



PODER LEGISLATIVO

DICTAMEN

**C. DIP. JOEL VARGAS AGUIAR
PRESIDENTE DE LA MESA DIRECTIVA DEL SEGUNDO
PERIODO ORDINARIO DE SESIONES, DEL PRIMER AÑO
DE EJERCICIO CONSTITUCIONAL DE LA XIV LEGISLATURA
AL HONORABLE CONGRESO DEL ESTADO DE BAJA CALIFORNIA
SUR.**

P R E S E N T E:

**DICTAMEN QUE PRESENTAN LAS COMISIONES UNIDAS DE PUNTOS
CONSTITUCIONALES Y DE JUSTICIA, Y DE ASUNTOS COMERCIALES
Y TURÍSTICOS, CON RELACIÓN A LA INICIATIVA CON PROYECTO DE
DECRETO PRESENTADA POR EL C. DIP. SERGIO ULISES GARCÍA
COVARRUBIAS, MEDIANTE LA QUE SE REFORMA Y ADICIONA EL
CÓDIGO CIVIL PARA EL ESTADO LIBRE Y SOBERANO DE BAJA
CALIFORNIA SUR, Y SE REFORMAN Y ADICIONAN DIVERSAS
DISPOSICIONES DE LA LEY SOBRE EL RÉGIMEN DE PROPIEDAD EN
CONDominio DEL ESTADO DE BAJA CALIFORNIA SUR, MISMO QUE
SE EMITE BAJO EL SIGUIENTE:**

ANTECEDENTE

ÚNICO.- En sesión de fecha 10 de mayo del año en curso, fue presentada por el C. Dip. Sergio Ulises García Covarrubias, ante el Pleno de este H. Congreso del Estado y turnada a estas Comisiones de Dictamen en fecha 13 de mayo del mismo año, Iniciativa con Proyecto de Decreto, mediante la cual se proponen reformar las fracciones VI y VII, y adicionar una fracción VIII al Artículo 25 del Código Civil para el Estado Libre y Soberano de Baja California Sur; además de proponer reformar los Artículos 1º, 2º fracciones I, II, III, VI, VII, VIII, IX, XI, XIII, XIV y XV, primer párrafo del 4º, primer párrafo del 5º, 6º, 21, primer párrafo del 32, 33, fracción II del 35, 36, la



PODER LEGISLATIVO

fracción I, primer párrafo de la fracción X y la fracción XVI del 40, primer párrafo del 41, primer párrafo de la fracción IX del 44, segundo y cuarto párrafo del 47, 48, 50, la denominación del Título Quinto, la identificación y denominación del Capítulo Único del Título Quinto, los artículos 67 y 70; y adicionar las fracciones VIII Bis y XI Bis al Artículo 2º, una fracción IV al Artículo 5º, un Artículo 32 Bis, el Capítulo II al Título Quinto, y los Artículos 61 Bis, 61 Ter, 61 Quater y 61 Quinquies de la Ley Sobre el Régimen de Propiedad en Condominio del Estado de Baja California Sur, mismo que se emite en base a los siguientes

CONSIDERANDOS:

PRIMERO.- Es pertinente establecer en primer término, si el iniciador está facultado para poner en marcha el proceso legislativo, encontrando que los artículos 57 fracción II de la Constitución Política del Estado Libre y Soberano de Baja California Sur y 101 fracción II de la Ley Reglamentaria del Poder Legislativo del Estado, facultan a los Diputados para iniciar Leyes o Decretos, así como reformas y adiciones a las mismas ante el Congreso del Estado, por lo que con base al fundamento señalado resulta procedente entrar al estudio y análisis de la Iniciativa que ahora nos ocupa.

SEGUNDO.- Por otra parte, resulta importante clarificar, si las Comisiones Unidas de Puntos Constitucionales y de Justicia, y la de Asuntos Comerciales y Turísticos que hoy dictaminan, están facultadas para emitir el presente Dictamen, encontrando que en términos de lo que disponen los artículos 54 fracciones I y V, y 55 fracciones I y V de la Ley Reglamentaria



PODER LEGISLATIVO

del Poder Legislativo del Estado de Baja California Sur, efectivamente, éstas Comisiones son competentes para conocer y dictaminar sobre la Iniciativa de cuenta.

TERCERO.- Refiere el iniciador, que dadas sus características especiales, Baja California Sur se ha convertido en uno de los Estados federados con mayor crecimiento y dinamismo poblacional, fenómeno en el que no solo participan ciudadanos de nuestro país sino un gran número de extranjeros que optan por establecerse en nuestro Estado merced a la amplia gama de oportunidades de empleo y de inversión que aquí se ofrecen, de igual forma señala, que el turismo es sin lugar a dudas nuestro principal motor generador de riqueza, derivado del enorme flujo de inversiones asociadas al turismo, lo que constituye un enorme detonante para la creación de asentamientos humanos de diversa índole y que en estos existe una diversidad de criterios, de costumbres y de convencionalismos sociales, en los que cada integrante pretende vivir de conformidad con los lineamientos sociales propios de su lugar de origen. Asentamientos humanos en los que, si cada quien siguiera sus propios patrones o normas de conducta, sería muy complejo sostener una convivencia social normal y sana.

Continúa señalando el iniciador, que entre las diferentes formas ordenadas de asentamiento humano en Baja California Sur destaca la del Régimen de Condominio, existiendo condominios de vocación meramente turística y residencial, otros comerciales y además de vivienda ya sea superior, media o también de carácter social en sus modalidades horizontal o



PODER LEGISLATIVO

vertical y que bien administrados pueden aliviar las presiones gubernamentales de servicios públicos ya que le ahorran al gobierno la necesidad de brindar servicios de pavimentación, alumbrado y seguridad con cargo al erario, pero para que este condominio pueda funcionar y administrarse es indispensable contar con un marco legal adecuado y flexible, que permita hacer a los condóminos sujetos de derechos pero también de obligaciones.

De igual manera señala, que desde que Baja California Sur dejó de ser territorio federal para convertirse en una entidad federada de los Estados Unidos Mexicanos, estuvo vigente en nuestro Estado la Ley sobre el Régimen de Propiedad en Condominio de Inmuebles, para el Distrito y Territorios Federales publicada en el Diario Oficial de la Federación en diciembre de 1972, la cual constituyó el marco normativo que sirvió de base para el establecimiento, funcionalidad y organización de los sistemas de propiedad afectos a esta modalidad, empero, ese cuerpo legal al no dejar de ser ajeno y desactualizado a nuestra entidad, paulatinamente fue demostrando su inaplicabilidad ante la evolución del fenómeno de propiedades en condominio que se registra en esta zona del país; fue entonces que ante la necesidad de actualizar el marco legal en esta materia, en noviembre de 2007 fue expedida por el Congreso del Estado de Baja California Sur, la Ley Sobre el Régimen de Propiedad en Condominio del Estado de Baja California Sur que hasta el día de hoy los rige, regulación que por cierto, a la fecha, no ha sufrido modificación alguna, situación que en la actualidad se ha visto que sus disposiciones



PODER LEGISLATIVO

han sido rebasados y a partir de la experiencia ya adquirida en nuestro Estado como de la proveniente de otras entidades federativas, se propone perfeccionarla para lograr el alcance que originalmente pretendía.

Estas modificaciones señala, tienen por objeto facilitar la creación, estructura, organización, operatividad y funcionalidad de los asentamientos humanos, a fin de otorgar todos y cada uno de los mecanismos legales necesarios para que en función de ellos se garantice el derecho de los integrantes del mismo a participar en la operatividad del grupo social de que se trate, y que pueda tomar decisiones que sean en beneficio de la colectividad pero también con el cumplimiento exacto de sus obligaciones; agregando que con la propuesta que presenta y en atención a la vocación turística de nuestro Estado, se procurará y asegurarán inversiones como una necesidad vital para nuestro crecimiento, por lo que se estima fundamental que legislemos para dar certidumbre y cuidar dichas inversiones y que los empresarios que invierten en proyectos turísticos de alta envergadura puedan contar con los elementos y mecanismos legales certeros para el retorno de su inversión pero cumpliendo con la Ley, sin olvidar que el sector inmobiliario turístico en el Estado, principalmente el Municipio de Los Cabos, es, junto con el sector hotelero y de tiempo compartido, uno de los motores más importantes de la economía. El desarrollo inmobiliario ha sido pilar fundamental en el crecimiento de nuestro Estado y es gracias a la visión e inversión de esta actividad que podemos contar con desarrollos turísticos de fama mundial, que han hecho del Estado y principalmente del Municipio de Los Cabos un destino muy



PODER LEGISLATIVO

rentable para la inversión, por ello, es necesario detonar aún más este sector en beneficio del Estado y sus Municipios.

CUARTO.- Asimismo señala, que antes de la crisis inmobiliaria de Estados Unidos, considerado como nuestro principal mercado, el sector inmobiliario, contribuyó a la economía local con ventas por 1,073 millones de dólares en 2006, por 1,844 millones de dólares en 2007 y por 1,378 millones de dólares en 2008, y siguiendo con este mismo año, tenemos como ejemplo que las ventas concretadas particularmente en el Municipio de Los Cabos, arrojó a su Ayuntamiento la cantidad de \$118.2 millones de pesos de Impuesto Predial; \$255.9 millones de pesos por concepto de ISABI; \$63.3 millones de pesos por el pago de licencias de construcción; \$57.5 millones de pesos por diversos derechos al Registro Público de la Propiedad y \$20.7 millones de pesos de Zona Federal Marítima. Estos ingresos que superaron los \$515 millones de pesos representaron más del 50% del presupuesto Municipal para ese año.

De igual forma señala el iniciador, que como ejemplo, baste citar que una operación de compraventa por 1 millón de dólares –algo de lo más común en este medio-, equivale a la renta de 6,666 cuartos hoteleros a una tarifa promedio de 150 dólares por noche, que es la tarifa promedio actual de la industria y si consideramos las ventas del sector inmobiliario del 2007, de 1,844 millones de dólares, esto equivaldría a la ocupación total de los hoteles de Los Cabos por más de 5 años a la tarifa y a la ocupación promedio actual. Por ello considera, que con el fin de fortalecer la



PODER LEGISLATIVO

continuidad de esta actividad económica y dar mayores garantías jurídicas a quienes adquieren estos inmuebles, propone el realizar diversas modificaciones a la Ley Sobre el Régimen de Propiedad en Condominio del Estado que observe principalmente 4 ejes esenciales:

- 1.- El otorgar personalidad jurídica al régimen de condominio;
- 2.- La Creación del Condominio Turístico Residencial;
- 3.- La clarificación del domicilio convencional, y
- 4.- La modificación de diversos artículos para otorgar mayor certeza a los desarrolladores, administradores y condóminos.

En cuanto a la personalidad jurídica estima, que debe reconocerse la estructura y organización de los condominios con base en el derecho privado ya que esta rama del derecho se ocupa preferentemente de las relaciones entre particulares y por esencia en eso se fundamenta un condominio: una mera estructura regulada compuesta de relaciones entre particulares. Pero también se rigen por el derecho privado las relaciones de estos particulares hacia el exterior, con otros particulares, entidades, instituciones y hasta con el mismo Estado.

No obstante, conforme a la Ley en materia condominal vigente en el Estado, un condominio no puede tener este tipo de relación con personas hacia el exterior como ente propio, precisamente porque no es reconocido como persona de creación jurídica. Este reconocimiento es no solo una necesidad que hay que cubrir para la correcta operatividad de los condominios, ya que su ausencia ha constituido una seria limitante que va en contra de la propia naturaleza del condominio, orillando a condóminos y



PODER LEGISLATIVO

desarrolladores a tener que recurrir a diversos mecanismos (por medio de condóminos personas físicas o prestadores de servicios independientes, Asociaciones Civiles, Sociedades Mercantiles) para librar, la mayoría de las veces de manera muy condicionada, la debida operación del Condominio.

En este sentido la introducción de la ficción jurídica que la Ley prevé para crear una persona jurídica, consistente en la personalidad atribuida a un conjunto de personas físicas para obrar y contar con capacidad jurídica que les permita tener un patrimonio, adquirir derechos y obligaciones, de manera independiente a la personalidad jurídica de las personas que la conforman, resulta la medida más eficaz y honesta de proceder a fin de asegurar la sana convivencia al interior de los condominios al tiempo que se fijan de manera clara los derechos y obligaciones de quienes lo constituyen.

Por otra parte, se considera que la creación del Condominio Turístico Residencial es una medida fundamental que debe incorporarse a la legislación en la materia, en virtud de que las diversas características y modalidades que presentan los condominios turísticos o residenciales, pueden derivar en una multiplicidad de problemáticas y necesidades que requieren la flexibilidad de un régimen que les permita cumplir con sus fines, ya sea sociales o de dotar de vivienda organizada en comunidad a una determinada parte de la población.



PODER LEGISLATIVO

Nuestra entidad cuenta con desarrollos que por su destino y propósito -en los cuales pueden llegar a integrar hoteles, campos de golf, marinas, residencias, lotes, zonas comerciales, así como equipamiento urbano de auto-sustentación, como pueden ser plantas desaladoras, plantas de tratamiento, fibra óptica, cárcamos de rebombeo de aguas negras e inclusive servicios especializados de recolección de basura y de seguridad-, requieren de una operación y administración más especializada y compleja que la ordinaria prevista en un ordenamiento legal determinado, resultando la legislación actual insuficiente para regular este tipo de condominios, siendo su estructura genérica y por lo tanto vaga y endeble, teniendo como consecuencia la incertidumbre en el desarrollo y en la inversión inmobiliaria.

Continúa señalando, que la norma vigente prevé que los condominios, de acuerdo con sus características de estructura y uso, podrán tener modalidades por su estructura, por uso o por sus características sociales; en consecuencia se considera que al resto de los tipos de condominios la Ley pueda otorgarles el marco conceptual y normativo bajo el cual les sea dado operar con la flexibilidad que se requiera, con apego a las disposiciones de su propia escritura constitutiva así como a su reglamento interno. En otras palabras, las modificaciones que se plantean buscan generar la plataforma que establezca las reglas de una modalidad más en cuanto a su estructura y uso, y que sea por sus constitución en la que se pueda dar en dos vertientes, en Condominios Turísticos Residenciales y de Determinación General, sustentado en el basamento de las normas de



PODER LEGISLATIVO

convivencia entre los condóminos y el fundamento para establecer sus derechos y obligaciones dentro de la esencia del Derecho Privado, pero sin contravenir ni dejar de observar sus derechos y obligaciones civiles.

Estima el iniciador, que la creación de un condominio turístico residencial debe de ser opcional para aquellos desarrollos y complejos que por sus características, naturaleza, o ya sea por su mejor interés, decidan constituirse de esta manera, pudiendo afirmar que el brindar la posibilidad de crear estos condominios turísticos residenciales, dotará al Estado de un vehículo que hará más atractivo y eficiente este tipo de desarrollos que a su vez atraerán más capital de inversión, fuentes de empleos, recaudación de impuestos, derechos y demás contribuciones indirectas, y tendrán la infraestructura necesaria para su correcta sustentabilidad y operación sin impactar las arcas de los Municipios en el Estado.

Finalmente y en cuanto al domicilio convencional, el iniciador manifiesta, que el Proyecto de Decreto persigue el propósito de facilitar y hacer más ágil el procedimiento de cobro de cuotas a los condóminos, fijando de antemano el domicilio en el cual podrán ser notificados a efecto de hacer el proceso menos burocrático ya que el cobro de cuotas es un cobro constante que todos los condóminos conocen desde el momento que adquieren una unidad privativa dentro de un Condominio.

QUINTO.- Analizados los motivos expuestos por el iniciador, los integrantes de las Comisiones Unidas, llevamos a cabo una reunión de trabajo en donde se analizó la propuesta dándonos a la tarea,



PODER LEGISLATIVO

primeramente, de entrar al fondo de la propuesta para desmenuzar su contenido a fin de conocer lo que representa no solo el sector inmobiliario en nuestro Estado, sino también, lo que ha representado esta forma de adquirir bienes y la convivencia entre copropietarios, encontrando que efectivamente dentro del sector turístico, éste representa una de las grandes fuentes de ingresos, no solo de divisas para el País, sino también estos ingresos se reflejan de manera directa en las arcas municipales a través de impuestos y derechos, y hoy en día de Derechos y Productos en el Estado que posibilitan mayores participaciones federales.

Coincidimos con el iniciador desde luego, cuando se habla de la necesidad de dotar de personalidad jurídica a los Condominios, pues esto le permitirá que esa estructura organizacional de ciudadanos hacia el interior de un condominio regulada por el derecho privado, esté representada con base igualmente en el derecho privado, por una nueva figura jurídica hacia el exterior y que rijan su relación con otros particulares, entidades, instituciones y hasta con el Estado. Por eso la necesidad de adicionar esta nueva persona de creación jurídica en nuestro Código Civil, considerando preciso señalar, que el Estado de Jalisco entre otros, ya cuentan con disposiciones similares que le reconocen personalidad jurídica a los Condominios, por lo que es de explorado derecho su creación, tal y como se establece en la fracción XII del artículo 161 del Código Civil de dicho Estado.



PODER LEGISLATIVO

Consideramos preciso señalar pues coincidimos de igual forma con el iniciador, con la inclusión de la nueva figura de creación condominal propuesta relativa al Condominio Turístico Residencial, primero, porque no se vulnera derecho de persona alguna; segundo, porque quienes adquieran algún bien en este tipo de Condominios, lo adquirirá con pleno conocimiento de las reglas de adquisición bajo las cuales habrá de usar su inmueble, las cuales estarán previamente establecidas en la escritura constitutiva, es decir, su compraventa se regirá anteponiendo la máxima jurídica que otorga la Ley a la voluntad de las partes contratantes, reglas a las que habrán de sujetarse aquellos que convivan y vivan en este tipo de condominios; tercero, porque se otorga la garantía hacia el comprador, de que de manera constante y en las mejores condiciones posibles le serán prestados los servicios indispensables al interior del condominio, así como la no modificación estructural y paisajística del mismo, que traerá como consecuencia la constante mejora en la plusvalía del inmueble; y cuarto, porque las disposiciones que hoy se proponen para la creación y funcionamiento de este tipo de condominios, no afecta a ningún Condominio ya creado, pues no debe Ley alguna aplicarse de manera retroactiva y la creación de esta nueva figura será atendiendo tanto el monto económico de la inversión, como a los criterios de constitución del mismo establecidos en la Ley respectiva.

En cuanto a la clarificación del domicilio, lo entendemos perfectamente, pues no es posible que se deje tan abiertamente la designación del mismo, cuando los compradores no solo son de nuestro Estado o País, sino que



PODER LEGISLATIVO

por la práctica vemos que son de diferentes partes del mundo, lo que dificulta su localización, no permitiendo esto que estén atentos a las necesidades que su propiedad tenga en cuanto a mantenimiento y continuidad en la prestación de servicios, siendo ilógico pensar que los copropietarios absorban los gastos que otros no están cubriendo, y que posiblemente no sea por negligencia, sino por la falta de un domicilio convencional en el cual se les pueda notificar precisamente los requerimientos que el inmueble necesita y que previamente estén bajo acuerdo, tomados por su Asamblea.

Por lo que respecta al resto de los artículos de la Iniciativa que nos ocupa, podemos señalar que la clarificación, modificación o adición que se propone, es motivada por las necesidades que han surgido en la práctica diaria y en los problemas que se generan hacia el interior de los Condominios, pues no se consideraron en la Ley vigente, ciertas disposiciones que dieran viabilidad al funcionamiento del Condominio y que garantizaran una mejor convivencia entre los Condóminos, por ello, damos nuestra anuencia a la Iniciativa presentada, pues estamos seguros que éstas, lejos de perjudicar, vendrán a fortalecer a este sector, motor del desarrollo turístico del Estado, además de avalar los derechos de los ciudadanos a una vida digna, segura y que garantice la legal adquisición de los bienes en el Estado de Baja California Sur, otorgando con ello, mayor certeza a los desarrolladores, administradores y condóminos.



PODER LEGISLATIVO

Por ello y en atención a las consideraciones anteriormente señaladas, de conformidad con lo establecido en los artículos 113, 114 y demás relativos de la Ley Reglamentaria de este Poder Legislativo del Estado de Baja California Sur, sometemos a consideración de esta Asamblea para su aprobación, el siguiente:

PROYECTO DE DECRETO:

EL CONGRESO DEL ESTADO DE BAJA CALIFORNIA SUR

DECRETA:

SE REFORMAN LAS FRACCIONES VI Y VII; Y SE ADICIONA UNA FRACCIÓN VIII AL ARTÍCULO 25 DEL CÓDIGO CIVIL PARA EL ESTADO LIBRE Y SOBERANO DE BAJA CALIFORNIA SUR; SE REFORMAN LOS ARTÍCULOS 1º, 2º FRACCIONES I, II, III, VI, VII, VIII, IX, XI, XIII, XIV Y XV, PRIMER PÁRRAFO DEL 4º, PRIMER PÁRRAFO DEL 5º, 6º, 21, PRIMER PÁRRAFO DEL 32, 33, FRACCIÓN II DEL 35, 36, LA FRACCIÓN I, PRIMER PÁRRAFO DE LA FRACCIÓN X Y LA FRACCIÓN XVI DEL 40, PRIMER PÁRRAFO DEL 41, PRIMER PÁRRAFO DE LA FRACCIÓN IX DEL 44, SEGUNDO Y CUARTO PÁRRAFO DEL 47, 48, 50, LA DENOMINACIÓN DEL TÍTULO QUINTO, LA IDENTIFICACIÓN Y DENOMINACIÓN DEL CAPÍTULO ÚNICO DEL TÍTULO QUINTO, LOS ARTÍCULOS 67 Y 70; SE ADICIONAN LAS FRACCIONES VIII BIS Y XI BIS AL ARTÍCULO 2º, UNA FRACCIÓN IV AL ARTÍCULO 5º, UN ARTÍCULO 32 BIS, EL CAPÍTULO II AL TÍTULO QUINTO, Y LOS ARTÍCULOS 61 BIS, 61 TER, 61 QUATER Y 61 QUINQUIES A LA LEY SOBRE EL RÉGIMEN DE PROPIEDAD EN CONDOMINIO DEL ESTADO DE BAJA CALIFORNIA SUR.

ARTÍCULO PRIMERO: Se reforman las fracciones VI y VII; y se adiciona una fracción VIII al artículo 25 del Código Civil para el Estado Libre y Soberano de Baja California Sur, para quedar como sigue:



PODER LEGISLATIVO

ARTÍCULO 25.- Son personas de creación jurídica:

I a la V.- . . .

VI.- Las asociaciones distintas de las enumeradas, que se propongan fines políticos, científicos, artísticos, de recreo o cualquier otro fin lícito, siempre que no fueren desconocidas por la ley;

VII.- Las personas jurídicas extranjeras de naturaleza privada, y

VIII.- Los condominios.

ARTÍCULO SEGUNDO: Se reforman los artículos 1º, 2º fracciones I, II, III, VI, VII, VIII, IX, XI, XIII, XIV y XV, primer párrafo del 4º, primer párrafo del 5º, 6º, 21, primer párrafo del 32, 33, fracción II del 35, 36, la fracción I, primer párrafo de la fracción X y la fracción XVI del 40, primer párrafo del 41, primer párrafo de la fracción IX del 44, segundo y cuarto párrafo del 47, 48, 50, la denominación del Título Quinto, la identificación y denominación del Capítulo Único del Título Quinto, los artículos 67 y 70; se adicionan las fracciones VIII Bis y XI Bis al artículo 2º, una fracción IV al artículo 5º, un artículo 32 Bis, el Capítulo II al Título Quinto, y los artículos 61 Bis, 61 Ter, 61 Quater y 61 Quinquies a la Ley Sobre el Régimen de Propiedad en Condominio del Estado de Baja California Sur, para quedar como sigue:

Artículo 1º.- Las disposiciones de esta Ley son de orden público y tienen por objeto regular la constitución, modificación, organización, funcionamiento, administración y extinción del régimen de propiedad en condominio.

Para la representación legal del condominio, los condóminos designarán un administrador quien contará con las más amplias facultades para pleitos y cobranzas y actos de administración.

Las escrituras constitutivas de los condominios, sus reglamentos y las resoluciones de las asambleas de condóminos, se sujetarán en todo tiempo a las disposiciones de esta Ley.



PODER LEGISLATIVO

Artículo 2º.- Para los efectos de esta Ley se entiende por:

I.- Administrador.- Persona física o jurídica nombrada en Escritura Constitutiva o por la Asamblea para desempeñar la función de administración de un Condominio;

II.- Áreas y Bienes Comunes: Son aquellos que pertenecen en forma pro indivisa a los condóminos quienes mantienen un derecho de copropiedad sobre los elementos y partes que sirven al inmueble y cuyo uso, aprovechamiento y mantenimiento es responsabilidad de condóminos y ocupantes en términos de lo establecido por el artículo 956 del Código Civil;

III.- Asamblea: Es el órgano supremo del Condominio, conformado por la reunión de todos los condóminos y celebrada de acuerdo a esta ley y al Reglamento, en la que se tratan, discuten y resuelven, en su caso, los asuntos de interés común respecto al Condominio;

IV y V.- . . .

VI.- Condominio: Es el régimen jurídico que integra las modalidades y limitaciones al dominio de un predio o edificación construida en forma horizontal, vertical o mixta, susceptibles de aprovechamiento independiente, conjunto y simultáneo por tener salida propia a un elemento común de aquél, así como la reglamentación de su uso y disfrute por parte de los condóminos;

VII.- Condómino: Es la persona física o jurídica que tiene la propiedad o la titularidad de los derechos fideicomitidos sobre una o varias Unidades de Propiedad Exclusiva en un inmueble afecto al régimen de propiedad en Condominio;

VIII.- Condominio Maestro: Es la agrupación de dos o más condominios, ya sean horizontales, verticales o mixtos, construidos en un solo predio, siempre que cada uno conserve para sí áreas de uso exclusivo, y a su vez existan áreas de uso común para todos los condominios que integran el Condominio Maestro, como vialidades, construcciones e instalaciones, y



PODER LEGISLATIVO

cuyas áreas comunes generales serán administradas, conservadas y mantenidas por todos los condominios que lo integran;

VIII Bis.- Constituyente: El propietario de un bien inmueble que lo destina a la constitución de un régimen de propiedad en Condominio en los términos de esta Ley;

IX.- Escritura Constitutiva: Es el documento público mediante el cual se constituye el régimen de propiedad en condominio respecto de un bien inmueble, estableciendo las características y condiciones para la organización y funcionamiento social del mismo;

X.- . . .

XI.- Mayoría simple.- Mas del 50% del total de votos de los Condóminos presentes al momento de celebrar cualquier tipo de Asamblea que estén en cumplimiento con el Reglamento y al corriente en el pago de todas la cuotas ordinarias, cuotas extraordinarias, importe del fondo de reserva, importes del fondo de gastos de mantenimiento y de administración o en cualquier otra obligación monetaria a su cargo incluyendo los intereses moratorios, penas convencionales y cualquier otro gasto de cobranza previstas en la Ley, la Escritura Constitutiva, el Reglamento o las resoluciones aprobadas por la Asamblea;

XI Bis.- Mayoría especial.- El 75% del total del indiviso del Condominio de los Condóminos que estén en cumplimiento con el Reglamento y al corriente en el pago de todas la cuotas ordinarias, cuotas extraordinarias, importes del fondo de reserva, importe del fondo de gastos de mantenimiento y de administración o en cualquier otra obligación monetaria a su cargo incluyendo los intereses moratorios, penas convencionales y cualquier otro gasto de cobranza previstas en la Ley, la Escritura Constitutiva, el Reglamento o las resoluciones aprobadas por la Asamblea;



PODER LEGISLATIVO

XII.- . . .

XIII.- Ocupante: Es la persona física o jurídica que comparte con el condómino sus derechos de usar y disfrutar una Unidad de Propiedad Exclusiva, o a cualquier persona en que se hayan delegado, por cualquier título legal, ya sea público o privado, los derechos de uso y disfrute de una Unidad de Propiedad Exclusiva. Los Ocupantes pueden ser, de manera enunciativa y no limitativa, miembros de la familia del Condómino, invitados, amigos, arrendatarios, comodatarios, usufructuarios, huéspedes, empleados domésticos, familiares o amigos de estos últimos y, en general, cualquier persona distinta al Condómino que esté utilizando o disfrutando de una Unidad de Propiedad Exclusiva, de manera conjunta o separada, con el titular de dicha Unidad de Propiedad Exclusiva;

XIV.- Reglamento: Se refiere al Reglamento del Condominio. Es el instrumento jurídico que complementa y especifica las disposiciones de esta Ley estableciendo las normas internas de convivencia de acuerdo a las características de cada Condominio;

XV.- Sub-Condominio: Es aquel Condominio horizontal, vertical o mixto que forma parte de un Condominio Maestro, y

XVI.- . . .

Artículo 4º.- La constitución del régimen de propiedad en condominio es el acto jurídico mediante el cual el propietario o propietarios de un inmueble formalizan ante Notario Público declarando su voluntad de establecer esa modalidad de propiedad para su mejor aprovechamiento, y en el que dos o más personas, teniendo un derecho privado, utilizan y comparten áreas o espacios de uso y propiedad común asumiendo condiciones que les permiten satisfacer sus necesidades de acuerdo al uso del inmueble, en forma conveniente y adecuada para todas y cada una de ellas, sin demérito de su Propiedad Exclusiva.

. . .

I a la IV.- . . .



PODER LEGISLATIVO

Artículo 5º.- Según su estructura, uso, características sociales y constitución, los condominios y/o sub-condominios y/o condominios maestros, podrán adoptar una de las siguientes modalidades:

I a la III.- . . .

IV.- Por su constitución:

a) **Turístico Residencial.-** Modalidad adoptada por el constituyente mediante la cual éste se reserva el derecho para determinar la organización, administración, operación y modificación del régimen de propiedad en condominio de forma autónoma e inamovible durante todo el tiempo establecido en la Escritura Constitutiva, en términos de las disposiciones del Capítulo II del Título Quinto de esta Ley, y

b) **De determinación general.-** Son aquellos en los que la organización, administración, operación y modificación del régimen de propiedad en condominio no está especificada en su escritura constitutiva.

Artículo 6º.- Previo a la solicitud de constitución del régimen de propiedad en condominio, el o los constituyentes deberán obtener de las autoridades competentes una declaración en la que conste la viabilidad de realización del proyecto general, el dictamen del cumplimiento de las disposiciones de la Ley de Desarrollo Urbano para el Estado de Baja California Sur y los programas que de ellos se derivan, así como el uso de suelo del inmueble para los fines correspondientes.

Artículo 21.- Cada Condómino u Ocupante usará su Unidad de Propiedad Exclusiva en forma ordenada y pacífica. En ningún caso podrá utilizarla para fines contrarios a su destino y naturaleza, ni hacerla servir a objetos distintos a los expresamente consignados en la Escritura Constitutiva del Condominio.

Artículo 32.- La Escritura Constitutiva del Condominio estipulará la organización y funcionamiento social del mismo, cuyo órgano supremo es la Asamblea de Condóminos.

. . .
. . .



PODER LEGISLATIVO

...

Artículo 32 Bis.- Las Asambleas se regirán por las siguientes disposiciones:

I.- Se celebrarán obligatoriamente por lo menos una vez cada año y las de grupo cuantas veces sean convocadas conforme a lo dispuesto por esta Ley, la Escritura Constitutiva y el Reglamento del Condominio.

Las Asambleas extraordinarias, serán convocadas con la anticipación que las circunstancias lo exijan, quedando sujetas en lo demás a las disposiciones de esta Ley y el Reglamento correspondiente;

II.- El valor del voto de cada Condómino será igual al porcentaje del indiviso que le corresponde y que figure en la Escritura Constitutiva y en el instrumento público correspondiente en que conste su propiedad.

En los casos de elección, reelección o remoción del Administrador, de los integrantes de la administración o del Comité de Vigilancia, a cada Unidad de Propiedad Exclusiva habitacional corresponderá un sólo voto, inclusive aquellos de uso mixto que cuenten con Unidades para su uso habitacional o habitacional-turístico. Se exceptúan los Condominios por uso comercial, de oficinas, de almacenamiento, industrial y estacionamiento, en donde la votación será de acuerdo a lo dispuesto en el párrafo anterior;

III.- La votación será nominal y directa, pero el Reglamento del Condominio podrá facultar la representación mediante simple carta poder firmada ante dos testigos, sin que en ningún caso una sola persona pueda representar a más del 50% de los Condóminos. En ningún caso, el Administrador podrá representar a Condómino alguno;

IV.- Las resoluciones de la asamblea se tomarán por mayoría simple de votos de los presentes, excepto en los casos en que la presente Ley y el Reglamento, sin contravenir a esta, prescriban una mayoría especial;

V.- Los nombramientos del Administrador, del Comité de Administración, en su caso, y del Comité de Vigilancia, tendrán vigencia de hasta un año y



PODER LEGISLATIVO

sólo podrán ser reelectos por una sola vez para el periodo inmediato, salvo que exista la unanimidad de los Condóminos en Condominios que no excedan de 20 Unidades de Propiedad Exclusiva. Se exceptúa de lo anterior los casos de administración externa;

VI.- En los casos de que solo un Condómino represente más del 50% del indiviso del Condominio y los Condóminos restantes no asistan a la Asamblea, previa notificación de la convocatoria de acuerdo a esta Ley, se requerirá para que sean valido los acuerdos de Asamblea la presencia de un Notario Público para que dé fe de los acuerdos que se den por mayoría simple de la Asamblea;

VII.- Cuando un solo Condómino represente más del 50% del indiviso del Condominio, se requerirá para que sean válidos los acuerdos de la Asamblea, la presencia de un Notario Público para que dé fe de los acuerdos que se den por mayoría simple en la Asamblea;

VIII.- El secretario transcribirá el acta de la asamblea en el libro que para tal efecto haya autorizado la asamblea de Condóminos. Las actas, por su parte, serán autorizadas, y en este orden, por el propio secretario, el presidente de debates de la asamblea, los escrutadores y los miembros del Comité de Vigilancia en caso de que asistan, y en su caso por notario público;

IX.- El secretario tendrá siempre a la vista de los Condóminos, el libro de actas e informará por escrito a cada uno las resoluciones que adopte la asamblea.

Sin perjuicio de las disposiciones aplicables a las Asambleas de Condóminos éstos podrán acordar otros mecanismos y formas para tomar decisiones y acuerdos para la mejor administración de los Condominios.

Con independencia del tipo de Asamblea y de los acuerdos en ella tomados, toda acta deberá ser protocolizada ante Notario Público para que proceda a su inscripción en el Registro Público de la Propiedad correspondiente.



PODER LEGISLATIVO

X.- Para los efectos de las votaciones en las Asambleas, la Escritura Constitutiva del régimen o el Reglamento, podrán prever el voto a través de correo electrónico. Este procedimiento deberá de ser el que establezca el Reglamento o lo que apruebe la Asamblea General de Condóminos, a través de mayoría simple, para así definir su propio procedimiento del voto electrónico.

No se negarán efectos jurídicos, validez o fuerza obligatoria a cualquier tipo de información por la razón de que esté contenida en un mensaje de datos.

En el caso que el Reglamento o la Asamblea General de Condóminos no tenga o apruebe un propio procedimiento, se podrá adoptar algún otro medio siempre que tal medio se someta en su interpretación y aplicación a los principios de neutralidad tecnológica, autonomía de la voluntad, compatibilidad internacional y equivalencia funcional del mensaje de datos en relación con la información documentada en medios no electrónicos y de la firma electrónica en relación con la firma autógrafa, donde podrán emplearse los medios electrónicos, ópticos o cualquier otra tecnología, incluyendo las videoconferencias. Por lo que se deberán tomar en cuenta las siguientes definiciones:

Activación.- Es el procedimiento por el cual se desbloquean las condiciones de acceso a una clave y se permite su uso;

Autenticación.- Procedimiento de comprobación de la identidad de un solicitante o titular de certificados de identificación única;

Certificado de Autenticación.- Tiene como finalidad garantizar electrónicamente la identidad del ciudadano al realizar una transacción informática. El certificado de autenticación, asegura que la comunicación electrónica se realiza con la persona que dice es. El titular podrá a través de su certificado acreditar su identidad frente a cualquiera ya que se encuentra en posesión del certificado de identidad y de la clave privada asociada al mismo.



PODER LEGISLATIVO

El uso de este certificado no está habilitado en operaciones que requieran no repudio de origen, por tanto los terceros aceptantes y los prestadores de servicios no tendrán garantía del compromiso del titular con el contenido firmado. Su uso principal será para generar mensajes de autenticación (confirmación de la identidad) y de acceso seguro a sistemas informáticos (mediante establecimientos de canales privados y confidenciales con los prestadores de servicio)

Certificado.- Es un conjunto de información que consta de un ID (identificador) de petición, una password (contraseña) y sirve para asegurar la veracidad de la clave pública perteneciente al propietario del certificado;

Certificado electrónico.- Es un documento firmado electrónicamente por un prestador de servicios de certificación que vincula unos datos de verificación de firma a un firmante y confirma su identidad. Se extiende a los casos en que la vinculación de los datos de verificación de firma se hace a un componente informático;

Datos de creación de firma electrónica.- Son datos únicos, como códigos o claves criptográficas privadas, que el firmante genera de manera secreta y utiliza para crear su firma electrónica, a fin de lograr el vínculo entre dicha firma electrónica y el firmante;

Datos de creación de la firma (clave privada).- Son datos únicos, como códigos o claves criptográficas privadas, que el suscriptor utiliza para crear la firma electrónica.

Datos de verificación de firma (Clave Pública).- Son datos como códigos o claves criptográficas públicas, que se utilizan para verificar la firma electrónica.

Destinatario.- La persona designada por el emisor para recibir el mensaje de datos, pero que no esté actuando a título de intermediario con respecto a dicho mensaje;



PODER LEGISLATIVO

Emisor.- Toda persona que, al tenor del mensaje de datos, haya actuado a nombre propio o en cuyo nombre se haya enviado o generado ese mensaje antes de ser archivado, si éste es el caso, pero que no haya actuado a título de intermediario;

Firma electrónica.- Es el conjunto de datos en forma electrónica, consignados junto a otros o asociados con ellos, que pueden ser utilizados como medio de identificación personal y produce los mismos efectos jurídicos que la firma autógrafa, siendo admisible como prueba en juicio.

En aquellas disposiciones que se refieren a firma digital, se considerará a ésta como una especie de la firma electrónica;

Firma electrónica avanzada.- Es aquella firma electrónica que permite establecer la identidad personal del suscriptor respecto de los datos firmados y comprobar la integridad de los mismos, por estar vinculada de manera exclusiva tanto al suscriptor, como a los datos a que se refiere, y por haber sido creada por medios que mantiene bajo su exclusivo control.

Firma electrónica reconocida.- Es aquella firma electrónica avanzada basada en un certificado reconocido y generada mediante un dispositivo seguro de creación de firma.

Firmante.- La persona que posee los datos de la creación de la firma y que actúa en nombre propio o de la persona a la que representa;

Identificador de usuario.- Conjunto de caracteres que se utilizan para la identificación unívoca de un usuario en un sistema.

Intermediario.- En relación con un determinado mensaje de datos, se entenderá toda persona que, actuando por cuenta de otra, envíe, reciba o archive dicho mensaje o preste algún otro servicio con respecto a él;

Mensaje de datos.- La información generada, enviada, recibida o archivada por medios electrónicos ópticos;



PODER LEGISLATIVO

Documento electrónico.- Conjunto de registros lógicos almacenados en soporte susceptible de ser leído por equipos electrónicos de procesamiento de datos que contiene información.

Parte que confía.- La persona que, siendo o no el destinatario, actúa sobre la base de un certificado o de una firma electrónica;

Prestador de servicios de certificación.- La persona física o jurídica, o institución pública que preste servicios relacionados con firmas electrónicas y que expide los certificados, en su caso;

Sistema de información.- Se entenderá como un conjunto de procedimientos interrelacionados que forman un todo para generar, enviar, recibir, archivar o procesar información para apoyar la toma de decisiones;

Titular del certificado.- Se entenderá como la persona física o jurídica a cuyo favor fue expedido el certificado de identidad pública.

XI.- Cuando por la importancia del o los asuntos a tratar en la asamblea se considere necesario, el Administrador, el comité de vigilancia o cuando menos el 25% de los Condóminos, podrán solicitar la presencia de un notario público, y

XII.- Los Condóminos o sus representantes, podrán asistir a las Asambleas, acompañados por abogados, contadores públicos y/o intérpretes traductores, quienes podrán hacer uso de la voz y estarán sujetos al procedimiento que establezca la Asamblea General de Condóminos.

Artículo 33.- En el procedimiento para la celebración de las Asambleas según sea el caso, deberán cumplirse las siguientes disposiciones:

Cuando la asamblea se celebre en virtud de primera convocatoria, se requerirá de un quórum de asistencia del 75% de los Condóminos; cuando se realice en segunda convocatoria se requerirá de un quórum de asistencia de por lo menos del 50% más uno de los Condóminos. En caso



PODER LEGISLATIVO

de tercera o ulterior convocatoria, la asamblea se declarará legalmente instalada con los Condóminos que asistan.

Entre la publicación de la Convocatoria y la celebración de la Asamblea que corresponda, deberá mediar un plazo de cuando menos diez días calendario.

La primera, segunda, tercera o ulterior Convocatoria podrán publicarse de forma conjunta o separada.

La Asamblea en segunda Convocatoria podrá celebrarse una vez transcurridos quince minutos de la hora y fecha fijada para la celebración de la Asamblea en primera Convocatoria. Para la celebración de la Asamblea en tercera o ulterior Convocatoria deberá mediar el mismo plazo señalado.

En los casos anteriores, las resoluciones se tomarán por mayoría simple de los presentes, con excepción de los asuntos que por Ley o por disposición del Reglamento requieran una mayoría específica para ser aprobados.

Los condóminos o sus representantes, serán notificados mediante la Convocatoria que efectúe el Administrador en el domicilio convencional de cada Condómino o a través de la publicación de la Convocatoria en uno o más lugares visibles del Condominio.

Los Condóminos podrán convocar a Asamblea, sin intervención del Administrador, cuando acrediten ante Juez competente que representan como mínimo el 25% del indiviso del Condominio.

En casos de suma urgencia, se convocará a Asamblea con la anticipación que las circunstancias lo exijan.

Las determinaciones adoptadas por las Asambleas en los términos de esta Ley, la Escritura Constitutiva, el Reglamento y de las demás disposiciones legales aplicables, obligan a todos los Condóminos, incluyendo a los ausentes y disidentes.



Artículo 35.- . . .

I.- . . .

II.- Nombrar y remover al Administrador o Administradores, en los términos de la presente Ley y del Reglamento.

. . .

III a la XII.- . . .

Artículo 36.- La Asamblea podrá aprobar la suspensión del derecho de voto y de voz de aquellos Condóminos que se encuentren en incumplimiento con el Reglamento o con el pago de las cuotas para el fondo de mantenimiento y administración y para el fondo de reserva, o con cualquier otra obligación monetaria a su cargo incluyendo los intereses moratorios, penas convencionales y cualquier otros gasto de cobranza previstas en la Ley, la Escritura Constitutiva, el Reglamento o en las resoluciones aprobadas por la Asamblea.

Artículo 40.- . . .

I.- Llevar un libro de actas de Asamblea, un libro de registro de Condóminos y un libro de registro de invitados de los Condóminos, todos debidamente autorizados por el Comité de Vigilancia.

De manera enunciativa el libro de registro de condóminos deberá contener:

a) El nombre completo del Condómino;

b) El nombre de la persona que fungirá como representante del Condómino; en el caso de Unidades de Propiedad Exclusiva de varios condóminos, el nombre de una sola persona autorizada para emitir su voto en Asamblea;



PODER LEGISLATIVO

c) El domicilio convencional que al efecto designe el Condómino para el efecto de oír y recibir todo tipo de notificaciones, citaciones y emplazamientos relacionados con controversias que surjan por incumplimientos a la presente Ley, la Escritura Constitutiva o el Reglamento;

d) La dirección de correo electrónico que el condómino señale para efecto de recibir y enviar comunicaciones con el Administrador o el Comité de Vigilancia. La comunicación que envíe o reciba el Condómino por este medio electrónico surtirá los mismos efectos como si el Condómino hubiera recibido la comunicación en forma personal y por escrito bastando una certificación que de ello realice el Administrador;

e) El registro de firma del Condómino;

f) En caso de que un Condómino omita registrarse en el libro de registro de Condóminos, cualquier tipo de comunicación, citación, notificación o emplazamiento, le será efectuada y surtirá efectos mediante la publicación que efectúe el Administrador, o por la autoridad gubernamental respectiva, en uno o más lugares visibles del Condominio, y

g) Las firmas del Administrador y del presidente del Comité de Vigilancia.

II a la IX.- . . .

X.- Entregar de manera mensual o bimestral o anual o cuando así lo determine la Asamblea a cada Condómino, recabando constancia de quien lo reciba, un estado de cuenta que muestre:

a) a d).- . . .

XI a XV.- . . .

XVI.- Cumplir con las disposiciones legales y administrativas en materia de Protección Civil. Las medidas que adopte y las disposiciones que emita el Administrador dentro de sus funciones y con base en la Ley y el Reglamento, serán obligatorias para todos los Condóminos. La Asamblea,



PODER LEGISLATIVO

por la mayoría que fije el Reglamento, podrá modificar o revocar dichas medidas y disposiciones del Administrador, y

XVII.- . . .

Artículo 41.- Cuando la Asamblea designe una nueva administración, el Administrador saliente estará obligado a entregar al entrante, en un término que no exceda de siete días naturales a partir del día de la designación, todos los documentos relativos al Condominio incluyendo los estados de cuenta, chequeras, libro de actas, de registro de Condóminos, de registro de invitados, valores, contratos, bienes muebles, inmuebles y en general toda documentación que obre en los archivos propios del Condominio y que por motivo de su encargo tuviera bajo su resguardo y responsabilidad. Esta obligación sólo podrá posponerse por resolución judicial, so pena del pago de daños y perjuicios que pudiera ocasionar y sin perjuicio de las demás acciones civiles y penales que pudieran ejercitarse en su contra en términos de la legislación vigente. La entrega a que hace referencia este artículo deberá asentarse en acta circunstanciada y firmada por las personas que en ella intervengan.

. . .

Artículo 44.- . . .

. . .

. . .

. . .

I a la VIII.- . . .

IX.- Convocar a Asamblea de Condóminos cuando estos lo hayan requerido al administrador y él no lo haga dentro de los tres días siguientes a la petición, siempre y cuando estos representen como mínimo el 25% del indiviso del Condominio.

. . .

X y XI.- . . .



Artículo 47.- . . .

Trae aparejada ejecución en la vía ejecutiva civil el estado de cuenta que refleje los adeudos existentes, los intereses moratorios y/o la pena convencional que estipule el Reglamento, si va suscrita por el Administrador y el Presidente del Comité de Vigilancia, acompañada de los correspondientes recibos pendientes de pago, de una copia certificada por notario público del Reglamento, así como de una copia certificada del Acta de Asamblea en que se hayan determinado las cuotas a cargo de los Condóminos para el fondo de mantenimiento y administración y para el fondo de reserva y en su caso, de la copia certificada por el Administrador y por el Presidente del Comité de Vigilancia de la hoja del libro de registro de Condóminos en la que se desprenda el domicilio convencional proporcionado por el Condómino que se encuentra en morosidad. Esta acción sólo podrá ejercerse cuando existan tres mensualidades de cuotas ordinarias o una extraordinaria sin haber sido cubiertas. El Condómino moroso será emplazado a juicio en el domicilio convencional registrado en el libro de registro de Condóminos, mediante la publicación que se efectúe en uno o más lugares visibles del Condominio o, en su defecto, siguiendo las reglas para el emplazamiento previstas en el derecho común. Para el ejercicio de esta acción no es necesario acuerdo previo de la Asamblea.

. . .

Cuando los servicios que se disfruten en Unidades de Propiedad Exclusiva del Condominio y/o Sub-condomino y/o Condominio Maestro sean pagados con recurso del fondo de mantenimiento y administración o del fondo de reserva, el Administrador podrá suspender dichos servicios al Condómino que no cumpla oportunamente con el pago de las cuotas de mantenimiento y administración o el de reserva o bien, cuando se infrinja el Reglamento, incluyendo, más no limitando, a la suspensión de acceso a aéreas comunes, seguridad privada, recolección de aguas negras y otros servicios relacionados. En cuanto al servicio de agua potable este podrá ser afectado por el administrador solo en aquellos casos donde la infraestructura de la red de agua potable del Condominio no haya sido entregada al organismo operador del Municipio correspondiente, y cuando exista falta de pago de las cuotas por este servicio conforme a lo siguiente:



PODER LEGISLATIVO

I.- En caso de uso doméstico, ocasionara la limitación del servicio de agua potable al mínimo indispensable, y

II.- Usuarios no domésticos, ocasionara la suspensión total del servicio de agua potable hasta que se regularice su pago. No se requiere aprobación previa de la Asamblea para el ejercicio de la atribución mencionada en este párrafo.

Artículo 48.- El Condómino que dentro de un periodo de doce meses no cumpla en dos o más ocasiones con sus obligaciones e incurra en violaciones a la presente Ley, a la Escritura Constitutiva y al Reglamento, independientemente de ser responsable de los daños y perjuicios que cause a los demás, podrá ser demandado para que se le obligue a vender sus derechos hasta en subasta pública, respetándose el de preferencia o el del tanto, en su caso. El ejercicio de esta acción requerirá autorización previa de la Asamblea y con mayoría simple.

Artículo 50.- Cuando se celebre un contrato de compraventa respecto a una Unidad de Propiedad Exclusiva, el notario público que elabore la escritura respectiva deberá exigir a la parte vendedora una constancia de no adeudo, entre otros, del pago de las cuotas de mantenimiento y administración y el fondo de reserva, debidamente firmada por el Administrador. Adicionalmente en aquellos Regímenes en Condominio que existan guías de diseño para la construcción de las diferentes edificaciones, deberán de presentar una constancia de cumplimiento, entre otros, de las guías de diseño debidamente firmada por el Administrador. No procederá el registro del comprador en el libro de registro de Condóminos en tanto no se agoten dichos requisitos.



PODER LEGISLATIVO

TÍTULO QUINTO DEL CONDOMINIO DE CARACTER VECINAL Y DEL CONDOMINIO TURÍSTICO RESIDENCIAL.

CAPÍTULO I DEL CONDOMINIO DE CARÁCTER VECINAL

Artículos 54 a 61.- . . .

CAPÍTULO II DEL CONDOMINIO TURÍSTICO RESIDENCIAL

Artículo 61 Bis.- Corresponde al constituyente al constituir el régimen de propiedad en condominio, optar por la forma de regulación bajo la modalidad de régimen de propiedad en condominio Turístico Residencial, el cual se registrará por las disposiciones de la presente Ley y del Reglamento del Condominio y/o Sub-condominio y/o Condominio Maestro Turístico Residencial, según sea el caso.

Artículo 61 Ter.- Al optarse por la forma de regulación bajo la modalidad de Régimen de Propiedad en Condominio Turístico Residencial, la Escritura Constitutiva y el Reglamento del Condominio y/o Sub-condominio y/o Condominio Maestro Turístico Residencial, según sea el caso, podrá contener, entre otras, las siguientes disposiciones:

I.- Que la Administración del Condominio y/o Sub-condominio y/o Condominio Maestro esté a cargo del Constituyente o de quien este último designe, durante el tiempo y bajo los términos que se establezcan en la Escritura Constitutiva o en el Reglamento que corresponda. Sin embargo, una vez que se haya enajenado por el Constituyente el setenta y cinco (75%) de las Unidades de Propiedad Exclusiva del Condominio y/o Sub-condominio y/o Condominio Maestro, según sea el caso, su administración podrá ser elegida y removida por la Asamblea de Condóminos en los términos de esta Ley con independencia de lo que se haya establecido en la Escritura Constitutiva o en el Reglamento;



PODER LEGISLATIVO

II.- Las causas y el procedimiento de remoción del Administrador del Condominio y/o Sub-condominio y/o Condominio Maestro serán previstos en el Reglamento que corresponda;

III.- En caso de infracciones al Reglamento del Condominio y/o Sub-condominio y/o Condominio Maestro, o en caso de falta de pago total o parcial de cuotas de mantenimiento y administración, o cuotas extraordinarias o fondo de reserva por parte de los Condóminos, estos últimos, podrán ser sujetos de sanciones económicas establecidas en dicho Reglamento, sin menoscabo de las sanciones previstas en esta u otras Leyes, y de cualquier otra medida legal aplicable;

IV.- Cuando los servicios que se disfruten en Unidades de Propiedad Exclusiva del Condominio y/o Sub-condominio y/o Condominio Maestro sean pagados con recursos del fondo de mantenimiento y administración o del fondo de reserva, el Administrador podrá suspender dichos servicios al Condómino que no cumpla oportunamente con el pago de las cuotas de mantenimiento y administración o el de reserva o bien, cuando se infrinja el Reglamento, incluyendo, mas no limitando, a la suspensión de acceso a Áreas Comunes, seguridad privada, recolección de aguas negras y otros servicios relacionados. En cuanto al servicio de agua potable este podrá ser afectado por el administrador solo en aquellos casos donde la infraestructura de la red de agua potable del Condominio no haya sido entregada al organismo operador del Municipio correspondiente, y cuando exista falta de pago de las cuotas por este servicio conforme a lo siguiente:

a) En caso de uso doméstico, ocasionara la limitación del servicio de agua potable al mínimo indispensable, y

b) Usuarios no domésticos, ocasionara la suspensión total del servicio de agua potable hasta que se regularice su pago. No se requiere aprobación previa de la Asamblea para el ejercicio de la atribución mencionada en este párrafo;

V.- El voto de cada Condómino en las Asambleas del Condominio y/o Sub-condominio y/o Condominio Maestro, podrá ser emitido mediante correo electrónico en los casos así contemplados en la Escritura Constitutiva o el



PODER LEGISLATIVO

Reglamento que corresponda, de conformidad con lo establecido en la presente Ley;

VI.- La forma y lugar de pago de cuotas de mantenimiento y administración y/o cuotas extraordinarias y/o fondo de reserva, podrán ser establecidos en la Escritura Constitutiva o en el Reglamento del Condominio y/o Sub-condominio y/o Condominio Maestro en su caso;

VII.- El número de Unidades de Propiedad Exclusiva que integren los Sub-condominios correspondientes, dentro de la Escritura Constitutiva del Condominio Maestro;

VIII.- Las reglas de conducta, ocupación y de uso dentro y fuera de las Unidades de Propiedad Exclusiva dentro del Condominio y/o Sub-condominio y/o Condominio Maestro, incluyendo enunciativa mas no limitativamente restricciones sobre la tenencia de mascotas, eventos de Ocupantes y/o Condóminos, ruidos e iluminación dentro de las Unidades de Propiedad Exclusiva, así como determinar la imagen, iluminación, tipo de fachadas y cualquier elemento de diseño exterior de las Unidades de Propiedad Exclusiva;

IX.- Las reglas para la convocatoria, celebración y toma de decisiones en las Asambleas de Condóminos dentro del Condominio, Sub-condominio o Condominio Maestro; así como el valor del voto de cada Condómino podrá ser calculado ya sea con base al número de Unidades de Propiedad Exclusiva de las que cada Condómino sea propietario, o con base al porcentaje de indiviso que cada Unidad de Propiedad Exclusiva represente en el Condominio, Sub-condominio o Condominio Maestro en su caso;

X.- El pago de cuotas ordinarias de mantenimiento y administración y el establecimiento del fondo de reserva por parte de cada Condómino, podrá ser calculado en proporción al número de Unidades de Propiedad Exclusiva existentes en el Condominio y/o Sub-condominio, independientemente del porcentaje de indiviso que cada Unidad de Propiedad Exclusiva represente en el Condominio y/o Sub-condominio y/o Condominio Maestro en su caso. Para la determinación del pago de cuotas extraordinarias, la votación se llevará cabo en función del porcentaje de



PODER LEGISLATIVO

indiviso que cada Unidad de Propiedad Exclusiva represente en el Condominio y/ o Sub-condominio y/o Condominio Maestro en su caso;

XI.- El voto por parte de los acreedores de los Condóminos deudores, en la Asamblea del Condominio y/o Sub-condominio y/o Condominio Maestro, cuando así lo convengan por escrito el condómino deudor y su acreedor, y

XII.- Que el Administrador del Condominio, y/o Sub-condominio y/o Condominio Maestro pueda contar con la autorización expresa y permanente para ejercitar cualquier acción legal en contra de los Ocupantes y/o Condóminos que incumplan con las obligaciones a su cargo establecidas en esta Ley y/o en el Reglamento del Condominio y/o Sub-condominio y/o Condominio Maestro, sin necesidad de autorización previa por parte de la Asamblea, incluyendo enunciativa mas no limitativamente la autorización para ejercitar acción legal en contra de los Condóminos que incumplan con el pago de cuotas de mantenimiento y administración y/o cuotas extraordinarias y/o fondo de reserva.

Artículo 61 Quater.- El Constituyente podrá estar exento de pago de cuotas de mantenimiento y administración y/o cuotas extraordinarias y/o fondo de reserva respecto de las Unidades de Propiedad Exclusiva, que no hayan sido enajenadas bajo cualquier título, o cuyo uso, goce o disfrute hubiese sido transmitido por el Constituyente a terceros, si así se establece en el Reglamento del Condominio y/o Sub-condominio y/o Condominio Maestro Turístico Residencial, y que adicionalmente:

I.- No cuenten con un camino de acceso;

II.- Que no cuenten con infraestructura de servicios básicos a pie de lote, y

III.- Que no se esté llevando a cabo movimientos de tierra.

El Constituyente podrá estar exento de pago del fondo de reserva respecto de la Unidad de Propiedad Exclusiva que no hayan sido enajenadas bajo cualquier título, o cuyo uso, goce o disfrute hubiese sido transmitido por el Constituyente a terceros, si así se establece en el Reglamento del



PODER LEGISLATIVO

Condominio y/o Sub-condominio y/o Condominio Maestro Turístico Residencial.

Artículo 61 Quinquies.- El Constituyente podrá optar por la modalidad de régimen de propiedad en condominio Turístico Residencial establecido en el Título Quinto, Capítulo II de esta Ley, únicamente en los siguientes supuestos:

I.- En proyectos, desarrollos o cualesquier nominación otorgada por la legislación aplicable, con fines residenciales y/o comerciales en donde el monto de inversión en obra de construcción y costo del terreno en forma conjunta sea superior a 965,000 veces la Unidad de Medida y Actualización Diaria Vigente en el Estado de Baja California Sur, o

II.- En proyectos, desarrollos o cualesquier nominación otorgada por la legislación aplicable, con fines preponderantemente turísticos, y que, a consideración de la autoridad municipal y estatal correspondiente, tengan un impacto económico importante para el Municipio que corresponda.

Artículo 67.- De conformidad con las disposiciones de este Título, si se optare por la extinción total del régimen, se deberá asimismo decidir sobre la división de los bienes comunes o su venta. Serán aplicables, en lo conducente, las reglas para la disolución y liquidación previstas en el derecho común.

Artículo 70.- La contravención a las disposiciones de esta Ley, dará lugar a la imposición de las siguientes sanciones económicas, dictadas por resolución judicial o administrativa en el ámbito de sus respectivas competencias:

I.- Con multa por el equivalente a diez veces la Unidad de Medida y Actualización Diaria Vigente en el Estado, el incumplimiento de lo dispuesto por los artículos 21 y 25 fracciones IV y IX;

II.- Con multa por el equivalente a veinte veces la Unidad de Medida y Actualización Diaria Vigente en el Estado, el incumplimiento de lo dispuesto por el artículo 25, fracciones II, V, y VI, y



PODER LEGISLATIVO

III.- Con multa por el equivalente a treinta veces la Unidad de Medida y Actualización Diaria Vigente en el Estado, el incumplimiento de lo dispuesto por los artículos 9º, último párrafo solo para el caso del Administrador, 25, fracciones I, III, VII y VIII; 29 segundo párrafo; 40, cuando el Administrador durante su gestión causare un daño patrimonial, en perjuicio de los Condóminos o en los bienes comunes del Condominio; primer párrafo del 41 y 68.

En los casos de reincidencia, se aplicará hasta el doble del máximo de la sanción originalmente impuesta.

TRANSITORIOS

PRIMERO.- El presente Decreto entrara en vigor el día siguiente al de su publicación en el Boletín Oficial del Gobierno del Estado de Baja California Sur.

SEGUNDO.- Se derogan todas las disposiciones que se opongan al presente Decreto.

TERCERO.- Los regímenes de propiedad en condominio constituidos con anterioridad a la entrada en vigor del presente Decreto, seguirán rigiéndose bajo los términos de su Escritura Constitutiva y Reglamento correspondiente.

DADO EN LA SALA DE COMISIONES DEL PODER LEGISLATIVO, LA PAZ, BAJA CALIFORNIA SUR, A LOS 21 DÍAS DEL MES DE JUNIO DEL AÑO DOS MIL DIECISEIS.

**COMISION PERMANENTE DE PUNTOS
CONSTITUCIONALES Y DE JUSTICIA.**

**DIP. ALFREDO ZAMORA GARCÍA.
PRESIDENTE**



PODER LEGISLATIVO

**DIP. EDA MARIA PALACIOS MÁRQUEZ.
SECRETARIA**

**DIP. MARCO ANTONIO ARMENDARIZ PUPPO.
SECRETARIO**

**COMISIÓN PERMANENTE DE ASUNTOS COMERCIALES Y
TURÍSTICOS**

**DIP. ALEJANDRO BLANCO HERNAÁNDEZ
PRESIDENTE**

**DIP. EDA MARÍA PALACIOS MÁRUQEZ
SECRETARIA**

**DIP. JOEL VARGAS AGUIAR
SECRETARIO**