautorio de bienes para asegurar el pago de las obligaciones respectivas, en términos de la legislación civil aplicable.

**Artículo 45.-** Las cargas fiscales que genere un bien inmueble sujeto a régimen de propiedad en condominio, considerado éste en su conjunto, serán a cargo de los condóminos proporcionalmente.

Cada uno de los condóminos responderá sólo del gravamen fiscal que corresponda a su propiedad; toda cláusula que establezca mancomunidad o solidaridad de los condóminos para responder de un gravamen sobre el inmueble, se tendrá por no puesta.

**Artículo 46.-** Si quien incumple con las obligaciones fuese un residente, el administrador notificará dicha situación al propietario y si después de transcurridos quince días contados a partir de la

fecha de notificación no obtuviere una respuesta, el administrador demandará a ambos en los términos establecidos en la presente Ley.

**Artículo 47.-** Los derechos y obligaciones de los condóminos se regirán por:

I. La presente Ley;

II. La escritura constitutiva del condominio;

III. El contrato de compraventa o promesa de venta respectivo;

IV. La legislación aplicable; y

V. El Reglamento Interior del Condominio.

La violación al cumplimiento de las obligaciones establecidas en el presente artículo, serán sancionadas, en términos del artículo 54 de la presente Ley y como corresponda, por lo dispuesto en los ordenamientos legales aplicables.

## **CAPÍTULO SEXTO DESTRUCCIÓN, RUINA Y RECONSTRUCCIÓN DE LOS BIENES EN CONDOMINIO**

**Artículo 48.-** Si el condominio se destruyere en su totalidad o en una proporción que represente por lo menos las tres cuartas partes de su valor, según peritaje practicado, por acuerdo de la mayoría de los condóminos se procederá a su reconstrucción o la división del terreno y de los bienes comunes que queden, o en su caso, a la venta, con arreglo a las disposiciones legales aplicables.

Si la destrucción fuere menor, los acuerdos a que se refiere el párrafo anterior, serán tomados por acuerdo del setenta y cinco por ciento de los condóminos.

Si en los casos a que se refieren los párrafos anteriores el acuerdo es por la reconstrucción, los condóminos en minoría estarán obligados a contribuir a ésta en la proporción que les corresponda o a enajenar sus derechos. La enajenación podrá tener lugar a favor de la mayoría, si en ésta

conviene con los minoritarios, pero será forzosa a los seis meses, al precio del avalúo practicado por corredor público o institución fiduciaria, si dentro de dicho término no la han realizado los minoritarios.

**Artículo 49.-** En caso de ruina del condominio, por acuerdo de la mayoría del total de los condóminos, podrá acordarse, previo dictamen de las autoridades competentes, la reconstrucción o la demolición y división de los bienes comunes, o en su caso la venta, observando las prevenciones del artículo anterior.

## **CAPÍTULO SÉPTIMO DE LAS AUTORIDADES**

**Artículo 50.-** Las autoridades competentes del Gobierno del Estado y de los Municipios, previa la autorización de un condominio o zona de condominios, deberán verificar que los mismos reúnan las condiciones y requisitos establecidos en la legislación vigente en materia de desarrollo urbano, ecología, salud y protección civil.

**Artículo 51.-** Es obligación de las autoridades municipales proporcionar a los condominios los servicios públicos de su competencia, así como a los ayuntamientos otorgar los servicios públicos a que se refiere el artículo 115 de la Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos, en igualdad de circunstancias que a otros desarrollos industriales, habitacionales, comerciales o de servicios no sujetos al régimen de condominio.

En el presente artículo se observará cuando así lo establezca, las particularidades que regula la Ley de Fraccionamientos y Acciones Urbanísticas del Estado Libre y Soberano de Puebla.

**Artículo 52.-** De manera semestral, los Ayuntamientos por conducto de las dependencias competentes, realizarán campañas tendientes a la promoción de la cultura condominal, en las que deberán realizar charlas, conferencias y entrega de material que contenga los derechos y obligaciones de condóminos y residentes, así como las vías y procedimientos a seguir en caso de controversias.

**Artículo 53.-** El Síndico Municipal, será competente para desahogar los procedimientos arbitrales para resolver controversias en materia de propiedad en condominio.

Para efectos de hacer cumplir la presente Ley, el Sindico Municipal podrá imponer las medidas de apremio que corresponda observando lo que dispone el artículo 21 de la Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos.

## **CAPÍTULO OCTAVO DE LAS CONTROVERSIAS**

### **SECCIÓN PRIMERA DE LAS SANCIONES**

**Artículo 54.-** Los condóminos o residentes que incumplan con las obligaciones que les son impuestas por la presente Ley, el Reglamento Interior del Condominio o el acta constitutiva del condominio, podrán ser multados con salarios mínimos vigentes en la zona económica donde se encuentre el condominio con:

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

II. De 10 a 20 días, más el pago de intereses moratorios en los términos que establezca el Reglamento Interior del Condominio y la restricción del derecho de voto en las asambleas, cuando no cumplan en el plazo establecido con las cuotas fijadas por la asamblea relativa a los fondos de mantenimiento y administración y de reserva;

III. De 15 a 30 días cuando incumplan con las obligaciones señaladas en las fracciones II, III, IV y V del artículo 25;

IV. De 20 a 30 días por la inobservancia de lo establecido en las fracciones X y XI del artículo 25 de esta Ley;

V. De 20 a 40 días, independientemente de la demolición de las obras realizadas, cuando contravengan lo dispuesto en los artículos 25 fracciones VI y VII y el 29 de la presente Ley; y

VI. De 50 a 150 días, cuando se transgreda lo estipulado en las fracciones I, VIII y IX del artículo 25 de la presente ley.



**Artículo 55.-** Las sanciones señaladas en el artículo que antecede, serán impuestas y valoradas por el Síndico Municipal, las cuales por la vía administrativa correspondiente las harán valer a favor de la hacienda pública municipal.

**Artículo 56.-** Para hacer efectivas las multas impuestas por el Síndico Municipal, se seguirá el trámite administrativo de ejecución correspondiente.

**Artículo 57.-** Las controversias que se susciten con motivo del incumplimiento de las obligaciones por parte de los condóminos, de los administradores o del Comité de Administración; o por violaciones al Reglamento General del Condominio o al Acta Constitutiva del condominio, serán resueltas a través del procedimiento de arbitraje, en los términos de la presente ley.

## **SECCIÓN SEGUNDA DEL PROCEDIMIENTO DE ARBITRAJE**

**Artículo 58.-** El procedimiento de arbitraje se substanciará ante el Síndico Municipal, el cual contará con plena libertad y autonomía para emitir sus laudos e imponer las sanciones previstas en la presente ley.

**Artículo 59.-** El arbitraje tendrá como característica ser un procedimiento para la resolución de controversias que buscará proporcionar a las partes la mayor equidad posible y se regirá por los principios de legalidad, sencillez, celeridad, oficiosidad, eficacia, publicidad, gratuidad y buena fe, e iniciará siempre a petición de parte.

**Artículo 60.-** Podrán iniciar el procedimiento de arbitraje los condóminos o residentes de los condominios o los administradores en términos de la presente ley, así como las mesas directivas, previo acuerdo de la Asamblea, en los casos de incumplimiento de los administradores y por el manejo indebido de los recursos que integran los fondos de mantenimiento y administración y de reserva.

Para iniciar el procedimiento arbitral ya sea el administrador, la mesa directiva o cualquier persona, deberán presentar ante las mesas arbitrales de la demarcación territorial en que se ubique el condominio, un escrito, que será denominado demanda de arbitraje, en el que explique las causas de controversia, mismo que deberá ir acompañado de copia del acta de asamblea en la

que se toma tal acuerdo, copia simple de los documentos que acrediten su personalidad y la descripción de los hechos.

**Artículo 61.-** Dentro de los tres días siguientes a la recepción de la demanda de arbitraje, la mesa encargada de resolver la controversia, citará a audiencia inicial a las partes interesadas, en la cual la parte actora podrá modificar o ampliar su demanda arbitral y la parte demandada a contestar el escrito inicial, lo que podrá hacer de manera verbal o escrita, así como ofrecer las pruebas que acrediten su dicho.

**Artículo 62.-** Si en la primera audiencia la mesa de arbitraje considera que cuenta con elementos suficientes para resolver, y si las partes manifiestan expresamente que no desean aportar más pruebas o modificar su demanda o contestación de demanda o reconvenir, la mesa de arbitraje emitirá el laudo correspondiente en el transcurso de los cinco días siguientes a la fecha de su celebración.

Si la parte demandada no se presentara a la audiencia inicial, la mesa de arbitraje resolverá con los elementos proporcionados por la parte actora y por aquellos elementos de que se allegue a través de profesionales o peritos en la materia causa de la controversia. Por acuerdo de las partes o por causa justificada, la audiencia inicial podrá diferirse por una sola ocasión fijándose la celebración a más tardar dentro de los cinco días siguientes.

**Artículo 63.-** Si en el desarrollo de la audiencia inicial las partes no han llegado a un convenio, o ampliaron, modificaron o reconvinieron, la mesa arbitral las citará para una segunda audiencia, en la que las partes tendrán oportunidad de presentar más elementos o en su caso plantear alegatos.

**Artículo 64.-** El procedimiento arbitral terminará por:

I. Desistimiento;

II. Laudo que resuelva la controversia;

III. Acuerdo de las partes mediante convenio ajustado a la legislación civil vigente, el cual tendrá aparejada ejecución.

IV. Convenio celebrado vía mediación Judicial, o ante las Mesas Calificadoras y Conciliadoras Municipales.

**Artículo 65.-** Terminada la instrucción del procedimiento, la mesa de arbitraje dictará el laudo que resuelva la controversia. En caso de que alguna de las partes o ambas consideren que el laudo no es claro en alguno de sus contenidos, solicitarán a la mesa, dentro de los tres días siguientes de la notificación, se aclare o corrija. La interpretación que emita la mesa de arbitraje formará parte del laudo.

### **SECCIÓN TERCERA DE LA MEDIACIÓN Y CONCILIACIÓN**

**Artículo 66.-** El Síndico Municipal hasta antes de emitir sus laudos, podrá remitir a las partes al Centro Estatal de Mediación del Tribunal Superior de Justicia del Estado, previo el consentimiento de estas que conste de manera fehaciente.

**Artículo 67.-** La mediación o conciliación tienen el carácter de voluntarias y suspenden el procedimiento de arbitraje previsto en la Sección Segunda de este Capítulo, hasta por sesenta días hábiles.

**Artículo 68.-** Los convenios suscritos en vía de mediación o conciliación, gozarán de las características que la misma ley les envista.

### **CAPITULO NOVENO DE LA CULTURA CONDOMINAL**

**ARTÍCULO 69.-** Se entiende por cultura condominal todo aquello que contribuya a generar las acciones y actitudes que permitan, en sana convivencia, el cumplimiento del objetivo del régimen de propiedad en condominio. Entendiéndose como elementos necesarios: el respeto y la tolerancia; la responsabilidad y cumplimiento; la corresponsabilidad y participación; la solidaridad y la aceptación mutua.

**ARTÍCULO 70.-** El ayuntamiento proporcionará a los habitantes y administradores de inmuebles bajo el régimen de propiedad en condominio, orientación y capacitación a través de diversos cursos y talleres en materia condominal, en coordinación con los organismos de vivienda y otras dependencias e instituciones públicas y privadas.

**ARTÍCULO 71.-** Toda persona que sea administrador o miembro del comité de administración, deberá acreditar su asistencia a los cursos de capacitación y actualización impartidos por la Procuraduría, por lo menos, una vez al año.

**ARTÍCULO 72.-** La administración pública promoverá una cultura condominal, con base en el espíritu y principios de la presente Ley.

El ayuntamiento coadyuvará y asesorará en la creación y funcionamiento de asociaciones civiles orientadas a la difusión y desarrollo de la cultura condominal, así como a iniciativas ciudadanas relacionadas con ésta.

## **TRANSITORIOS**

**PRIMERO.-** La presente Ley entrará en vigor al día siguiente de su publicación en el Periódico Oficial del Estado.

**SEGUNDO.-** Se derogan todas las disposiciones que se opongan a la presente Ley.

**TERCERO.-** Los regímenes de propiedad en condominio existentes en el Estado de Puebla, a la fecha de la publicación de la presente, contarán con un plazo de seis meses para constituirse en asamblea para elegir administradores, así como para aprobar en su caso, su respectivo reglamento interior.

## **ATENTAMENTE**

**HEROICA PUEBLA DE ZARAGOZA, A 28 DE JUNIO DE 2011**

**DIP. MARIO GERARDO RIESTRA PIÑA**