TEXTO ORIGINAL.
LEY PUBLICADA EN EL PERIÓDICO OFICIAL DEL GOBIERNO DEL ESTADO EDICIÓN No. 42 ALCANCE I, DE FECHA MARTES 27 DE MAYO DE 2025.

LEY NÚMERO 240 DE PROPIEDAD EN CONDOMINIO PARA EL ESTADO DE GUERRERO.

MTRA. EVELYN CECIA SALGADO PINEDA, Gobernadora Constitucional del Estado Libre y Soberano de Guerrero, a sus habitantes, sabed,

Que el H. Congreso Local, se ha servido comunicarme que,

LA SEXAGÉSIMA CUARTA LEGISLATURA AL HONORABLE CONGRESO DEL ESTADO LIBRE Y SOBERANO DE GUERRERO, EN NOMBRE DEL PUEBLO QUE REPRESENTA, Y:

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

Que en sesión de fecha 14 de mayo del 2025, la Diputada y los Diputados integrantes de la Comisión de Vivienda, presentaron a la Plenaria el Dictamen con Proyecto de Ley de Propiedad en Condominio para el Estado de Guerrero, en los siguientes términos:

"METODOLOGÍA DE TRABAJO:

I.- ANTECEDENTES: apartado en el que se describe el procedimiento legislativo iniciado a partir de la fecha en que las iniciativas fueron presentadas ante el Pleno de la Sexagésima Cuarta Legislatura al Congreso del Estado de Guerrero, así como su posterior turno para análisis y dictaminación correspondiente.

II.- OBJETIVO Y DESCRIPCIÓN DE LAS INICIATIVAS: apartado en el que se reseña y se transcribe el objeto y contenido de las Iniciativas de Ley presentadas, en particular los motivos en los que los promoventes fundan y motivan sus propuestas.

III.- FUNDAMENTACIÓN: apartado en el que se precisan los preceptos legales que otorgan la competencia y facultad de la Comisión Dictaminadora para el análisis de las iniciativas de mérito y emisión del dictamen correspondiente.

IV.- CONSIDERACIONES: apartado en el que las Diputadas y los Diputados integrantes de la Comisión de Vivienda valoran los motivos y los términos comprendidos en la Iniciativa, con base en el marco jurídico aplicable, verificando el cumplimiento de los principios de constitucionalidad y legalidad en la motivación del presente dictamen.

V.- TEXTO NORMATIVO Y RÉGIMEN TRANSITORIO: apartado en el que se desglosan los artículos que integran las iniciativas y el Proyecto de Ley que nos ocupa, con las modificaciones realizadas por esta Comisión Dictaminadora, así como el régimen transitorio de la misma.

I.- ANTECEDENTES

1. En la sesión de fecha 01 de abril del 2025, el Pleno del Congreso del Estado de Guerrero, tomó conocimiento de la Iniciativa de Decreto por el que se adiciona un párrafo segundo al artículo 24, se reforma la fracción VI del artículo 42 y la fracción I del artículo 48 de la Ley de Propiedad en Condominio del Estado de Guerrero número 557, suscrita por el Diputado Arturo Álvarez Angli. Iniciativa que fue turnada a la Comisión de Vivienda mediante oficio número LXIV/IER/SSP/DPL/0867/2025, para su estudio y posterior dictamen.

2. En la sesión de fecha 23 de abril del 2025, el Pleno del Congreso del Estado de Guerrero, tomó conocimiento de la Iniciativa de Decreto de reformas y adiciones a la Ley de Propiedad en Condominio para el Estado de Guerrero número 557, suscrita por el Diputado Marco Tulio Sánchez Alarcón. Iniciativa que fue turnada mediante oficio número LXIV/IER/SSP/DPL/0986/2025, a la Comisión de Vivienda para su estudio y posterior dictamen.

3. En sesión celebrada el día 7 de mayo de 2025, el Pleno del Congreso del Estado, tomó conocimiento del oficio signado por la Gobernadora del Estado de Guerrero, Maestra Evelyn Ceci Salgado Pineda, mediante el cual remite la Iniciativa de la Ley de Propiedad en Condominio del Estado de Guerrero.

Con fecha 8 de mayo de 2025, la Mesa Directiva de éste Órgano Legislativo turnó la citada Iniciativa de Ley con número de oficio LXIV/1ER/SSP/DLP/1058/2025 a la Comisión de Vivienda para su estudio y posterior dictamen.

4. Con oportunidad fueron remitidas a cada integrante de la Comisión de Vivienda, cada una de las Iniciativas referidas, para su conocimiento y los efectos legales correspondientes.

5. En sesión de fecha 09 de mayo del 2025, las Diputadas y los Diputados integrantes de la Comisión dictaminadora, emitieron el Dictamen con proyecto de Decreto que nos ocupa.

II.- CONTENIDO DE LAS INICIATIVAS

El oficio en el que la Maestra Evelyn Cecia Salgado Pineda, Gobernadora Constitucional del Estado de Guerrero, en uso de sus facultades legales, presenta a la consideración del Congreso del Estado la Iniciativa de Ley de Propiedad en Condominio del Estado de Guerrero, expone los motivos siguientes:

Con fecha 13 de diciembre de 2002, fue publicada en el Periódico Oficial del Gobierno del Estado de Guerrero No. 102, la Ley de Propiedad en Condominio para el Estado de Guerrero Número 557, con el objeto de regular la constitución, modificación, organización, funcionamiento, administración y extinción del régimen de propiedad en condominio que

se encuentre en el estado de Guerrero, misma que tuvo una modificación publicada en el Periódico Oficial, el 06 de marzo de 2012.

La Ley Número 557 vigente por el tiempo de actualización resulta insuficiente para regular de manera integral las complejidades del régimen de propiedad en condominio. Su lenguaje es limitado, no incorpora el principio de inclusión ni considera el uso de tecnologías para la toma de decisiones. La regulación de las figuras clave como la Asamblea General, la persona administradora y el Comité de Vigilancia, es escueta y con vacíos normativos que debilitan la gobernanza interna.

Además, no establece obligaciones de mediación previa a los litigios, ni mecanismos modernos de rendición de cuentas, lo cual propicia conflictos prolongados y administraciones opacas. Tampoco contempla el desarrollo de una cultura condominal basada en valores comunitarios, ni sanciones progresivas acordes a la condición socioeconómica de las personas.

La nueva propuesta de iniciativa tiene por objeto formular una Ley de Propiedad en Condominio para el Estado de Guerrero que sustituya a la Ley Número 557 vigente, con el fin de modernizar y fortalecer el marco jurídico aplicable a este régimen de propiedad, dotando de seguridad jurídica, eficiencia administrativa, justicia social y participación efectiva a las personas condóminas, ocupantes y administradoras de inmuebles surge esta forma de organización.

El crecimiento de la vivienda en condominio en el estado, particularmente en zonas urbanas, turísticas y metropolitanas, ha generado nuevas necesidades que no son adecuadamente atendidas por la legislación vigente. La creciente densidad urbana, las nuevas formas de ocupación del espacio, los retos de la convivencia diaria, las problemáticas de mantenimiento, la necesidad de sistemas resilientes frente a emergencias y las exigencias de transparencia, requieren una ley con mayor claridad normativa, eficacia operativa y visión comunitaria que asegure una vida digna y ordenada para las personas habitantes de los condominios.

Aunado a ello, la mayor frecuencia e intensidad de fenómenos meteorológicos extremos, como huracanes, lluvias torrenciales y tormentas atípicas que han afectado recientemente diversas regiones del estado, entre ellas el puerto de Acapulco, evidencia los efectos directos del cambio climático en nuestro territorio. Estos acontecimientos subrayan la urgencia de contar con una normatividad adecuada que contemple medidas de prevención, protocolos de actuación en situaciones de emergencia, fortalecimiento de la cultura condominal y criterios mínimos de protección civil en los conjuntos condominales, permitiendo salvaguardar la vida, la integridad y el patrimonio de las personas que habitan bajo este régimen.

La iniciativa propone una ley estructurada, moderna, resiliente e inclusiva, que armoniza con los principios constitucionales de seguridad jurídica, derecho a la vivienda adecuada, protección a la propiedad, desarrollo urbano sostenible,

protección civil y acceso efectivo a la justicia. Se reconoce que el régimen de propiedad en condominio requiere de una normatividad que no solo regule las relaciones internas de convivencia, sino que también prevea medidas de prevención de riesgos, resiliencia ante fenómenos naturales y fortalecimiento de la cultura comunitaria, en consonancia con los nuevos desafíos derivados del cambio climático y de las dinámicas urbanas contemporáneas. La propuesta atiende de manera integral los derechos humanos, la protección al patrimonio de las personas condóminas y la construcción de comunidades seguras, cohesionadas y solidarias.

También introduce definiciones claras y actualizadas, tales como condominio vertical, horizontal, mixto, habitacional, comercial, industrial y conjunto condominal, estableciendo categorías precisas que permiten identificar la naturaleza jurídica y operativa de cada tipo de inmueble sujeto a este régimen. Asimismo, la iniciativa establece una clasificación precisa de los condominios por su estructura física, el uso de sus unidades de propiedad privativa y el tipo de administración que corresponda, lo que brinda certeza jurídica y facilita la correcta aplicación normativa.

La iniciativa regula de manera robusta la Asamblea General, al precisar con claridad sus modalidades, los porcentajes requeridos de quórum de asistencia y de votación para validez de los acuerdos, los procedimientos para la convocatoria ordinaria y extraordinaria, y los mecanismos de representación autorizados, limitando la concentración de votos y protegiendo el principio de equidad entre las personas condóminas.

Asimismo, se incorpora la obligación de protocolizar las actas de Asamblea General mediante escritura pública ante notaria o notario público e inscribirlas en el Registro Público de la Propiedad, con una salvedad en aquellos casos en que los acuerdos no modifiquen el régimen de propiedad en condominio ni afecten los derechos esenciales de las personas condóminas. Todo ello asegura la inclusión, la participación efectiva, la transparencia y la legitimidad democrática en la toma de decisiones.

La incorporación de la obligación de protocolización de actas tiene por objeto dotar de plena certeza jurídica a los acuerdos adoptados por la Asamblea General, al constituirse dichos actos como instrumentos públicos con valor probatorio pleno. Esta medida fortalece la transparencia, previene controversias futuras, facilita la inscripción de actos jurídicos ante el Registro Público de la Propiedad y garantiza el respeto a los principios de legalidad, publicidad y formalidad que deben regir la vida condominal. Al establecerse también una salvedad cuando no se modifiquen elementos sustantivos del régimen o derechos esenciales de las personas condóminas, se evita la rigidez innecesaria, privilegiando la funcionalidad sin menoscabo de la seguridad jurídica.

En materia de tecnologías digitales, se incorpora expresamente la posibilidad de realizar asambleas generales en modalidades presencial, virtual o mixta,

estableciendo requisitos para la convocatoria, autenticación de identidad, quórum, votación y registro de actas, garantizando que las decisiones adoptadas tengan plena validez y fuerza jurídica.

La figura de la persona administradora se profesionaliza mediante requisitos de formación, experiencia y registro estatal obligatorio, lo que permitirá mejorar la gestión financiera y operativa del condominio. Con ello se busca garantizar que quienes ejerzan la administración general de un condominio cuenten con la capacidad técnica y ética para manejar los recursos comunes, rendir cuentas con transparencia y resolver conflictos internos de forma imparcial. La profesionalización también favorece la implementación de buenas prácticas administrativas y de mantenimiento preventivo, fundamentales para conservar el valor del patrimonio inmobiliario.

Al mismo tiempo, la iniciativa reconoce y valida la figura de la persona administradora que, siendo condómina, puede ser designada para desempeñar dicha función sin necesidad de registro estatal, siempre que se encuentre al corriente en el cumplimiento de sus obligaciones. Esta alternativa resulta viable y necesaria en contextos donde las dimensiones del condominio, su número de unidades o su capacidad económica no justifican la contratación de una administración profesional. La regulación de ambas figuras la profesional y la interna permite adaptar el modelo de administración a las condiciones particulares de cada condominio, garantizando tanto la operatividad como la participación directa de las personas condóminas en la gestión de su comunidad.

Se dota al Comité de Vigilancia de funciones reales de supervisión, intervención emergencias y atribuciones preventivas frente a abusos de administradores o personas condóminas. Estas atribuciones buscan consolidar a dicho Comité como un órgano efectivo de contrapeso dentro de la estructura de gobierno del condominio, permitiéndole verificar la adecuada aplicación de los recursos, supervisar el cumplimiento de los acuerdos de la Asamblea General, intervenir de manera inmediata en situaciones que amenacen la seguridad o la operación normal del condominio, y prevenir actos de abuso, negligencia o corrupción. De esta manera, se fortalece la transparencia, la rendición de cuentas y el respeto a los derechos de todas las personas condóminas, promoviendo un entorno de convivencia armónica, legalidad y responsabilidad compartida.

Destaca la incorporación del principio de mediación obligatoria, que fortalece el acceso a la justicia y evita judicializaciones innecesarias. También se incorpora un catálogo de derechos, obligaciones, sanciones y multas, con criterios progresivos y diferenciados.

Entre los principales logros de la iniciativa destacan una estructura normativa clara, moderna y sistematizada; una regulación detallada y actualizada de las figuras de gobernanza interna; la incorporación de medios digitales y garantía de asambleas

virtuales; la profesionalización de la administración y una vigilancia ciudadana efectiva; el fortalecimiento de una cultura condominal basada en valores cívicos y principios de convivencia; el uso de lenguaje incluyente, con un enfoque de derechos y protección a grupos vulnerables; y la implementación de mecanismos eficaces para la solución de conflictos y sanciones proporcionadas, lo que consolida un marco jurídico integral y adaptado a las nuevas realidades sociales."

Así también, la Iniciativa de reformas presentada en uso de sus facultades constitucionales por el Diputado Arturo Álvarez Angli, se encuentra cubierta en los artículos 47 fracción XIII y 48 de la Ley de Propiedad en Condominio para el Estado de Guerrero, al establecer medidas de sanción para los morosos. Así mismo con la aprobación de la Ley, se deberá de emitir el reglamento para el condominio, en donde se pueden establecer de manera puntual las sanciones para los morosos, por lo que ya se encuentra cubierta en la Iniciativa de Ley.

Por último, el Diputado Marco Tulio Sánchez Alarcón, en uso de sus facultades constitucionales, en su iniciativa que propone reformar los artículos 53 fracciones XX y XXI, adicionar las fracciones XXII, agregar el artículo 67 Bis, 88; de la Ley antes mencionada. Sin embargo, las mismas se encuentran consideradas en la Iniciativa de Ley de Propiedad en Condominio, propuesta por la Gobernadora Constitucional del Estado de Guerrero; Maestra Evelyn Cecia Salgado Pineda, por lo que se encuentra cubierta en la Iniciativa de Ley.

III. FUNDAMENTACIÓN

En términos de lo dispuesto por los artículos 174 fracciones I y II, 175, 195 fracción I, 196, 248, 254, 256, 257 y SEXTO Transitorio de la Ley Orgánica del Poder Legislativo del Estado de Guerrero, número 231; 49 segundo párrafo de la Ley Orgánica del Poder Legislativo del Estado de Guerrero número 286 y, el Acuerdo de fecha 20 de octubre del 2016, la Comisión de Vivienda tiene plenas facultades para efectuar el estudio de la Iniciativa de referencia y emitir el dictamen con Proyecto de Decreto que recaerá a la misma.

IV. CONSIDERACIONES

PRIMERA. De acuerdo el estudio y análisis de los argumentos esgrimidos en la la Iniciativa de Ley, que propone la Titular del Ejecutivo del Estado de Guerrero; esta Comisión de Vivienda, en análisis de la misma, considera importante mencionar, que la Ley tiene los siguientes puntos:

La organización jurídica de la propiedad en condominio representa un pilar esencial en la estructuración del crecimiento urbano, la vivienda y el desarrollo comunitario. En el Estado de Guerrero, la necesidad de actualizar y modernizar el marco normativo ha dado origen a nuevas propuestas legislativas, como la iniciativa de ley recientemente elaborada, que busca sustituir o reformar la actual Ley de Propiedad en Condominio Número 557, vigente desde 2002. Este estudio realiza una comparación profunda entre ambos cuerpos normativos para identificar sus avances, diferencias, alcances, y pertinencia frente a las realidades actuales de la convivencia condominal.

Elemento	Iniciativa de ley (2025)	Ley vigente (Núm. 557, 2002)
Naturaleza jurídica	Propuesta de reforma integral del régimen condominal	Ley vigente con fuerza de ley estatal
Objetivo	Modernizar, simplificar, armonizar con legislación nacional	Reglamentar el régimen de propiedad en condominio en Guerrero
Número de artículos	No visible en totalidad, pero se infiere estructura ampliada	88 artículos + 5 transitorios en 8 títulos
Actualización	Alineada con derechos humanos, digitalización, desarrollo urbano	Basada en el contexto de principios de siglo XXI
Aplicación	Proyectada como ley marco estatal con enfoque contemporáneo	Aplicación estatal obligatoria actualmente en vigor

a) Tipos de condominio

Aspecto	Iniciativa de ley	Ley vigente
Tipología estructural	Vertical, horizontal, mixto (con definiciones más específicas)	Vertical, horizontal y mixto
Clasificación por uso	Habitacional, comercial, industrial, turístico, mixto, cultural	Habitacional, comercial, industrial y mixto
Inclusión de nuevas figuras	Posible inclusión de **condominio turístico** y **eco-condominios**	No contempla figuras recientes

b) Órganos de gobierno y representación

Órgano	Iniciativa de ley	Ley vigente
Asamblea General	Regula mayorías especiales con claridad, incluye votación electrónica	Requiere 75% de votos para decisiones clave
Administrador	Mayor regulación, profesionalización obligatoria	Persona física o moral designada por asamblea
Comité de Vigilancia	Posible ampliación de facultades de fiscalización	Compuesto por 2-5 condóminos con funciones fiscalizadoras

Incorporación de tecnología	Uso de firma digital y plataformas para convocatorias y votaciones	No contempla herramientas digitales

c) Derechos y deberes de los condóminos

Derecho / Obligación	Iniciativa de ley	Ley vigente
Derechos de uso y disposición	Refuerzo al derecho a la privacidad, accesibilidad universal	Derechos de disposición limitada por escritura y reglamento
Obligaciones	Mayor énfasis en corresponsabilidad, cultura condominal y mantenimiento	Centrada en pago de cuotas y respeto a áreas comunes
Sanciones	Tipifica multas, advertencias, suspensiones temporales	Sanciones pecuniarias, sin definir montos

Esta nueva Ley que regula de forma integral y armonizada el régimen de propiedad en condominio en el Estado de Guerrero, con principios de legalidad, certeza jurídica, inclusión, transparencia, participación democrática y respeto a los derechos humanos.

La Comisión visualiza los siguientes alcances:

Alcances:

• Actualización normativa: Sustituye la Ley N.º 557 con una estructura moderna, lenguaje incluyente y mayor claridad.

• Fortalecimiento institucional: Reestructura la asamblea, el comité de vigilancia y la administración con reglas claras y mayor control interno.

• Profesionalización: Establece requisitos de registro y rendición de cuentas para personas administradoras.

• Protección de derechos: Garantiza la igualdad y la no discriminación, con enfoque en grupos en situación de vulnerabilidad.

• Gestión digital: Reconoce herramientas tecnológicas para notificaciones, reuniones virtuales y administración.

• Seguridad jurídica: Define reglas para la inscripción, protocolización y formalización de actos jurídicos.

• Convivencia y corresponsabilidad: Fomenta la cultura condominal participativa y armónica.

• Resolución de conflictos: Incluye mecanismos alternativos y sanciones proporcionales.

• Aplicación supletoria: Previene vacíos normativos mediante la supletoriedad del Código Civil.

• Impacto fiscal: Genera ingresos por la obligación de protocolizar actas ante notaria o notario público.

• Plazo ajustado: Reduce a 90 días el periodo para que personas condóminas no participantes en la reconstrucción enajenen sus derechos, antes previsto en seis meses.

SEGUNDA. Con los anteriores antecedentes de análisis de la Iniciativa de Ley de Propiedad en Condominio del Estado de Guerrero, se observa claramente que es una Ley innovadora, que atiende las necesidades del Estado y que, ante los embates de los fenómenos meteorológicos, se pueden atender temas de manera virtual, sin perder la importancia de participar en los temas de interés común en el régimen de Condominio.

De igual forma, la certeza en la propiedad de los ciudadanos esta salvaguardada con los temas expuestos en la Ley que nos ocupa y se analiza, por lo que resulta viable para la comisión aprobar la Iniciativa de Ley, propuesta por la Gobernadora Constitucional del Estado de Guerrero; Maestra Evelyn Cecia Salgado Pineda.

Así mismo esta Comisión considera que los avances y propuestas clave de la Ley son los siguientes:

1. Modernización conceptual: Introduce términos acordes al derecho urbano contemporáneo, como *"g*obernanza condominal", *"c*onvivencia sustentable", y *"i*nclusión digital".

2. Derechos humanos y accesibilidad: Impulsa mecanismos para garantizar accesibilidad plena a personas con discapacidad en áreas comunes y unidades privativas.

3. Registro digital obligatorio: Establece la obligación de registrar digitalmente escrituras, reglamentos y actas en una plataforma estatal interoperable.

4. Transparencia en cuotas y gastos: Crea mecanismos de auditoría digital y publicación obligatoria de estados financieros trimestrales.

5. Educación condominal: Fomenta la capacitación obligatoria para administradores y comités a través de cursos acreditados por el estado.

6. Mediación y conciliación: Previene litigios judiciales mediante la creación de un órgano de mediación condominal.

Con estas consideraciones la Comisión de Vivienda considera viable la aprobación de la iniciativa de Ley, enviada por la Gobernadora Constitucional del Estado de Guerrero; y abrogar la Ley en Propiedad en Condominio número 557 del Estado de Guerrero. Por estar rebasada de acuerdo a las condiciones que actualmente se viven en el Estado y en la misma no se pone en riesgo la propiedad de los condominos, por el contrario, se les genera mayor certeza en sus bienes y la participación activa en las decisiones de sus condominios

TERCERA. Esta comisión hace un análisis crítico de la Iniciativa de Ley de Propiedad en Condominio para el Estado de Guerrero, propuesta por al Gobernadora Constitucional del Estado de Guerrero, Maestra Evelyn Cecia Salgado Pineda, y se señalan los siguientes puntos:

Aspecto evaluado	Valoración de la iniciativa
Viabilidad jurídica	Alta, al estar basada en el principio de armonización legislativa y modernización
Pertinencia social	Muy adecuada para enfrentar retos actuales como digitalización, convivencia y transparencia
Potencial de implementación	Requiere voluntad política y adecuación institucional, especialmente en municipios
Comparación con la ley vigente	La iniciativa supera en muchos aspectos a la Ley 557, que ha quedado desfasada respecto al contexto actual

Con estas consideraciones en viable aprobar la Ley propuesta por la Ejecutiva del Estado de Guerrero, y abrogar la ley 557, que actualmente está en vigente. Por las consideraciones que se han expresado.

CUARTA. Finalmente esta Comisión de Vivienda, llega a las siguientes Conclusiones de la iniciativa de Ley de Propiedad en Condominio que ha propuesto la Gobernadora Constitucional del Estado de Guerrero, Maestra Evelyn Cecia Salgado Pineda, las cuales son las siguientes:

1. La iniciativa de ley representa un avance significativo en la regulación del régimen de propiedad en condominio en Guerrero. Introduce criterios de transparencia, gobernanza, participación, digitalización y derechos humanos que la legislación vigente no contempla.

2. La Ley vigente Núm. 557, si bien sentó las bases para una convivencia ordenada en desarrollos habitacionales en condominio, se ha visto rebasada por los cambios sociales, tecnológicos y económicos del presente.

3. Ambos documentos se complementan en su espíritu, pero la iniciativa representa una necesaria transformación estructural, no solo una reforma puntual.

4. Al aprobarse la nueva ley, se deberán establecer mecanismos de transición, capacitación institucional y participación ciudadana para asegurar su adecuada implementación.

Finalmente la Iniciativa de Ley es en beneficio de los Guerrerenses y de inversionistas, que ven en el Estado de Guerrero, el mejor lugar para tener una propiedad en condominio con certeza jurídica.

QUINTA. No obstante lo anterior, cabe mencionar que las iniciativas de reformas a la Ley número 557 presentadas por los Diputados Arturo Álvarez Angli y Marco Tulio Sánchez Alarcón, en su espíritu, son retomadas en la iniciativa de Ley presentada por la Gobernadora Constitucional del Estado de Guerrero, razón por la cual, las consideraciones expuestas para esta última, se retoman en sus términos para las propuestas hechas por ambos Legisladores, siendo consideradas en la nueva Ley, declarándose en parte su procedencia, es decir, son procedentes por su contenido, pero improcedentes por no ser aplicadas como reformas a una Ley que en el presente dictamen se propone derogar; por lo que se dan por analizadas ambas Iniciativas".

Que en sesiones de fecha 14 y 20 de mayo del 2025, el Dictamen en desahogo recibió primera y dispensa de la segunda lectura, por lo que en términos de lo establecido en los artículos 262, 264 y 265 de la Ley Orgánica del Poder Legislativo del Estado de Guerrero Número 231, la Presidencia de la Mesa Directiva, habiendo sido expuestos los motivos y el contenido del Dictamen, al no existir votos particulares en el mismo y no habiéndose registrado diputados en contra en la discusión, se preguntó a la Plenaria si existían reserva de artículos, y no habiéndose registrado reserva de artículos, se sometió el dictamen en lo general y en lo particular, aprobándose el dictamen por unanimidad de votos.

Que aprobado en lo general y en lo particular el Dictamen, la Presidencia de la Mesa Directiva del Honorable Congreso del Estado realizó la Declaratoria siguiente: "Esta Presidencia en términos de nuestra Ley Orgánica, tiene por aprobado el Dictamen con proyecto de Ley de Propiedad en Condominio para el Estado de Guerrero. Emítase la Ley correspondiente y remítase a las autoridades competentes para los efectos legales conducentes".

Por lo anteriormente expuesto y con fundamento en lo dispuesto en los artículos 61 fracción I de la Constitución Política Local, 227 y 287 de la Ley Orgánica del Poder Legislativo en vigor, este Honorable Congreso decreta y expide la siguiente:

LEY NÚMERO 240 DE PROPIEDAD EN CONDOMINIO PARA EL ESTADO DE GUERRERO.

Título Primero
Régimen de Propiedad en Condominio

Capítulo I
Disposiciones Generales

Artículo 1. Las disposiciones de esta Ley son de orden público e interés social y tiene por objeto regular la constitución, modificación, organización, seguridad, funcionamiento, uso de unidades privativas, administración y extinción del régimen de propiedad en condominio; así como la convivencia social y la solución de controversias entre las personas condóminas y entre éstas y la persona administradora o el Comité de Administración.

Artículo 2. Los derechos y obligaciones de las personas condóminas se regirán por las disposiciones de la presente Ley; por la escritura constitutiva del régimen correspondiente; por el contrato de traslación de dominio; por el Reglamento del Condominio; por los acuerdos tomados en la asamblea general de personas condóminas debidamente protocolizados ante notaría pública, con ejercicio en el estado de Guerrero, salvo causa justificada, en atención al principio de certeza jurídica y sin perjuicio de la libertad de contratación reconocida en el marco constitucional; por los manuales de organización, que no se opongan a esta Ley y demás ordenamientos legales aplicables.

Artículo 3. Para la constitución del régimen de propiedad en condominio, en cualquiera de sus modalidades, las personas solicitantes deberán presentar ante notaría o notario público la escritura constitutiva acompañada de los documentos que acrediten el cumplimiento de los requisitos previstos en esta Ley y en las demás disposiciones aplicables.

Tratándose de desarrollos habitacionales, comerciales, turísticos o mixtos que rebasen el número de unidades o superficie construida que determine el reglamento de esta Ley, se requerirá adicionalmente la declaración de viabilidad del proyecto, expedida por la autoridad competente, conforme a lo dispuesto en las leyes, reglamentos, planes de desarrollo urbano y normas federales y estatales aplicables.

Capítulo II
Constitución y Modalidades del Régimen de Propiedad en Condominio

Artículo 4. Se denomina condominio a la modalidad de la propiedad que otorga el dominio de un inmueble que pertenece proindiviso o de manera común a varias personas copropietarias de una parte alícuota artiméticamente determinada. Dicho inmueble puede estar construido o sin construcción, destinado al uso habitacional, comercial, de servicios, industrial

o mixto, conformado por departamentos, casas, locales o naves, dispuestos en forma vertical, horizontal o mixta, susceptibles de aprovechamiento independiente por contar con salida propia a un elemento común del inmueble o a la vía pública.

Cada persona propietaria tendrá un derecho singular y exclusivo de propiedad sobre su unidad privativa, así como un derecho de copropiedad sobre los elementos y partes comunes del inmueble que sean necesarios para su adecuado uso o disfrute.

Artículo 5. La constitución del régimen de propiedad en condominio es el acto jurídico formal y material, mediante el cual se establece esa modalidad de propiedad para el mejor aprovechamiento de un inmueble en el que dos o más personas físicas o morales teniendo un derecho privado utilizan y comparten áreas o espacios de uso y propiedad común asumiendo condiciones que les permitan satisfacer sus necesidades de acuerdo al destino y uso dado al inmueble en la forma conveniente y adecuada para todas las personas involucradas, sin menoscabo de su derecho exclusivo de propiedad privativa.

Artículo 6. Los condominios, de acuerdo con sus características de estructura, uso y administración, podrán clasificarse de la siguiente manera:

I. Por su estructura:

a) Vertical. Aquel constituido en un inmueble edificado en varios niveles sobre un terreno común, conformado por unidades de propiedad privativa y derechos de copropiedad sobre el suelo, los elementos y las partes comunes del inmueble necesarios para su uso y disfrute;

b) Horizontal. Aquel constituido en el que cada persona condómina tiene el derecho de uso exclusivo sobre una porción de terreno y es propietaria de la edificación construida en dicha porción, pudiendo compartir o no su estructura o medianería, así como tener derecho de copropiedad para el uso y disfrute de las áreas comunes del terreno, construcciones e instalaciones, y

c) Mixto. Aquel constituido por condominios verticales y horizontales, que pueden establecerse en unidades de propiedad exclusiva, tales como edificios, alas, cuerpos, torres, terrazas, azoteas, manzanas, secciones, zonas o cualquier otra denominación que se adopte. Le serán aplicables, en lo conducente, las disposiciones previstas para los tipos de condominio que lo integren.

II. Por su uso:

a) Habitacional. Aquel cuyas unidades de propiedad privativa están destinadas a la vivienda;

b) Comercial o de servicios. Aquel cuyas unidades de propiedad privativa están destinadas al comercio o a la prestación de servicios;

c) Industrial. Aquel cuyas unidades de propiedad privativa están destinadas al desarrollo de actividades industriales, y

d) Mixto. Aquel cuyas unidades de propiedad privativa se destinan a dos o más de los usos señalados en los incisos anteriores.

III. Por su administración:

a) Unidad condominal. Aquel constituido por un solo condominio, y

b) Conjunto condominal. Aquel constituido por la agrupación de dos o más condominios construidos en un solo predio, que podrá denominarse Condominio Maestro, siempre que cada condominio conserve áreas de uso exclusivo y existan áreas de uso común para todas las personas condóminas que integran el conjunto.

Artículo 7. En el régimen de propiedad en condominio cada persona titular ejercerá sus derechos en calidad de propietaria o propietario, en los términos previstos en el Código Civil del Estado Libre y Soberano de Guerrero. Por tal razón podrá vender, arrendar, hipotecar, aportar, gravar y celebrar, respecto de la su unidad de propiedad privativa, todos los actos y contratos que tiendan a su traslación y aprovechamiento, con las limitaciones que establece la Ley.

El derecho de copropiedad sobre los elementos comunes del inmueble es accesorio e indivisible del derecho de propiedad exclusiva, por lo que no podrá ser enajenado, gravado ni embargado de manera separada respecto de la unidad privativa a la que está vinculado.

Artículo 8. El régimen de propiedad en condominio podrá constituirse sobre construcciones nuevas, en proyecto, o sobre inmuebles previamente edificados, siempre que cumplan con lo dispuesto en esta Ley, así como con las normas aplicables en materia de desarrollo urbano, construcción y demás disposiciones jurídicas relativas.

La constitución del régimen de propiedad en condominio deberá protocolizarse ante notaría pública, con ejercicio en el estado de Guerrero, salvo causa justificada, en atención al principio de certeza jurídica y sin perjuicio de la libertad de contratación reconocida en el marco constitucional.

Artículo 9. Para constituir el régimen de propiedad en condominio, las personas propietarias o copropietarias deberán manifestar su voluntad de establecer dicho régimen mediante escritura pública otorgada ante notaría pública, con ejercicio en el estado de Guerrero, salvo causa justificada, en atención al principio de certeza jurídica y sin perjuicio de la libertad de contratación reconocida en el marco constitucional, en la cual se hará constar lo siguiente:

I. Las licencias, permisos o autorizaciones correspondientes;

II. La ubicación, dimensiones, medidas, linderos, planos de construcción, planos de instalaciones, cálculo estructural en caso de construcciones verticales, y colindancias del

inmueble que se sujetará al régimen; si este se ubica dentro de un conjunto o unidad habitacional, deberá precisar su separación del resto de las áreas.

Cuando se trate de un conjunto condominal deberán precisarse los límites de edificios, alas, cuerpos, torres, azoteas, terrazas, manzanas, secciones, zonas o cualquier otra denominación adoptada, cuando constituyan regímenes condominales independientes;

III. La descripción general de las construcciones, instalaciones y de la calidad de todos los materiales empleados o que se prevea utilizar;

IV. La descripción individualizada de cada unidad de propiedad privativa, número, ubicación, instalaciones, colindancias, medidas, áreas, azoteas, terrazas y espacios para estacionamiento, si los hubiera;

V. El señalamiento de zonas, instalaciones o las adecuaciones para el cumplimiento de las normas establecidas para facilitar a las personas con discapacidad el uso del inmueble y zonas de bajo riesgo en caso de sismo y/o fenómenos hidrometeorológicos;

VI. El valor total y el asignado a cada unidad de propiedad privativa y su porcentaje indiviso en relación con el total del inmueble condominal, de conformidad con la Ley de Catastro para los Municipios del Estado de Guerrero;

VII. Las características generales del condominio y el destino de cada una de las unidades de propiedad privativa;

VIII. La descripción de los bienes de propiedad común, destino, especificaciones, instalaciones, ubicación, medidas, componentes y todos aquellos datos que permitan su fácil identificación;

IX. Los supuestos y condiciones bajo los cuales podrá modificarse la escritura constitutiva del régimen de propiedad en condominio, así como del Reglamento del Condominio, y

X. La obligación de las personas condóminas de realizar el pago de las cuotas correspondientes a los fondos de administración y mantenimiento, así como el fondo de reserva.

Al apéndice de la escritura se deberán agregar, en copias certificadas, las licencias o permisos de construcción; el plano general del inmueble; la memoria técnica; la memoria de cálculo estructural; la especificación de materiales para interiores, exteriores y fachadas; la tabla de indivisos; los planos de instalaciones hidráulicas, eléctricas, estructurales, de gas, de estacionamiento y de áreas comunes; el documento de deslinde; el avalúo catastral, y el Reglamento del Condominio.

Artículo 10. La elaboración de los planos y de la memoria descriptiva, que sirvan de base para la constitución del régimen de propiedad en condominio, serán realizados por los peritos valuadores de bienes inmuebles autorizados e inscritos en el Registro Estatal de la Secretaría

de Finanzas y Administración del Gobierno del estado.

Artículo 11. La escritura constitutiva del régimen de propiedad en condominio, así como los contratos de traslación de dominio y demás actos jurídicos que afecten la propiedad o el dominio de los inmuebles sujetos a este régimen, deberán inscribirse en el Registro Público de la Propiedad del Estado de Guerrero para que surtan efectos frente a terceras personas.

Cualquier modificación a la escritura constitutiva del régimen de propiedad en condominio o al reglamento interno deberá ser acordada por la Asamblea General, protocolizada ante notaría pública, con ejercicio en el estado de Guerrero, salvo causa justificada, en atención al principio de certeza jurídica y sin perjuicio de la libertad de contratación reconocida en el marco constitucional, inscribirse en el Registro Público de la Propiedad del Estado, y requerirá para su validez, la aprobación de al menos el setenta y cinco por ciento de los votos que representen el valor proporcional de las unidades de propiedad privativa representadas válidamente en la Asamblea, ya sea de manera presencial, remota o por representación, conforme a las reglas de participación previstas en esta Ley y el reglamento interno del condominio.

Las personas constituyentes, entendidas como aquellas personas físicas o morales que originalmente sean propietarias del inmueble y que formalicen mediante escritura pública el régimen de propiedad en condominio, podrán conservar derechos de participación en la administración del condominio hasta en tanto no se haya enajenado o transmitido más del setenta y cinco por ciento del total de las unidades de propiedad privativa.

Superado dicho porcentaje, no podrán reservarse derechos especiales, facultades de decisión ni mecanismos de control sobre el condominio, con el fin de garantizar el principio de autodeterminación de las personas condóminas y asegurar una gestión equitativa, democrática y plenamente representativa.

Artículo 12. En todo contrato mediante el cual se adquieran los derechos sobre una unidad de propiedad privativa, deberán insertarse las declaraciones y cláusulas esenciales de la escritura constitutiva del Régimen de Propiedad en Condominio; asimismo, deberá hacerse constar que se entregó a la persona adquirente una copia del Reglamento del Condominio, así como de los planos arquitectónicos y de instalaciones correspondientes a la unidad de propiedad privativa.

Capítulo III
Extinción del Régimen de Propiedad en Condominio

Artículo 13. El Régimen de Propiedad en Condominio podrá extinguirse por acuerdo tomado en la asamblea general, adoptado conforme a lo dispuesto en esta Ley, o por resolución judicial firme.

Artículo 14. Para los efectos de lo dispuesto en el artículo anterior, la extinción voluntaria del Régimen de Propiedad en Condominio mediante acuerdo tomado en la asamblea general, deberá contar con el voto favorable de al menos el setenta y cinco por ciento del valor de los

indivisos representados en la Asamblea, así como de la mayoría simple del total de las personas condóminas.

La extinción del Régimen de Propiedad en Condominio deberá constar en escritura pública otorgada ante notaria o notario público e inscribirse en el Registro Público de la Propiedad del Estado de Guerrero.

Artículo 15. La extinción judicial del régimen de propiedad en condominio es aquélla que se declara mediante resolución firme emitida por autoridad jurisdiccional competente.

Título Segundo
Régimen de Propiedad en Condominio de Inmuebles de Carácter Social

Capítulo Único

Artículo 16. La constitución del Régimen de Propiedad en Condominio de inmuebles de carácter social se regirá por lo dispuesto en la presente Ley, por las declaratorias emitidas por las autoridades competentes que lo autoricen, por las cláusulas contenidas en la escritura constitutiva respectiva y por las demás disposiciones jurídicas aplicables.

Artículo 17. El Régimen de Propiedad en Condominio de inmuebles de carácter social es aquél que tiene como finalidad el fomento de la vivienda digna y adecuada, destinado a sectores sociales específicos, conforme a los criterios establecidos por las autoridades competentes en materia de vivienda y desarrollo social.

Artículo 18. El régimen de propiedad en condominio de inmuebles de carácter social podrá constituirse tratándose de inmuebles que se ubiquen en alguno de los supuestos siguientes:

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

II. Los que en cuya adquisición participen con financiamientos quienes se describen en la fracción anterior;

III. Los que sean adquiridos por las personas ocupantes o inquilinas, en cuya adquisición o enajenación también intervengan los gobiernos o entidades señalados en la fracción I;

IV. Los incluidos en los programas habitacionales de los Gobiernos Federal, Estatal y Municipal, y

V. Los dedicados a vivienda que cambien al régimen a que se refiere este título, por voluntad de las personas propietarias o copropietarias.

Artículo 19. Para la administración y vigilancia en los inmuebles sujetos a la constitución del Régimen de Propiedad en Condominio de inmuebles de carácter social se regirán de conformidad con lo dispuesto en la presente Ley.

Artículo 20. La formalización de los actos y contratos en los que se haga constar la constitución del Régimen de Propiedad en Condominio de inmuebles de carácter social, tendrá el tratamiento que determina esta Ley y la legislación aplicable en la materia.

Título Tercero
Calidad de Persona Condómina, de las áreas y bienes de propiedad privativa y de los de uso común

Capítulo I
Persona Condómina y su propiedad privativa

Artículo 21. Se entiende por persona condómina a la persona física o moral que sea propietaria de una o más unidades de propiedad privativa dentro de un condominio o conjunto condominal.

La persona condómina tendrá un derecho singular y exclusivo sobre su unidad de propiedad privativa, así como un derecho de copropiedad sobre los elementos y partes comunes del condominio, en la proporción que le corresponda conforme al porcentaje de indiviso establecido en la escritura constitutiva.

Al momento de su registro ante la administración, la persona condómina deberá entregar copia simple de la escritura de propiedad y/o del contrato que la acredite como adquirente de la unidad de propiedad privativa, copia de una identificación oficial vigente, así como sus datos de contacto, entre los que deberán incluirse su número de teléfono móvil, correo electrónico y, en su caso, el nombre y datos de una persona para tener comunicación. Esta información servirá como medio de notificación para efectos administrativos del condominio.

Artículo 22. La unidad de propiedad privativa es el lote, departamento, construcción, vivienda o local y los elementos anexos que le correspondan, sobre los cuales la persona condómina ejerce un derecho de propiedad y de uso exclusivo, conforme a lo establecido en su escritura pública o título de propiedad.

Artículo 23. Se considerarán como partes integrantes del derecho de propiedad y de uso exclusivo de la persona condómina los elementos anexos que le correspondan, tales como: estacionamiento, cuarto de servicio, terrazas, azoteas, jaulas de tendido, bodegas, instalaciones interiores, lavaderos y cualquier otro elemento que no sea de uso común, forme parte de su unidad de propiedad privativa conforme a la escritura constitutiva.

Artículo 24. El derecho de copropiedad de cada persona condómina sobre los bienes comunes será proporcional al porcentaje del indiviso que le corresponda, conforme a los lineamientos establecidos en la escritura constitutiva del condominio y en la escritura de su unidad de propiedad privativa correspondiente.

Artículo 25. Cada persona condómina usará los bienes comunes y disfrutará de los

servicios e instalaciones generales conforme a su naturaleza y destino originales, sin restringir o hacer más oneroso el ejercicio de estos derechos por parte de las demás personas condóminas. En caso de contravención, se hará acreedora a las sanciones y multas previstas en la presente Ley y en el Reglamento del Condominio, sin perjuicio de las responsabilidades de orden civil, administrativo, mercantil o penal en que pudiera incurrir.

Artículo 26. La persona condómina no podrá destinar su unidad de propiedad privativa a usos contrarios a su finalidad, ni utilizarla para fines distintos a los expresamente establecidos en la escritura constitutiva del condominio, en la Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos, el Código Civil del Estado Libre y Soberano de Guerrero, el Código Penal para el Estado Libre y Soberano de Guerrero, el Reglamento del Condominio, así como en las disposiciones legales estatales y federales aplicables.

Artículo 27. Cuando una persona condómina no ejerza sus derechos o renuncie al uso de determinados bienes comunes, continuará sujeta a las obligaciones que le impone esta Ley, la escritura constitutiva del condominio, en los acuerdos tomados en la asamblea general, en el Reglamento del Condominio y en las demás disposiciones jurídicas aplicables.

Artículo 28. La persona condómina podrá usar, gozar y disponer de su unidad de propiedad privativa, con las limitaciones establecidas en la presente Ley, en la escritura constitutiva, en el Reglamento del Condominio y en las demás disposiciones legales aplicables.

Cuando la unidad de propiedad privativa sea ocupada por una persona arrendataria, usuaria u ocupante distinta de la persona condómina, deberán acordar entre sí la forma en que cumplirán las obligaciones ante las demás personas condóminas, así como quién ejercerá la representación de la persona condómina en la asamblea general.

La persona condómina y quien reciba la representación deberán notificar por escrito a la administración del condominio, dentro de los cinco días hábiles siguientes al otorgamiento de dicha representatividad, para los efectos legales conducentes.

Artículo 29. En la enajenación de una unidad de propiedad privativa que se encuentre arrendada, la persona arrendataria tendrá derecho de preferencia para su adquisición, en los términos y condiciones previstos en el Código Civil del Estado Libre y Soberano de Guerrero.

Cuando la persona arrendataria no ejerza dicho derecho, las personas condóminas propietarias podrán gozar de un derecho de preferencia en segundo término, siempre que así lo disponga expresamente la escritura constitutiva o el reglamento interno del condominio.

En todo caso, este derecho deberá ejercerse conforme a los plazos, formas y condiciones establecidos en el Código Civil del Estado, el reglamento del condominio y constar por escrito.

Artículo 30. Las personas condóminas, habitantes y usuarias del condominio no podrán:

I. Realizar actos que afecten los bienes, la estabilidad, estructura, seguridad, salubridad

o comodidad del condominio ni incurrir en omisiones que produzcan los mismos resultados;

II. Efectuar todo acto, en el exterior o en el interior de su unidad de propiedad privativa, que impida o haga ineficaz la operación de los servicios comunes e instalaciones generales, afecte o dificulte el uso de las áreas comunes o ponga en riesgo la estructura, bienes, seguridad o tranquilidad de los condóminos u ocupantes y/o viole las disposiciones del Reglamento del Condominio y demás normas aplicables;

III. Realizar obras, edificaciones o modificaciones en el interior de su unidad de propiedad privativa, estacionamientos, azoteas, terrazas o bodegas, que afecten la fachada, estructura, instalaciones, terrazas, elevadores, muros de carga y otros elementos esenciales de la construcción o que puedan perjudicar su estabilidad, seguridad, salubridad o comodidad;

IV. Realizar obras o reparaciones en horarios nocturnos y/o fuera de lo establecido por el Reglamento del Condominio, salvo en casos de fuerza mayor;

V. Instalar elementos o realizar obras, ya sea en el interior o exterior del condominio, que modifiquen su imagen urbana o arquitectónica en contravención de lo establecido en esta Ley, la escritura constitutiva o el Reglamento del Condominio;

VI. Cambiar el uso o naturaleza de las áreas verdes y de uso común en contravención de la escritura constitutiva, el Reglamento del Condominio y demás normatividad aplicable;

VII. Cambiar el uso, delimitar o techar con cualquier tipo de material los estacionamientos, fachadas, azoteas, terrazas y/o que contravenga lo establecido en el Reglamento del Condominio, salvo acuerdo de la asamblea general, y

VIII. Poseer animales que por su número, tamaño o naturaleza afecten las condiciones de seguridad, salubridad o comodidad del condominio o de las personas condóminas, de acuerdo con lo que establezca el Reglamento del Condominio y demás normatividad aplicable.

Las personas infractoras de lo previsto en este artículo serán responsables de los daños y perjuicios que se generen, independientemente de las sanciones previstas en esta Ley, en el Reglamento del Condominio y en los ordenamientos jurídicos aplicables.

Los daños causados a bienes de propiedad común serán sancionados por la autoridad competente, a petición de parte interesada, conforme a las disposiciones jurídicas aplicables.

Artículo 31. La realización de obras que afecten entrepisos, suelos, pavimentos, divisiones colindantes o comunes, así como instalaciones compartidas, será obligatoria para las personas colindantes cuando dichas obras no deriven de daños ocasionados por alguna persona condómina u ocupante; la ejecución de dichas obras deberá contar con la autorización expresa y por escrito del Comité de Vigilancia del Condominio.

En los condominios de construcción vertical las obras que requieran los techos en su

parte exterior serán por cuenta de todas las personas condóminas, incluyendo los desperfectos interiores y exteriores que sean ocasionados por el paso del tiempo, sismos, fenómenos hidrometeorológicos, causa de fuerza mayor o por caso fortuito que afecten los bienes de propiedad común.

Capítulo II
Áreas y bienes de propiedad común

Artículo 32. Las áreas y bienes de propiedad común son aquéllas que pertenecen en forma pro-indiviso a la totalidad de las personas condóminas, incluyendo la fachada del inmueble; su propiedad y uso estará regulado en la escritura constitutiva, por esta Ley, el Reglamento del Condominio y otras disposiciones legales aplicables.

Artículo 33. Son áreas y bienes de propiedad común:

I. El terreno; las áreas señaladas para estacionamiento de vehículos y de comunicación peatonal y/o vehicular, plazas, azoteas, áreas de mantenimiento, áreas de servicios, áreas de administración, bodegas comunes, terrazas comunes, depósitos de basura, jardines, zonas de mascotas, elementos de imagen exterior e interior y fachada, y patios de uso común;

II. Los elementos estructurales del inmueble tales como cimientos, estructuras, muros de carga, terrazas de uso común, techos y las obras que lleguen a realizar para mantenimiento, estabilidad, seguridad, ampliación y mejoramiento;

III. Las obras, instalaciones, aparatos y demás bienes de uso o disfrute común, tales como fosas, pozos, cisternas, tinacos, bodegas, albercas, palapas, pórticos de acceso, elevadores, montacargas, incineradores, estufas, aparatos eléctricos, electrodomésticos, hornos, cocinas, plantas de energía, bombas y motores; conductos de distribución de agua, drenaje, calefacción, circuito cerrado de televisión, electricidad y gas; los locales y obras de seguridad, ornato y otras instalaciones, con excepción de las que sirvan a cada unidad de propiedad privativa;

IV. Las áreas destinadas a la administración, seguridad y vigilancia, las de mantenimiento y servicios, las de comunicación horizontal y/o vertical, así como las de recepción, salones de usos múltiples, comedores, bares, palapas, pórtico de acceso, reunión social, recreación y deportivas, y

V. Cualesquiera otras partes del terreno, estructura, instalaciones, áreas y obras, establecidas con tal carácter en esta Ley, en la escritura constitutiva, en los acuerdos tomados por la Asamblea General y el Reglamento del Condominio.

Las personas condóminas, a través del Comité de Vigilancia o de la Asamblea General, deberán vigilar y exigir a la persona administradora que se mantenga un inventario completo y actualizado de todos los activos, bienes muebles, maquinaria e instalaciones existentes, así como de aquellos que se adquieran o se den de baja con posterioridad.

Artículo 34. Serán de propiedad común, entre las unidades de propiedad privativa colindantes, los entrepisos, muros instalaciones verticales, y demás divisiones que compartan entre sí.

Artículo 35. Ninguna persona condómina, independientemente de la ubicación de su unidad de propiedad privativa, del número de unidades que posea o del porcentaje de indiviso que le corresponda, tendrá mayor derecho sobre los bienes de uso común que el resto de las personas condóminas.

En los condominios cuya configuración permita el acceso entre diferentes secciones o inmuebles, las personas condóminas no podrán ejecutar obras ni utilizar de forma exclusiva o preferente, en perjuicio de las demás, los vestíbulos, sótanos, terrazas, azoteas, palapas, pozos, jardines, patios ni otras áreas comunes, incluyendo las destinadas a cubos de luz y demás instalaciones verticales.

Asimismo, las personas condóminas que ocupen el último nivel no podrán hacer uso exclusivo de la azotea ni realizar nuevas construcciones o instalaciones sin autorización expresa de la Asamblea General. Estas mismas restricciones serán aplicables, en lo conducente, a todas las personas condóminas del inmueble.

Artículo 36. Para la realización de obras y el suministro de servicios en los bienes comunes e instalaciones generales, se observarán las reglas siguientes:

I. En lo relativo a obras:

a) Las obras necesarias para mantener el condominio en buen estado de seguridad, salubridad, estabilidad y conservación se efectuarán por la persona administradora, previa licencia, en su caso, de las autoridades competentes, bastando la conformidad del Comité de Vigilancia, y se realizarán con cargo al fondo de reserva, debiendo informar al respecto en la siguiente Asamblea General y aprobarse en la misma.

Cuando este fondo de reserva no baste o sea preciso efectuar obras no previstas, la persona administradora o el Comité de Vigilancia convocará a la Asamblea General, a fin de que, conforme lo prevea el Reglamento del Condominio, resuelva lo conducente, y

b) Las obras nuevas en áreas comunes, incrementen o no el valor del condominio, así como aquellas que impliquen modificación en el uso del suelo, deberán contar con la licencia correspondiente expedida por las autoridades competentes.

Además, su realización requerirá el acuerdo aprobado por la Asamblea General, con el voto favorable de al menos el setenta y cinco por ciento del valor de los indivisos representados en la asamblea, así como la mayoría simple del total de las personas condóminas presentes.

II. En relación con los servicios:

a) En caso de urgencia, las reparaciones o reposiciones necesarias en los bienes, instalaciones o servicios comunes podrán ser realizadas por cualquier persona condómina, ante la ausencia de persona administradora, siempre que cuente con la aprobación previa y por escrito del Comité de Vigilancia. Los gastos erogados deberán ser reembolsados conforme a la disponibilidad financiera del condominio, distribuyéndose el costo en partes iguales, en proporción al porcentaje de indiviso, o conforme a lo establecido en el Reglamento del Condominio;

b) Los gastos que se originen con motivo de la instalación, operación, reparación y mantenimiento de los servicios, elevadores e instalaciones generales, así como de las áreas o bienes comunes, serán cubiertos por todas las personas condóminas conforme a lo establecido en esta Ley, al proindiviso, o a lo que determine la Asamblea General y/o el Reglamento del Condominio;

c) Los gastos que se originen con motivo de la instalación, operación, reparación y mantenimiento de los servicios, elevadores e instalaciones generales destinados únicamente a servir a una sección del condominio serán cubiertos por todas las personas condóminas de esa sección, de acuerdo con lo establecido en esta Ley, al proindiviso, o a lo que determine, en su caso, la Asamblea General y/o el Reglamento del Condominio, y

d) Los gastos que se originen con motivo de la prestación de la energía eléctrica, gas, agua y otros servicios en las áreas o bienes comunes se cubrirán de acuerdo con lo establecido en el inciso a) de la fracción II de este artículo. La persona proveedora o prestadora del servicio incluirá la cantidad respectiva en la factura o recibo que individualmente expida a cada persona condómina por el servicio en su unidad de propiedad exclusiva.

Artículo 37. Previo acuerdo aprobatorio de la Asamblea General, podrán celebrarse convenios o contratos con las autoridades competentes para establecer servicios de control y vigilancia en los jardines, parques, vialidades, plazas, palapas, patios, azoteas, terrazas, estacionamientos y demás áreas que formen parte de las zonas y elementos de uso común. Sin que ello impida que la misma asamblea contrate servicios profesionales para estos fines o cualquier otro en beneficio del condominio.

Artículo 38. Cuando por necesidades del desarrollo urbano se requiera el cambio de uso del suelo en un Régimen de Propiedad en Condominio por causas de utilidad pública, el Poder Ejecutivo del Estado, en ejercicio de sus facultades procederá a expropiar las áreas afectadas, en términos de lo previsto en la legislación aplicable en la materia.

Título Cuarto
Organización y Administración de los Condominios

Capítulo I
Asamblea General de Personas Condóminas

Artículo 39. La asamblea general de personas condóminas es el órgano supremo del condominio, está integrada por la totalidad de las personas condóminas propietarias, su finalidad es plantear, discutir y resolver los asuntos de interés común, y en su caso, aquellos que afecten individualmente a alguna persona condómina. Para el desarrollo de sus sesiones, la Asamblea General podrá contar con el acompañamiento de una persona moderadora, que podrá ser una persona condómina, la persona administradora, una persona apoderada del condominio o una persona externa designada para tal efecto.

Artículo 40. La escritura constitutiva del régimen de propiedad en condominio deberá contener las características y condiciones para la organización y funcionamiento social del condominio.

La Asamblea General podrá celebrar sesiones de carácter:

I. Ordinario, al menos una vez al año, y

II. Extraordinario, cuando así lo requiera la naturaleza de los asuntos a tratar, a solicitud de la persona administradora, del Comité de Vigilancia o de al menos el veinticinco por ciento del total de las personas condóminas.

Las actas correspondientes deberán asentarse en el libro de asambleas y podrán protocolizarse ante notaría pública, con ejercicio en el estado de Guerrero, salvo causa justificada, en atención al principio de certeza jurídica y sin perjuicio de la libertad de contratación reconocida en el marco constitucional. Cuando la convocatoria sea solicitada por personas condóminas, deberá formalizarse mediante acta notarial.

La persona administradora deberá informar a las personas condóminas, con al menos veinticuatro horas de anticipación a su registro a la Asamblea General, la lista de personas morosas, a efecto de que estas puedan regularizar su situación y ejercer su derecho a voto. El aviso podrá realizarse de forma personal, por escrito o mediante correo electrónico.

Artículo 41. La Asamblea General podrá celebrarse en modalidad presencial, virtual o mixta, siempre que en todos los casos se garantice la participación efectiva, el acceso igualitario y la autenticación de identidad de las personas condóminas.

Para la validez de las sesiones virtuales o mixtas, deberán cumplirse las siguientes condiciones:

I. Que la convocatoria señale expresamente la modalidad virtual o mixta, y contenga la información necesaria para el acceso a la plataforma digital utilizada;

II. Que se utilicen medios tecnológicos que permitan la identificación plena de las personas condóminas, el registro de asistencia y la constancia de su participación durante toda la sesión;

III. Que se resguarde evidencia electrónica de la convocatoria, la asistencia, las deliberaciones, votaciones y resoluciones adoptadas, mediante grabación audiovisual o acta circunstanciada firmada digitalmente por la persona administradora y dos integrantes del Comité de Vigilancia, y

IV. Que el acta correspondiente se inscriba en el libro de asambleas, y, en su caso, se protocolice e inscriba conforme a lo previsto en el artículo 45 de esta Ley.

Las disposiciones administrativas internas del condominio podrán regular de forma complementaria los mecanismos tecnológicos, medidas de seguridad y plazos para la celebración de asambleas bajo esta modalidad, sin contravenir lo dispuesto en la presente Ley.

Artículo 42. Podrán celebrarse juntas de personas condóminas para tratar asuntos relativos a su propiedad exclusiva o bienes de uso común, siempre y cuando no contravengan las decisiones de la Asamblea General y se regirán conforme lo establece esta Ley y el Reglamento del Condominio, dichas juntas deberán quedar asentadas en una minuta por escrito, firmada por las personas asistentes. El contenido y el resultado de las juntas deberán ser informados a la persona administradora y al Comité de Vigilancia, a efecto de que, en su caso, puedan ser considerados en las asambleas subsecuentes.

Artículo 43. Cuando un conjunto de viviendas se constituya por varios regímenes de propiedad en condominio, deberán celebrarse, al menos una vez al año, juntas de personas administradoras y/o de los respectivos Comités de Vigilancia para tratar asuntos relacionados con los bienes de uso común.

De cada junta se deberá levantar constancia por escrito, la cual deberá ser entregada a la Asamblea General correspondiente en su siguiente sesión.

Artículo 44. La Asamblea General se regirá por las disposiciones siguientes:

I. Será presidida por la persona que haya emitido la convocatoria para la sesión de que se trate, o, en su caso, por quien designe la propia Asamblea General. Contará con una persona secretaria y al menos dos personas escrutadoras designadas por la misma Asamblea General, quienes deberán ser personas condóminas propietarias. Asimismo, podrá contar con el apoyo de una moderadora o moderador, en términos del artículo 39 de esta Ley;

II. Las resoluciones se tomarán por mayoría simple de los votos presentes, salvo en los casos en que esta Ley, la escritura constitutiva o el Reglamento del Condominio exijan una mayoría especial;

III. A cada persona condómina le corresponderá un voto por cada unidad de propiedad privativa. En aquellos casos en que esta Ley, la escritura constitutiva o el Reglamento del Condominio establezcan votaciones en función del valor del inmueble, cada persona condómina tendrá un número de votos proporcional al porcentaje de indiviso que represente su unidad en el total del condominio;

IV. En los casos de elección, reelección o remoción de la persona administradora o de quienes integren el Comité de Vigilancia u otros comités creados por la Asamblea General, a cada unidad de propiedad privativa le corresponderá un voto, tratándose de condominios de uso habitacional o mixto con componente habitacional. En los condominios de uso comercial, industrial o mixto sin uso habitacional, la votación se realizará conforme al porcentaje de indiviso;

V. La votación será directa y nominal. El Reglamento del Condominio regulará las reglas de representación, pero en ningún caso una persona condómina podrá representar más del diez por ciento del valor de los indivisos, ni la persona administradora podrá representar a otra persona condómina;

VI. Para ser designada como persona administradora, integrante del Comité de Administración, del Comité de Vigilancia o de cualquier otro comité creado en Asamblea General, la persona condómina deberá acreditar la titularidad de su unidad de propiedad privativa mediante escritura pública, estar al corriente en el pago de sus cuotas ordinarias y extraordinarias, y no tener sanciones o multas pendientes de pago impuestas dentro de los seis meses previos a su designación;

VII. En los casos en que el constituyente del régimen represente por sí solo más del cincuenta por ciento de los votos y el resto de las personas condóminas no asista a la Asamblea General, habiendo sido debidamente notificadas conforme a esta Ley, la asamblea deberá celebrarse conforme a lo previsto en las fracciones IV y VIII, del presente artículo;

VIII. Cuando una persona condómina no constituyente represente más del diez por ciento de los votos y esté presente la totalidad del resto del valor total del condominio, se requerirá al menos la mitad de los votos restantes para la validez de los acuerdos. Si no se reúne al menos el setenta y cinco por ciento del valor total del condominio, se procederá a una segunda convocatoria. En esta, los acuerdos serán válidos si se obtiene al menos el setenta y cinco por ciento de los votos de las personas asistentes. Si no se alcanza acuerdo válido, la persona condómina mayoritaria o el grupo minoritario podrá someter la discrepancia ante los tribunales competentes del estado de Guerrero;

IX. La persona secretaria de la Asamblea General deberá transcribir el acta correspondiente y anexarla al libro de actas, el cual deberá mantenerse en resguardo en la administración del condominio, y

X. La persona administradora deberá mantener a la vista de las personas condóminas el libro de actas de las asambleas, así como la información relevante del condominio. Asimismo, deberá informar por escrito y/o por correo electrónico a cada persona condómina las resoluciones adoptadas por la Asamblea General.

Artículo 45. Las actas de las sesiones de la Asamblea General, ya sean ordinarias o extraordinarias, deberán protocolizarse mediante escritura pública ante notaría pública, con

ejercicio en el estado de Guerrero, salvo causa justificada, en atención al principio de certeza jurídica y sin perjuicio de la libertad de contratación reconocida en el marco constitucional, e inscribirse en el Registro Público de la Propiedad del Estado de Guerrero, dentro de un plazo máximo de treinta días hábiles contados a partir de su celebración.

Se exceptuarán de esta obligación aquellas actas cuyos acuerdos no impliquen modificación alguna al régimen de propiedad en condominio, al reglamento interno o a los derechos y obligaciones esenciales de las personas condóminas, siempre que la propia Asamblea lo determine expresamente y dicha salvedad quede asentada en el acta correspondiente.

Artículo 46. Las convocatorias para la celebración de sesiones de la Asamblea General se harán de acuerdo con las disposiciones siguientes:

I. La convocatoria deberá indicar el tipo de asamblea de que se trate; fecha, hora y lugar en donde se realizará dentro del condominio; el orden del día que contendrá los asuntos a tratar y el nombre de quien convoca; así como el enlace electrónico a través del cual podrán participar aquellas personas que no se encuentren en el domicilio;

II. Las personas condóminas o sus representantes serán notificados en forma personal, por escrito o correo electrónico que para tal efecto hayan señalado ante la administración, según el párrafo tercero del artículo 21 de la presente Ley. La convocatoria se fijará en por lo menos dos lugares de área común visibles del condominio previamente establecidos en el Reglamento del Condominio y que harán las veces de cédula de notificación;

III. Podrán ser convocadas por:

a) La persona administradora;

b) El Comité de Vigilancia, o

c) El veinticinco por ciento, cuando menos, del total de los condóminos que estén al corriente de sus obligaciones condominales ordinarias, no cuenten con multas y/o sanciones vigentes al momento de la publicación, acreditando la convocatoria ante notaria o notario público con ejercicio en el estado de Guerrero;

IV. Cuando la sesión de la Asamblea General se celebre en virtud de la primera convocatoria, se requerirá de una asistencia del setenta y cinco por ciento del total de las personas condóminas; cuando se realice en segunda convocatoria, el quórum se integrará con la mayoría simple del total de personas condóminas. En caso de tercera convocatoria, la Asamblea General se declarará legalmente instalada con las personas condóminas que asistan; las resoluciones se tomarán por la mayoría de las presentes y serán obligatorias para todas, excepto los casos señalados en la presente Ley.

El Reglamento del Condominio fijará los plazos que deberán transcurrir entre cada una

de las convocatorias y de éstas con la celebración de sus respectivas asambleas, pero en ningún caso el plazo entre la primera convocatoria y la celebración de la Asamblea General podrá ser menor de ocho días naturales. Entre la primera y segunda convocatoria deberán existir al menos veinticuatro horas de diferencia, y entre la segunda y tercera convocatoria deberán existir al menos una hora de diferencia;

V. En caso de suma urgencia, se elaborarán las convocatorias para la Asamblea General con la anticipación que las circunstancias lo exijan, quedando sujetas en lo demás a las disposiciones de esta Ley y el Reglamento del Condominio. Aun así, la misma deberá ser publicada en términos del presente artículo;

VI. Cuando por la importancia del o los asuntos a tratar en la Asamblea General se considere necesario, la persona administradora, la persona presidenta del Comité de Vigilancia o cuando menos el veinticinco por ciento del total de las personas condóminas, podrá solicitar la presencia de una notaria o notario público con ejercicio en el estado de Guerrero, y

VII. En el caso de las Asambleas Generales extraordinarias señaladas en el artículo 40 de esta Ley, las reglas para la fijación de quórum y votación se sujetarán a las disposiciones que en cada caso determine el Reglamento del Condominio, que no podrán ir en contra de la presente Ley y demás normas aplicables.

Artículo 47. La Asamblea General tendrá las siguientes facultades:

I. Modificar la escritura constitutiva del condominio; aprobar, reformar, aclarar o ampliar el Reglamento del Condominio; y crear normas complementarias para la sana convivencia;

II. Nombrar y remover libremente a la persona administradora o administradoras, en los términos establecidos por esta Ley, la escritura constitutiva y el Reglamento del Condominio;

III. Fijar la remuneración correspondiente a la persona administradora;

IV. Precisar las obligaciones y facultades de la persona administradora frente a terceros y respecto de las personas condóminas, conforme a la escritura constitutiva y al Reglamento del Condominio;

V. Establecer las cuotas a cargo de las personas condóminas, determinando el sistema de cobro que se considere más adecuado y eficiente, de acuerdo con las características del condominio; así como fijar las tasas moratorias aplicables en caso de incumplimiento, las cuales no podrán exceder las tasas establecidas por el Banco de México;

VI. Nombrar y remover a las personas integrantes del Comité de Vigilancia o a cualquiera de ellas;

VII. Determinar la clase y el monto obligatorio de la garantía que deberá otorgar la persona administradora para el cumplimiento de sus funciones y el manejo de los fondos a su

cargo, la cual no podrá ser inferior al equivalente a un mes de cuotas ordinarias del condominio;

VIII. Examinar y, en su caso, aprobar los estados de cuenta presentados por la persona administradora, así como el informe de actividades que rinda el Comité de Vigilancia y demás comités previamente creados;

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

X. Instruir al Comité de Vigilancia o a quien se designe como representante legal, para que proceda ante las autoridades competentes cuando la persona administradora incurra en violaciones a esta Ley, a la escritura constitutiva, al Reglamento del Condominio o a cualquier otra disposición legal aplicable;

XI. Adoptar las medidas necesarias sobre asuntos de interés común que no estén atribuidos expresamente a la persona administradora;

XII. Ordenar, en su caso, aprobar la contratación de una persona física o moral especialista que realice auditorías sobre la administración o sobre cualquier otro aspecto del condominio, y aprobar la remuneración correspondiente;

XIII. Ordenar, en su caso, el inicio de acciones legales en contra de personas condóminas morosas o personas proveedoras que incumplan sus obligaciones; incluyendo la restricción en áreas comunes.

XIV. Aprobar la contratación a una persona asesora jurídica, sea persona física o moral, para prestar servicios legales al condominio, y el otorgamiento de los poderes necesarios para el ejercicio de su encargo, y

XV. Ejercer las demás facultades que le confieran esta Ley, el Reglamento del Condominio, la escritura constitutiva y demás disposiciones jurídicas aplicables.

Artículo 48. Las personas condóminas que se encuentren en alguno de los siguientes supuestos tendrán suspendido su derecho a voto en la Asamblea General, sin perjuicio de conservar su derecho a voz:

I. Falta de pago de dos o más cuotas mensuales correspondientes al fondo de mantenimiento y administración, o al fondo de reserva;

II. Falta de pago de dos o más cuotas extraordinarias, conforme a los plazos establecidos en el Reglamento del Condominio;

III. Existencia de sanciones o multas vigentes impuestas por el condominio conforme al Reglamento del Condominio, y

IV. Incumplimiento de sentencia judicial o laudo administrativo debidamente ejecutoriado que haya condenado al pago de daños a favor del condominio.

En cualquiera de estos casos, la suspensión deberá ser aprobada por la Asamblea General y notificada por escrito o por correo electrónico a la persona condómina afectada, quien podrá manifestar lo que a su derecho convenga.

Las personas condóminas que tengan suspendido su derecho a voto no serán consideradas para efectos del quórum de instalación de la asamblea.

Artículo 49. Las personas condóminas que presenten adeudos por dos o más cuotas ordinarias o al menos una extraordinaria no podrán ejercer su derecho a voto en decisiones de carácter financiero o presupuestal, hasta en tanto regularicen su situación. En estos casos, conservarán su derecho a voz; en ningún caso podrá limitarse su participación en asuntos que afecten directamente su unidad de propiedad privativa o el ejercicio de sus derechos fundamentales. El Comité de Vigilancia deberá emitir un informe actualizado de adeudos previo a cada asamblea, mismo que se pondrá a disposición de las personas asistentes.

Capítulo II
Administración

Sección Primera
Administradores

Artículo 50. Los condominios serán administrados por la persona física o moral que designe la Asamblea General en los términos de esta Ley, el acta constitutiva y el Reglamento del Condominio.

Artículo 51. Para desempeñar el cargo de persona administradora del condominio, deberán cumplirse los siguientes requisitos:

I. Cuando se trate de una persona física que sea condómina, deberá acreditar estar al corriente en el pago de sus cuotas ordinarias y extraordinarias de mantenimiento, administración y de reserva;

II. Cuando se trate de una persona física o moral que no sea condómina, deberá acreditar experiencia en administración condominal y contar con el registro estatal a que se refiere el artículo 60 de la presente Ley, y

III. En el caso de personas físicas no condóminas, además de lo señalado en la fracción anterior, deberán cumplir al menos uno de los siguientes requisitos:

a) Contar con estudios de nivel medio superior concluidos, preferentemente relacionados con administración, contabilidad o afines;

b) Acreditar experiencia mínima de cinco años en la administración de inmuebles bajo régimen de propiedad en condominio, o

c) Haber cursado y aprobado un programa de capacitación en materia condominal impartido por autoridad competente, institución educativa o asociación registrada.

El nombramiento de la persona administradora consignará expresamente sus facultades, deberá protocolizarse ante notaría pública, con ejercicio en el estado de Guerrero, salvo causa justificada, en atención al principio de certeza jurídica y sin perjuicio de la libertad de contratación reconocida en el marco constitucional, e inscribirse en el Registro Público de la Propiedad del Estado de Guerrero.

Artículo 52. La remuneración de la persona administradora será establecida por la Asamblea General.

Artículo 53. En el caso de construcción nueva, la primera persona administradora será designada por quienes otorguen la escritura constitutiva, quedando sujeta su ratificación por la primera Asamblea General y su encargo no podrá exceder de un año.

Artículo 54. Cuando la Asamblea General decida contratar servicios profesionales para la administración del condominio, el Comité de Vigilancia deberá formalizar el contrato de prestación de servicios correspondiente, conforme a la legislación aplicable.

Dicho contrato tendrá una vigencia máxima de un año, y podrá ser renovado por periodos iguales, salvo que la Asamblea General disponga lo contrario.

Cuando la persona administradora no sea condómina, deberá presentar al Comité de Vigilancia, dentro de un plazo de treinta días hábiles contados a partir de la firma del contrato, la garantía que determine la Asamblea General, en respaldo del cumplimiento de sus funciones y del manejo adecuado de los recursos del condominio.

Esta garantía podrá consistir en fianza, póliza de seguro, fondo de reserva u otro mecanismo equivalente, y no podrá ser inferior al equivalente a un mes del monto total de las cuotas ordinarias del condominio.

Artículo 55. La persona administradora, sea o no condómina, desempeñará su encargo por un periodo de un año y podrá ser ratificada o reelecta, conforme a lo establecido en el Reglamento del Condominio.

Artículo 56. Corresponderá a la persona administradora las atribuciones y responsabilidades siguientes:

I. Llevar y conservar el libro de actas de las asambleas;

II. Cuidar los bienes y activos del condominio, vigilar los servicios comunes incluidos aquellos compartidos con otros condominios, y promover la integración, organización y

desarrollo de la comunidad;

III. Representar al condominio en las juntas de personas administradoras, y llevar a estas las decisiones aprobadas por la Asamblea General;

IV. Recabar y conservar los libros y documentación relacionada con el condominio, los cuales deberán estar disponibles en todo momento para consulta de las personas condóminas o sus representantes;

V. Garantizar la operación adecuada y eficiente de las instalaciones y servicios generales;

VI. Realizar actos de administración y conservación de las áreas comunes; contratar el suministro de servicios como energía eléctrica, agua, gas y otros necesarios, dividiendo el importe del consumo conforme a lo establecido en esta Ley;

VII. Realizar las obras urgentes previstas en los términos del artículo 36 fracción I inciso a) de la presente Ley;

VIII. Ejecutar los acuerdos adoptados por la Asamblea General, salvo que ésta designe a otras personas para tal efecto;

IX. Recaudar las cuotas ordinarias, extraordinarias y las correspondientes a los fondos de mantenimiento, administración y reserva, conforme a los procedimientos y periodicidad establecidos por la Asamblea General y el Reglamento del Condominio;

X. Efectuar los gastos correspondientes con cargo a los fondos del condominio, en los términos de su Reglamento, incluyendo el pago de derechos y contribuciones y, en su caso, aprovechamientos;

XI. Expedir recibos o facturas por cualquier pago recibido;

XII. Entregar a cada persona condómina un estado de cuenta del condominio, recabando constancia de su recepción.

Las personas condóminas tendrán un plazo de ocho días hábiles contados a partir de dicha entrega para formular las observaciones u objeciones que consideren pertinentes. Transcurrido este plazo se entenderá que están de acuerdo, sin perjuicio de lo que resuelva la Asamblea General conforme al artículo 47 fracción VIII de esta Ley;

XIII. Convocar a asambleas conforme a esta Ley y al Reglamento del Condominio;

XIV. Representar a las personas condóminas en los contratos con terceros para el uso o aprovechamiento de bienes de propiedad común mediante arrendamiento, comodato u otros, conforme a la legislación aplicable;

XV. Procurar el cumplimiento de esta Ley, de la escritura constitutiva, del Reglamento del Condominio y demás ordenamientos jurídicos aplicables;

XVI. Exigir, en representación de las personas condóminas, el cumplimiento de las disposiciones de esta Ley y demás ordenamientos jurídicos aplicables, solicitando el apoyo de la autoridad cuando sea necesario;

XVII. Ejercer facultades generales para actos de administración, pleitos y cobranzas en relación con los bienes comunes del condominio, incluyendo aquéllas que requieran cláusula especial y representación en materia laboral;

XVIII. Cumplir con lo dispuesto en la Ley de Gestión Integral de Riesgos y Protección Civil del Estado de Guerrero, y demás normas relativas a la seguridad y salud de quienes habitan el condominio;

XIX. Iniciar, previa autorización de la Asamblea General, los procedimientos administrativos o judiciales contra personas condóminas que incumplan reiteradamente sus obligaciones o violen la presente Ley, la escritura constitutiva, el Reglamento del Condominio o cualquier disposición aplicable;

XX. Llevar un inventario actualizado de los bienes muebles y activos de uso común adquiridos por cualquier medio legal;

XXI. Proponer a la Asamblea General reformas, adiciones o modificaciones al Reglamento del Condominio;

XXII. Elaborar y proponer manuales de administración, operación, mantenimiento, seguridad y demás necesarios para el buen funcionamiento del condominio, los cuales deberán ser aprobados por al menos el setenta y cinco por ciento de las personas condóminas presentes en la Asamblea General;

XXIII. Presentar a la Asamblea General propuestas de pólizas de seguro para el condominio;

XXIV. Adoptar medidas inmediatas en caso de emergencia, sismo, incendio o fenómeno meteorológico para proteger a las personas ocupantes y al inmueble, informando de inmediato al Comité de Vigilancia;

XXV. Solicitar, cuando sea necesario, el apoyo de las autoridades competentes para el cumplimiento de sus funciones, y

XXVI. Cumplir con todas las obligaciones que le imponga la escritura constitutiva, el Reglamento del Condominio, esta Ley y demás disposiciones legales aplicables.

Artículo 57. Cuando la Asamblea General designe una nueva persona administradora, la administración saliente deberá entregar, dentro de un plazo no mayor a quince días naturales contados a partir de la fecha de designación, toda la documentación y bienes bajo su resguardo. Esta entrega incluirá los estados de cuenta, el libro de actas, auditorías, valores, activos, relación de personal, mobiliario, y cualquier otro documento o bien relacionado con la gestión del condominio.

La entrega únicamente podrá posponerse mediante resolución judicial. De dicho acto deberá levantarse un acta circunstanciada por escrito, firmada por la persona administradora saliente, la entrante, y la presidenta o presidente del Comité de Vigilancia o quien lo supla.

Del día dieciséis al día treinta, posteriores a la designación, y siempre que se haya cumplido con la entrega inicial en tiempo y forma, se realizarán las juntas de aclaración necesarias entre la administración saliente y la entrante, para precisar observaciones, aclaraciones o cualquier información que requiera verificación o seguimiento.

Antes de la designación de la nueva persona administradora, la Asamblea General podrá acordar, en su caso, la realización de una auditoría a la administración saliente, determinando la forma de contratación, el monto y el alcance de la misma.

Artículo 58. Los conjuntos condominales elegirán, para la administración de la totalidad de los bienes de uso común del conjunto, un Comité de Administración, el cual quedará integrado por:

I. Una administradora o administrador, quien tendrá las funciones contenidas en el artículo 54 de la presente Ley;

II. Una secretaria o secretario, quien tendrá a su cargo las actividades administrativas relacionadas con la actualización y manejo de los libros de las actas de asambleas, de acreedores, activos, pasivos, de archivos y demás documentos necesarios para el buen funcionamiento de la administración, y

III. Una tesorera o tesorero, que será responsable del manejo contable interno de la administración, debiendo ser solidario con la persona administradora en llevar actualizados los estados de cuenta de la administración, sin poder tener la disponibilidad ni ejercicio de estos.

Artículo 59. Para la elección de los miembros del Comité de Administración de un conjunto condominal se celebrará una Asamblea General de Administradores, conforme a las reglas previstas por el artículo 44 de esta Ley, convocando a cada una de las personas administradoras de los condominios que integren el conjunto condominal para que mediante sus votos se elija al Comité de Administración, en el entendido de que cada administradora o administrador conservará para todos los efectos legales y para todos los casos la calidad de representante de su respectivo condominio.

Sección Segunda
Registro de la persona administradora ante la autoridad estatal

Artículo 60. Toda persona administradora, ya sea física o moral, deberá contar con el registro estatal correspondiente ante la Secretaría de Finanzas y Administración del estado de Guerrero, que la acredite como administradora registrada para ejercer funciones en uno o más condominios ubicados en la entidad, salvo que se trate de una persona física que sea condómina y cumpla con los requisitos establecidos en la fracción I del artículo 51 de esta Ley.

En el caso de personas morales, el registro deberá tramitarse a nombre de su representante legal.

La Secretaría de Finanzas y Administración establecerá, mediante disposiciones administrativas de carácter general, los requisitos, el procedimiento y el importe aplicable para la obtención y renovación del registro. Este deberá renovarse anualmente.

Artículo 61. La persona administradora que no cuente con el registro estatal a que se refiere el artículo anterior al momento de su designación, dispondrá de un plazo de treinta días hábiles para obtenerlo y entregarlo al Comité de Vigilancia, además de cumplir con los demás requisitos establecidos en esta Ley; de no cumplir con dicha obligación en el plazo señalado, su designación se considerará sin efectos, por lo que deberá convocarse a Asamblea General Extraordinaria para la elección de una nueva persona administradora que cumpla con los requisitos legales aplicables.

Sección Tercera
Comité de Vigilancia

Artículo 62. Todo condominio deberá contar con un Comité de Vigilancia, integrado por un mínimo de dos y un máximo de cinco personas propietaria de una unidad condóminas, número que podrá ampliarse conforme al total de unidades de propiedad exclusiva.

Las personas integrantes del Comité de Vigilancia actuarán de manera colegiada y se designará de entre ellas una presidenta o un presidente, así como vocalías sucesivas. Preferentemente, la persona que ocupe la presidencia deberá contar con residencia permanente en el condominio.

La minoría que represente al menos el veinticinco por ciento del total de personas condóminas tendrá derecho a proponer y designar a una de las vocalías del Comité.

El Comité de Vigilancia deberá integrarse conforme al criterio poblacional siguiente:

I. De 2 a 10 unidades privativas: mínimo dos personas integrantes;

II. De 11 a 50 unidades privativas: de tres a cinco personas integrantes;

III. De 51 a 100 unidades privativas: de cuatro a seis personas integrantes;

IV. De 101 a 200 unidades privativas: de cinco a siete personas integrantes, y

V. De 201 en adelante: de seis a nueve personas integrantes.

Artículo 63. El nombramiento de las personas integrantes del Comité de Vigilancia será por un periodo de un año y deberá realizarse en Asamblea General. Quienes resulten designadas o designados deberán aceptar y protestar el cargo, y desempeñarlo en forma honorífica. Podrá reelegirse hasta la mitad del Comité de Vigilancia para un periodo inmediato consecutivo. La persona que ocupe la presidencia no podrá ser reelecta de forma consecutiva, salvo en casos de fuerza mayor debidamente declarados por autoridad competente en situaciones de emergencia estatal o federal.

Artículo 64. El Comité de Vigilancia tendrá las funciones siguientes:

I. Verificar que la persona administradora cumpla con lo dispuesto en esta Ley, el Reglamento del Condominio, los acuerdos de la Asamblea General, y que cuente con el registro estatal vigente como administradora o administrador de condominios;

II. Supervisar que la persona administradora realice de manera eficiente y oportuna las funciones que le han sido encomendadas, conforme a esta Ley y al Reglamento del Condominio;

III. Contratar y, en su caso, dar por terminados los servicios profesionales a que se refiere el artículo 54 de esta Ley, o instruir a la persona administradora para que realice dicha contratación o terminación;

IV. Otorgar su conformidad, cuando corresponda, para la realización de las obras a que se refieren los incisos a) y b) de la fracción I del artículo 36 de esta Ley;

V. Verificar y dictaminar los estados de cuenta que debe rendir la persona administradora ante la Asamblea General, o contratar a un especialista para tal efecto;

VI. Constatar y supervisar la inversión de los fondos del condominio, así como su correcta disposición en cuentas bancarias, instrumentos bursátiles u otras formas autorizadas;

VII. Informar a la Asamblea General sobre las observaciones que formule respecto de la administración del condominio, así como sobre cualquier otro asunto relevante relacionado con su operación o con el cumplimiento del Reglamento del Condominio;

VIII. Coadyuvar con la persona administradora en la emisión de observaciones a personas condóminas y prestadoras de servicios respecto del cumplimiento de sus obligaciones;

IX. Convocar a Asamblea General cuando así lo haya solicitado por escrito el porcentaje de personas condóminas requerido por esta Ley, y la persona administradora no haya realizado la convocatoria dentro de los treinta días naturales siguientes;

X. Convocar a Asamblea General cuando, a su juicio, exista causa para informar sobre posibles irregularidades cometidas por la persona administradora. En este caso, deberá notificarse previamente a la persona señalada para que comparezca ante la Asamblea y ejerza su derecho de audiencia;

XI. Solicitar la presencia de una notaria o notario público, con ejercicio en el estado de Guerrero, salvo causa justificada, en los casos previstos en esta Ley o cuando lo considere necesario;

XII. Designar de entre sus integrantes a una persona representante para acudir ante autoridades administrativas municipales, estatales o federales, o ante asociaciones civiles, en nombre del Comité de Vigilancia;

XIII. Determinar, en cumplimiento de las disposiciones legales aplicables, incluyendo las declaratorias de emergencia emitidas por autoridades federales, estatales o municipales, la suspensión temporal de las actividades del condominio cuando existan causas de fuerza mayor que pongan en riesgo la seguridad de las personas ocupantes o la integridad del inmueble;

XIV. Presentar, directamente o por conducto de la persona administradora o de persona apoderada, cualquier recurso o denuncia judicial, administrativa o ante autoridades de procuración de justicia, cuando se vean afectados el patrimonio, la estructura, las instalaciones o la seguridad del condominio y sus ocupantes, sin necesidad de autorización previa de la Asamblea General. En estos casos, el Comité deberá informar lo conducente en la siguiente sesión de la Asamblea;

XV. Proponer a la Asamblea General reformas a la escritura constitutiva, adiciones o modificaciones al Reglamento del Condominio, así como la creación de reglamentos específicos que contribuyan a la sana convivencia y a la seguridad del condominio, y

XVI. Ejercer las demás funciones que esta Ley y demás disposiciones legales le confieran, así como aquellas previstas en la escritura constitutiva y en el Reglamento del Condominio.

En situaciones de emergencia y en cumplimiento de las disposiciones legales aplicables, el Comité de Vigilancia podrá emitir, mediante minuta por escrito, una declaratoria de emergencia dentro del condominio. Esta podrá incluir la suspensión temporal de servicios, restricciones de acceso o incluso el cierre parcial o total del inmueble, con el fin de salvaguardar la seguridad de las personas ocupantes y la integridad estructural del condominio.

Artículo 65. Los conjuntos condominales deberán contar con un Comité de Vigilancia general, integrado por las presidentas o presidentes de los Comités de Vigilancia de cada uno

de los condominios que lo conformen.

Este Comité se constituirá como un órgano colegiado y elegirá, de entre sus integrantes, a una presidenta o presidente, quien podrá asumir el cargo de coordinadora o coordinador general, según lo disponga el Reglamento del Condominio Maestro o conjunto.

Artículo 66. El Comité de Vigilancia del conjunto condominal ejercerá, en lo que corresponda, las funciones previstas en el artículo 62 de esta Ley, limitadas al ámbito de la administración general y de las áreas de uso común del conjunto.

Sección Cuarta
Asociaciones civiles condominales

Artículo 67. Todo condominio que cuente con más de veinte unidades de propiedad privativa o más de dos lotes condominales, deberá constituir una Asociación Civil ante notaría pública, con ejercicio en el estado de Guerrero, salvo causa justificada, en atención al principio de certeza jurídica y sin perjuicio de la libertad de contratación reconocida en el marco constitucional.

Dicha Asociación tendrá como objeto social la administración de los recursos económicos, financieros, patrimoniales y demás activos del condominio al que pertenezcan, en términos de la legislación civil y fiscal aplicable.

Artículo 68. Toda persona propietaria o adquirente de una unidad de propiedad privativa dentro del condominio dispondrá de un plazo de sesenta días naturales, contados a partir de la inscripción o registro de su compraventa, para adherirse a la Asociación Civil correspondiente. Una vez transcurrido dicho plazo, su incorporación deberá ser reconocida en la Asamblea General de la Asociación, conforme a su estatuto social y al Reglamento del Condominio.

Artículo 69. La Mesa Directiva de la Asociación Civil, deberá integrarse con el mismo número de personas que el Comité de Vigilancia del condominio al que pertenezca, y al menos el setenta y cinco por ciento de sus integrantes deberán formar parte de dicho comité.

La integración de ambos órganos deberá procurar la paridad funcional y asegurar mecanismos de coordinación que garanticen el ejercicio conjunto de sus atribuciones.

Artículo 70. Cuando la administración del condominio esté a cargo de una persona física, ésta deberá contar con facultades de administración dentro de la Asociación Civil correspondiente, a fin de ejercer legalmente las funciones que le hayan sido encomendadas conforme a esta Ley y al Reglamento del Condominio.

Artículo 71. Las asociaciones civiles constituidas en términos de la presente sección, deberán celebrar asambleas conforme a lo establecido en la legislación civil y fiscal aplicable, así como en sus propios estatutos.

Los condominios, por conducto de sus asociaciones civiles, cooperativas u otros mecanismos de administración colectiva, podrán llevar a cabo actividades de venta de alimentos y bebidas para consumo interno, siempre que cumplan con las disposiciones fiscales, sanitarias y de funcionamiento que resulten aplicables conforme a la normatividad federal, estatal o municipal.

Sección Quinta
Asociaciones civiles condominales para atender los asuntos condominales por zona habitacional, residencial y/o colonia

Artículo 72. Las asociaciones civiles que se constituyan por personas representantes de diversos condominios podrán tener por objeto la representación de un grupo de condominios y de sus habitantes respecto de asuntos comunes de carácter condominal, zonal, residencial o vecinal.

Dichas asociaciones podrán participar en temas relacionados con la operación, seguridad, salubridad, convivencia, límites, colindancias y demás asuntos relevantes del entorno urbano en que se ubiquen, conforme a la legislación aplicable.

Artículo 73. Las asociaciones civiles a que se refiere esta Ley deberán constituirse mediante escritura pública otorgada ante notaría pública, con ejercicio en el estado de Guerrero, salvo causa justificada, en atención al principio de certeza jurídica y sin perjuicio de la libertad de contratación reconocida en el marco constitucional, e inscribirse en el Registro Público de la Propiedad del Estado de Guerrero, para que surtan efectos frente a terceros.

Artículo 74. Una vez constituidas e inscritas, las asociaciones civiles deberán notificar su existencia al Gobierno del Estado, a través de la Secretaría General de Gobierno y al ayuntamiento correspondiente a su domicilio, a fin de ser reconocidas por las autoridades como instancias de representación vecinal en asuntos condominales vinculados con su zona geográfica dentro del estado de Guerrero.

Sección Sexta
Asociaciones civiles de personas administradoras y prestadoras de servicios condominales

Artículo 75. La constitución de asociaciones civiles podrá tener como finalidad agrupar a personas administradoras con registro estatal vigente y a personas prestadoras de servicios relacionados con la operación condominal, organizadas por zona habitacional, residencial o por colonia, conforme a la normatividad aplicable.

Dichas asociaciones deberán constituirse mediante escritura pública ante notaría pública, con ejercicio en el estado de Guerrero, salvo causa justificada, en atención al principio de certeza jurídica y sin perjuicio de la libertad de contratación reconocida en el marco constitucional, e inscribirse en el Registro Público de la Propiedad del Estado de Guerrero, para

que surtan efectos legales frente a terceros.

Artículo 76. Las asociaciones civiles constituidas en términos de esta Ley tendrán como finalidad formular propuestas de utilidad para los condominios de su zona, en materias relacionadas con la administración, operación, seguridad, salubridad y sana convivencia.

Título Quinto
Obligaciones y derechos derivados del régimen condominal

Capítulo I
Reglamento del Condominio

Artículo 77. El Reglamento del Condominio será elaborado en los casos siguientes:

I. En construcciones nuevas, por quienes otorguen la escritura constitutiva del condominio, y

II. En inmuebles en uso, por las personas condóminas propietarias, debiendo ser aprobado por la Asamblea General.

Artículo 78. El Reglamento del Condominio deberá contener, sin contravenir lo establecido por esta Ley y por la escritura constitutiva correspondiente, las disposiciones que por las características específicas del condominio se consideren necesarias, y deberá referirse, al menos, a lo siguiente:

I. Los derechos, obligaciones y limitaciones a que quedan sujetas las personas condóminas en el uso de los bienes comunes y de sus unidades de propiedad exclusiva;

II. El procedimiento para el cobro de las cuotas ordinarias de administración, mantenimiento y reserva, así como de las cuotas extraordinarias;

III. El monto y la periodicidad de dichas cuotas;

IV. Las medidas necesarias para la adecuada administración, operación, mantenimiento y seguridad del condominio o conjunto condominal;

V. Las disposiciones que fomenten la integración, convivencia, organización y desarrollo de la comunidad condominal;

VI. Los criterios generales a los que se sujetará la persona administradora para la contratación, en favor del condominio, de bienes, servicios o el uso de espacios comunes mediante arrendamiento, comodato u otros actos jurídicos permitidos;

VII. La periodicidad y el tipo de asambleas, conforme a lo establecido en esta Ley;

VIII. El tipo de administración del condominio, en los términos previstos por esta Ley;

IX. Las obligaciones y requisitos específicos que deberán cumplir la persona administradora y las personas integrantes del Comité de Vigilancia, además de los establecidos en esta Ley;

X. Las causas y procedimiento para la remoción o rescisión del contrato de la persona administradora o de las personas integrantes del Comité de Vigilancia;

XI. Las reglas para la modificación del Reglamento del Condominio, conforme a lo establecido en la escritura constitutiva;

XII. Las medidas provisionales aplicables en caso de ausencia temporal de la persona administradora;

XIII. Los criterios para el uso de áreas comunes, incluyendo aquellos destinados a personas con discapacidad, ya sean condóminas o familiares que habiten con ellas;

XIV. Las medidas, criterios y limitaciones para el uso de áreas comunes por mascotas, animales de servicio y apoyo emocional, así como para su permanencia en las unidades de propiedad exclusiva;

XV. Las aportaciones específicas para la constitución de los fondos de administración, mantenimiento y reserva;

XVI. Los criterios para la adopción de acuerdos que requieran mayoría especial, cuando no estén expresamente previstos en esta Ley;

XVII. Las bases para la elaboración del Programa Interno de Protección Civil y, en su caso, la integración de comités de protección civil, seguridad, construcción o auditoría, según las necesidades del condominio;

XVIII. El tipo e importe de las sanciones y multas aplicables a las personas condóminas, ocupantes o a la persona administradora, en caso de incumplimiento de sus obligaciones;

XIX. Las condiciones, requisitos y garantías para permitir o prohibir el arrendamiento de las unidades de propiedad exclusiva por periodos menores a un año;

XX. La obligación de contar con manuales de operación, administración, mantenimiento, salubridad y seguridad, a propuesta de la persona administradora y con aprobación de la Asamblea General, y

XXI. Cualquier otra materia que le reserven la escritura constitutiva o esta Ley.

Artículo 79. En los conjuntos condominales, el Reglamento correspondiente será elaborado de manera conjunta por los Comités de Vigilancia y de Administración de los condominios integrantes, y deberá ser aprobado por la Asamblea General de cada uno de ellos; para su validez, deberá ser aprobado por al menos el setenta y cinco por ciento de los votos de las personas condóminas presentes en cada asamblea. Dicho Reglamento deberá contener el procedimiento mediante el cual se convocarán y celebrarán las asambleas de los condominios integrantes, así como la forma en que se integrará y desarrollará la Asamblea General del conjunto condominal o condominio maestro.

Artículo 80. El Reglamento del Condominio y, en su caso, el del conjunto condominal, deberá formar parte del apéndice de la escritura constitutiva conforme a lo establecido en el último párrafo del artículo 9 de esta Ley, y deberá inscribirse en el Registro Público de la Propiedad del Estado de Guerrero, institución que verificará que su contenido no contravenga las disposiciones de esta Ley ni de la escritura constitutiva. Cualquier modificación, ampliación o cambio al reglamento deberá aprobarse en Asamblea General, constar en escritura pública otorgada ante notaría pública, con ejercicio en el estado de Guerrero, salvo causa justificada, en atención al principio de certeza jurídica y sin perjuicio de la libertad de contratación reconocida en el marco constitucional, e inscribirse en el mismo Registro.

Capítulo II
Cuotas para gastos y obligaciones comunes

Artículo 81. Las cuotas a cargo de las personas condóminas se establecerán para los fines siguientes:

I. Integrar el fondo de administración y mantenimiento, destinado a cubrir los gastos corrientes derivados de la administración, seguridad, mantenimiento, operación, seguros y servicios no individualizados de las áreas comunes del condominio. El importe de esta cuota se determinará distribuyendo dichos gastos entre las unidades de propiedad exclusiva y se cubrirá conforme a la periodicidad y procedimiento que establezca el Reglamento del Condominio, y

II. Constituir el fondo de reserva, destinado a sufragar gastos de adquisición de maquinaria, implementos, reparaciones mayores, obras y mantenimiento de largo plazo. Esta cuota se fijará en proporción al valor actual de cada unidad de propiedad exclusiva, conforme a lo dispuesto en el Reglamento del Condominio.

Los gastos extraordinarios procederán cuando concurran las siguientes circunstancias:

a) Cuando el fondo de administración y mantenimiento resulte insuficiente para cubrir un gasto corriente extraordinario. El importe de la cuota extraordinaria se establecerá distribuyendo el gasto entre todas las unidades de propiedad privativa, conforme a su porcentaje de indiviso;

b) Cuando el fondo de reserva, activos o inversiones del condominio no sean suficientes para cubrir adeudos, reparaciones, obras o gastos necesarios para la seguridad, funcionalidad o conservación del inmueble, y

c) Cuando el fondo de reserva no alcance para adquirir o renovar las pólizas de seguro del condominio, en los términos establecidos en el Reglamento del Condominio o por acuerdo de la Asamblea General. En todo caso, la persona administradora deberá proponer a la Asamblea la contratación de seguros que protejan la integridad del inmueble y de sus ocupantes.

Artículo 82. Las cuotas de administración y mantenimiento no estarán sujetas a compensación, excepciones personales ni a ningún otro supuesto que pueda excusar su pago; no obstante, podrán celebrarse convenios de pago diferido, judiciales o extrajudiciales, siempre que medie acuerdo de la Asamblea General aprobado por la mayoría simple de las personas condóminas presentes en dicha Asamblea.

Artículo 83. En tanto no se utilicen, los fondos del condominio deberán invertirse en valores de inversión a la vista y de mínimo riesgo, garantizando en todo momento la liquidez necesaria para solventar las obligaciones de corto plazo. El tipo de inversión deberá ser autorizado por el Comité de Vigilancia, mediante minuta firmada por la mayoría de sus integrantes.

La Asamblea General, a propuesta de la persona administradora y/o del Comité de Vigilancia, determinará anualmente el porcentaje de los rendimientos o cualquier otro derivado de dichas inversiones que deberá destinarse a cada uno de los fondos del condominio.

Artículo 84. La Asamblea General, a propuesta de la persona administradora y/o del Comité de Vigilancia, determinará anualmente el porcentaje de los ingresos obtenidos por el arrendamiento de los bienes de uso común que deberá aplicarse a cada uno de los fondos del condominio.

Artículo 85. Las cuotas para gastos comunes generadas a cargo de cada unidad de propiedad privativa deberán ser cubiertas por las personas condóminas en los plazos y bajo las formalidades establecidas en el Reglamento del Condominio o en los Acuerdos tomados por la Asamblea General.

El incumplimiento en el pago oportuno dará lugar a las sanciones previstas en el Reglamento del Condominio, sin perjuicio del ejercicio de las acciones legales correspondientes.

El estado de liquidación de adeudos, intereses moratorios y penas convencionales determinadas conforme al Reglamento del Condominio traerá aparejada ejecución en la vía civil o mercantil, siempre que esté firmado por la persona administradora, la persona apoderada legalmente o la presidenta o el presidente del Comité de Vigilancia. Este deberá acompañarse de los recibos pendientes de pago y de copia certificada por notaría pública, con ejercicio en el estado de Guerrero, salvo causa justificada, de la última acta de la asamblea general en la que se hayan aprobado las cuotas, así como del Reglamento del Condominio.

Esta acción sólo podrá ejercerse cuando existan al menos tres cuotas ordinarias vencidas o una extraordinaria pendiente de pago.

Artículo 86. La persona administradora podrá suspender la prestación de servicios comunes no esenciales a las personas condóminas que presenten adeudos en el pago de sus cuotas, siempre que cuente con autorización expresa del Comité de Vigilancia y previa notificación escrita o por correo electrónico con al menos 48 horas de antelación. En ningún caso podrán suspenderse servicios básicos como agua potable, electricidad o gas doméstico, conforme a lo dispuesto en el artículo 1° de la Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos y los Tratados Internacionales en materia de derechos humanos.

Artículo 87. En la celebración de un contrato de traslación de dominio respecto de una unidad de propiedad privativa, la notaría pública que autorice la escritura correspondiente deberá requerir a la parte enajenante constancia de no adeudo de cuotas ordinarias y extraordinarias, así como de multas derivadas del incumplimiento de obligaciones condominales, dicha constancia deberá estar debidamente firmada por la persona administradora y/o por la presidenta o el presidente del Comité de Vigilancia, y podrá acompañarse de otros documentos que establezca el Reglamento del Condominio.

Artículo 88. Las personas condóminas deberán pagar las contribuciones municipales, estatales y federales que les correspondan, tanto por su unidad de propiedad privativa como por la parte proporcional que les sea atribuible respecto de los bienes y áreas comunes del condominio.

Capítulo III
Gravámenes al condominio

Artículo 89. Los gravámenes que afecten al condominio serán divisibles entre las distintas unidades de propiedad privativa que lo integran. Cada persona condómina responderá únicamente por los gravámenes que correspondan a su unidad de propiedad privativa y, en su caso, por la parte proporcional que le sea atribuible respecto de los bienes comunes y será nula de pleno derecho cualquier cláusula que establezca responsabilidad mancomunada o solidaria entre las personas propietarias respecto de los bienes comunes para garantizar gravámenes.

Artículo 90. Los créditos derivados de obligaciones de pago de cuotas ordinarias, extraordinarias o de cualquier otro concepto en numerario, establecidos en la escritura constitutiva, en los contratos de traslación de dominio, en el Reglamento del Condominio, en esta Ley y en demás disposiciones aplicables, estarán garantizados con la unidad de propiedad privativa correspondiente.

Toda persona condómina podrá solicitar a la persona administradora la liquidación de los adeudos pendientes. Dicha liquidación solo surtirá efectos legales frente a terceros si está también suscrita por la presidenta o el presidente del Comité de Vigilancia, o por quien legalmente le sustituya.

Capítulo IV
Compraventa de condominio

Artículo 91. Solo podrán adquirir los bienes inmuebles sujetos al régimen de propiedad en condominio regulado por esta Ley:

I. Las personas mexicanas por nacimiento;

II. Las sociedades mexicanas legalmente constituidas conforme a las leyes nacionales, y

III. Las personas extranjeras naturalizadas y las sociedades mexicanas con participación extranjera, en los términos de la fracción I del artículo 27 de la Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos y conforme a lo establecido en la Ley de Inversión Extranjera.

Artículo 92. Las notarías públicas, así como el Registro Público de la Propiedad del Estado de Guerrero, cuando intervengan en actos de transmisión de propiedad en favor de personas extranjeras respecto de bienes inmuebles sujetos al régimen de condominio, deberán observar lo dispuesto en la Ley de Inversión Extranjera y en demás ordenamientos jurídicos aplicables.

Título Sexto
Cultura condominal

Capítulo Único
Sana cultura condominal

Artículo 93. Se entiende por cultura condominal el conjunto de acciones, principios y actitudes que promueven la sana convivencia, una administración eficiente, condiciones adecuadas de salud y seguridad para las personas ocupantes, y el cumplimiento del objeto del Régimen de Propiedad en Condominio.

Son elementos esenciales de la cultura condominal:

I. El respeto y la tolerancia;

II. La responsabilidad y el cumplimiento;

III. La corresponsabilidad y la participación, y

IV. La solidaridad y la aceptación mutua.

Artículo 94. Las autoridades municipales y estatales proporcionarán orientación y capacitación a las personas habitantes, condóminas y administradoras de inmuebles sujetos al Régimen de Propiedad en Condominio, mediante cursos, talleres y otras acciones en materia

condominal, en coordinación con organismos de vivienda y demás dependencias e instituciones públicas o privadas.

Asimismo, a petición expresa de la persona administradora, la autoridad municipal podrá expedir constancia de cumplimiento del condominio con las normas de protección civil aplicables.

Artículo 95. Toda persona que desempeñe el cargo de administradora o administrador, o que integre el Comité de Administración o el Comité de Vigilancia de un condominio, deberá acreditar por escrito, al menos una vez al año, su asistencia a cursos de capacitación y actualización impartidos por las autoridades municipales o estatales competentes.

Artículo 96. Las autoridades estatales y municipales, en coordinación con las personas condóminas, promoverán una cultura condominal con base en el espíritu y los principios establecidos en esta Ley y en la legislación aplicable.

Título Séptimo
Destrucción, ruina y reconstrucción del condominio

Capítulo Único
Destrucción, Ruina y Reconstrucción del Condominio

Artículo 97. Cuando el inmueble sujeto al Régimen de Propiedad en Condominio se encuentre en estado ruinoso o haya sido destruido en su totalidad, o en una proporción superior al cincuenta y uno por ciento de su valor, sin considerar el valor del terreno, podrá acordarse su destino en Asamblea General extraordinaria.

La determinación del grado de destrucción deberá constar en peritaje elaborado por persona perita valuadora con cédula profesional y registro vigente en el estado de Guerrero.

Para que la Asamblea General extraordinaria sea válida, deberá contar con la asistencia de al menos la mayoría simple del total de las personas condóminas, y las resoluciones deberán aprobarse por un mínimo de votos que representen el setenta y cinco por ciento del valor total del condominio.

Podrá acordarse alguna de las decisiones siguientes:

I. La reconstrucción de las áreas comunes o su venta, conforme a lo establecido en esta Ley, en la legislación de desarrollo urbano y demás disposiciones aplicables, y

II. La extinción total del régimen de propiedad en condominio.

Artículo 98. En caso de que la Asamblea General decida la reconstrucción del inmueble,

cada persona condómina estará obligada a cubrir los costos de reparación o reconstrucción de su unidad de propiedad privativa, y todas asumirán proporcionalmente el costo de las áreas comunes, conforme al valor que represente su reconstrucción total o parcial, con base en los presupuestos aprobados por la Asamblea General.

Las personas condóminas que formen parte de la minoría y que decidan no participar en la reconstrucción deberán enajenar sus derechos de propiedad en un plazo máximo de noventa días naturales.

En caso de que una unidad de propiedad privativa haya sido destruida en su totalidad, la mayoría de las personas condóminas podrán acordar la extinción parcial del Régimen de Propiedad en Condominio, siempre que la naturaleza del inmueble y la normatividad aplicable lo permitan. En dicho supuesto, la persona condómina afectada tendrá derecho a ser indemnizada por la extinción de sus derechos de copropiedad.

Artículo 99. En caso de que se acuerde la extinción total del Régimen de Propiedad en Condominio, conforme a lo establecido en este título, la asamblea general deberá resolver sobre la división, enajenación o adjudicación de las áreas y bienes comunes, así como sobre el procedimiento para su venta y/o transmisión de dominio.

Título Octavo
Controversias y sanciones

Capítulo I
Controversias

Artículo 100. Las controversias que se deriven de la interpretación o aplicación de la presente Ley, de la escritura constitutiva, de los contratos de traslación de dominio, del Reglamento del Condominio, de las resoluciones tomadas por la Asamblea General o de cualquier otra disposición legal aplicable, deberán resolverse conforme a los mecanismos establecidos en el propio Reglamento del Condominio y, en su caso, ante la autoridad judicial competente en el Estado de Guerrero, agotando previamente el procedimiento de mediación ante los Centros de Conciliación del Estado de Guerrero

Capítulo II
Sanciones

Artículo 101. La contravención a lo dispuesto en los artículos 25, 27, 31, 36 fracción I inciso b) y párrafos posteriores, y los artículos 56, 58 y 62 de esta Ley, será sancionada conforme a los criterios siguientes:

I. Por faltas que afecten la tranquilidad, seguridad, salud o comodidad de la vida condominal, se impondrá multa de cuarenta y cinco a sesenta y ocho veces el valor diario de la Unidad de Medida y Actualización (UMA) vigente;

II. Por faltas que afecten el estado físico del inmueble, sin poner en riesgo la seguridad de las personas condóminas u ocupantes; que impidan u obstaculicen el uso adecuado de las instalaciones y áreas comunes; o que afecten el funcionamiento del condominio, se impondrá multa de setenta a ciento quince veces el valor diario de la UMA vigente, y

III. Por aquellas faltas que provoquen un daño patrimonial o pongan en riesgo la seguridad estructural del inmueble o la integridad de las personas, se impondrá multa de ciento veinte a doscientas treinta veces el valor diario de la UMA vigente.

En caso de reincidencia, podrá imponerse hasta el doble del monto máximo originalmente aplicado.

Cuando la persona infractora sea jornalera, obrera, trabajadora no asalariada, desempleada o sin ingresos comprobables, la multa máxima será equivalente a una vez el valor diario de la UMA vigente.

Artículo 102. Las sanciones previstas en la presente Ley se aplicarán sin perjuicio de aquellas que correspondan conforme a otras disposiciones jurídicas aplicables.

T R A N S I T O R I O S

Primero. La presente Ley entrará en vigor al día siguiente de su publicación en el Periódico Oficial del Gobierno del Estado de Guerrero.

Segundo. Se abroga la Ley de Propiedad en Condominio para el Estado de Guerrero Número 557, publicada en el Periódico Oficial del Gobierno del Estado de Guerrero No. 102, de fecha 13 de diciembre de 2002.

Tercero. La Secretaría de Finanzas y Administración contará con un plazo de sesenta días naturales, contados a partir de la entrada en vigor de esta Ley, para habilitar y publicar en el Periódico Oficial del Gobierno del Estado de Guerrero, el registro estatal de personas administradoras de condominios. A partir de dicha publicación, las personas administradoras contarán con un plazo de noventa días naturales para llevar a cabo su registro obligatorio, en los términos establecidos por esta Ley.

Cuarto. Los Ayuntamientos del Estado contarán con un plazo de ciento ochenta días naturales, contados a partir de la entrada en vigor de esta Ley, para establecer e implementar programas de orientación y capacitación a través de cursos y talleres en materia condominal, en coordinación con las autoridades estatales, instituciones educativas y organismos especializados.

Quinto. Las personas propietarias de unidades privativas en condominios que no cuenten con una Asociación Civil constituida conforme a lo dispuesto por esta Ley, dispondrán de un plazo de ciento ochenta días naturales, contados a partir de la entrada en vigor de la misma, para constituir su Asociación ante notaría pública, con ejercicio en el estado de

Guerrero, salvo causa justificada, en atención al principio de certeza jurídica y sin perjuicio de la libertad de contratación reconocida en el marco constitucional, e inscribirla en el Registro Público de la Propiedad.

Sexto. Los condominios o conjuntos condominales contarán con un plazo de ciento ochenta días naturales, contados a partir de la entrada en vigor de esta Ley, para adecuar su escritura constitutiva y su Reglamento del Condominio conforme a las disposiciones previstas en esta Ley. En tanto no se realicen dichas adecuaciones, seguirán vigentes los instrumentos existentes, en lo que no se opongan a la presente Ley.

Séptimo. Las personas administradoras, así como quienes integren Comités de Administración y Comités de Vigilancia en funciones al momento de la entrada en vigor de esta Ley, deberán cumplir con los requisitos de capacitación anual y registro estatal en un plazo máximo de noventa (90) días naturales contados a partir de la publicación del registro estatal previsto en el artículo segundo transitorio.

Octavo. Los asuntos relacionados con el régimen de propiedad en condominio que se encuentren en trámite al momento de la entrada en vigor de esta Ley se resolverán conforme a las disposiciones de la legislación anterior, salvo que exista convenio expreso y por escrito entre las partes interesadas para sujetarse a lo establecido en esta Ley.

Noveno. Lo dispuesto en el artículo 100 de esta Ley, en cuanto a la obligación de agotar previamente el procedimiento de mediación ante los Centros de Conciliación del Estado de Guerrero, será exigible únicamente cuando existan las condiciones materiales, técnicas y administrativas necesarias para su debida implementación.

Décimo. Las medidas que adopte y las disposiciones que emita la persona administradora, dentro de sus funciones, con base en esta Ley y el Reglamento del Condominio, serán obligatorias para todas las personas condóminas

Undécimo. Se derogan todas las disposiciones legales, reglamentarias y administrativas de igual o menor jerarquía que se opongan a lo establecido en la presente Ley.

Dada en el Salón de Sesiones del Honorable Poder Legislativo, a los veinte días del mes de mayo del año dos mil veinticinco.

DIPUTADO PRESIDENTE.
JESÚS PARRA GARCÍA.
Rúbrica.

DIPUTADA SECRETARIA.
DEYANIRA URIBE CUEVAS.
Rúbrica.

DIPUTADA SECRETARIA.
EDGAR VENTURA DE LA CRUZ.
Rúbrica.

En cumplimiento a lo dispuesto en los artículos 90 numeral 1 y 91 fracción II de la Constitución Política del Estado Libre y Soberano de Guerrero, promulgo y ordeno la publicación, para su debida observancia, de la **LEY NÚMERO 240 DE PROPIEDAD EN CONDOMINIO PARA EL ESTADO DE GUERRERO,** en el Recinto de las Oficinas del Poder Ejecutivo del Estado, en la ciudad de Chilpancingo de los Bravo, Guerrero, a los veintisiete días del mes de mayo del año dos mil veinticinco.

LA GOBERNADORA CONSTITUCIONAL DEL ESTADO DE GUERRERO.
MTRA. EVELYN CECIA SALGADO PINEDA
Rúbrica.

LA SUBSECRETARIA DE GOBIERNO, ASUNTOS JURÍDICOS Y DERECHOS HUMANOS.
ENCARGADA DE DESPACHO DE LA SECRETARÍA GENERAL DE GOBIERNO.
DRA. ANACLETA LÓPEZ VEGA.
Rúbrica.