DECRETO NÚMERO: 156

POR EL QUE SE REFORMAN Y ADICIONAN DIVERSAS DISPOSICIONES DE LA LEY DE PROPIEDAD EN CONDOMINIO DE INMUEBLES DEL ESTADO DE QUINTANA ROO; SE ADICIONA LA FRACCIÓN IX DEL ARTÍCULO 429 DEL CÓDIGO CIVIL PARA EL ESTADO DE QUINTANA ROO; Y SE REFORMA EL PÁRRAFO SÉPTIMO DEL ARTÍCULO 1o. DEL CÓDIGO FISCAL DEL ESTADO DE QUINTANA ROO.

LA HONORABLE XVI LEGISLATURA CONSTITUCIONAL DEL ESTADO LIBRE Y SOBERANO DE QUINTANA ROO,

D E C R E T A:

PRIMERO. SE REFORMAN: LOS ARTÍCULOS 2, 3, 4 Y 12; FRACCIÓN VIII DEL ARTÍCULO 21; EL ARTÍCULO 28; LAS FRACCIONES I Y II DEL ARTÍCULO 30; LA FRACCIÓN VI DEL ARTÍCULO 31; LOS PÁRRAFOS PRIMERO Y TERCERO DEL ARTÍCULO 32; EL PÁRRAFO SEGUNDO DEL ARTÍCULO 34; LA FRACCIÓN IX Y EL INCISO E) DE LA FRACCIÓN X Y LA FRACCIÓN XV DEL ARTÍCULO 36; EL ARTÍCULO 40; LA FRACCIÓN I DEL ARTÍCULO 42; LOS ARTÍCULOS 43 Y 46, LA DENOMINACIÓN DEL TÍTULO QUINTO, PARA DENOMINARSE "DE LOS CONDOMINIOS DE USO MIXTO" Y EL PÁRRAFO SEGUNDO DEL ARTÍCULO 68; SE ADICIONAN: EL PÁRRAFO SEGUNDO AL ARTÍCULO 11; LAS FRACCIONES X Y XI AL ARTÍCULO 21; EL INCISO F) DE LA FRACCIÓN X Y EL PÁRRAFO SEGUNDO Y SE RECORRE EN SU ORDEN EL SUBSECUENTE DE LA FRACCIÓN XV DEL ARTÍCULO 36, LOS ARTÍCULOS 50 Y 69; TODOS DE LA LEY DE PROPIEDAD EN CONDOMINIO DE INMUEBLES DEL ESTADO DE QUINTANA ROO, para quedar como sigue:

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

I. ADMINISTRADOR.- Persona física o moral designado por la Asamblea para desempeñar la función de administración de un condominio.

II. ÁREAS Y BIENES COMUNES.- Son aquellos que pertenecen en forma proindivisa a los condóminos y que su uso, aprovechamiento y mantenimiento es responsabilidad de los condóminos y ocupantes, con arreglo a lo establecido en la Ley, la Escritura Constitutiva, el Reglamento del condominio o por acuerdo de la Asamblea General y en el caso de las áreas verdes, por la legislación ambiental aplicable.

III. ÁREA VERDE.- Porción de territorio ocupado por vegetación, dentro o fuera del desarrollo, destinado como lugar de esparcimiento y recreo de los condóminos y ocupantes, el cual pertenece proindiviso a los condominios.

IV. ASAMBLEA.- Es la Asamblea General de Condóminos como órgano administrativo supremo que regirá la organización y funcionamiento social del Régimen de Propiedad en Condominio, en términos de la presente Ley.

V. CÓDIGO CIVIL.- El Código Civil para el Estado Libre y Soberano de Quintana Roo.

VI. COMITÉ DE VIGILANCIA.- Es el Órgano de control integrado por condóminos electos en Asamblea General, cuyo cometido entre otros, es vigilar, evaluar y dictaminar el puntual desempeño de las tareas del administrador, así como la ejecución de los acuerdos y decisiones tomados por la Asamblea General en torno a los asuntos comunes del condominio.

VII. CONDOMINIO.- Es el grupo de lotes de terrenos, departamentos, viviendas, casas, locales o naves de un inmueble construido en forma horizontal, vertical o mixta, susceptibles de aprovechamiento independiente por tener salida propia a un elemento común de aquél y a la vía pública y que pertenecen a distintos propietarios los que tendrán un derecho singular y exclusivo de propiedad sobre su Unidad de Propiedad Exclusiva y además un derecho de copropiedad sobre los elementos y partes comunes del inmueble, necesarios para un adecuado uso y disfrute.

VIII. CONDÓMINO.- Persona física o jurídico-colectiva, que tenga la propiedad o la titularidad de los derechos Fideicomitidos sobre uno o varias Unidades de Propiedad Exclusiva en un inmueble afecto al régimen de propiedad en Condominio y para los efectos de esta Ley, cuando haya celebrado contrato en virtud del cual, de cumplirse en sus términos, llegue a ser propietario o fideicomisario de una Unidad de Propiedad Exclusiva.

IX. CONDOMINIO MAESTRO.- Toda aquella agrupación de dos o más Condominios, ya sean horizontales, verticales o mixtos, construidos en un solo predio, siempre que cada uno de dichos Condominios conserve para sí áreas de uso exclusivo, y a su vez existan áreas de uso común para todos los Condominios que integran el Condominio Maestro de referencia, como pueden ser vialidades internas, construcciones e instalaciones, entre otras y cuyas Áreas Comunes generales serán administradas, conservadas y mantenidas por todos los Condominios pertenecientes a dicho Condominio Maestro.

X. CUOTA EXTRAORDINARIA.- La cantidad monetaria acordada por la Asamblea General para sufragar los gastos imprevistos o extraordinarios.

XI. CUOTA ORDINARIA.- La cantidad monetaria acordada por la Asamblea General, para sufragar los gastos de administración, mantenimiento, operación y servicios no individualizados de uso común, la cual podrá ser fija o variable de acuerdo a lo que determine la Asamblea General.

XII. ESCRITURA CONSTITUTIVA.- Documento público, mediante el cual se constituye un inmueble bajo el Régimen de Propiedad en Condominio.

XIII. EXTINCIÓN VOLUNTARIA.- La desaparición del Régimen de Propiedad en Condominio.

XIV. FONDO DE RESERVA.- Constituye las reservas económicas o financieras del Condominio derivadas del pago de cuotas aportadas por los condóminos para cubrir gastos extraordinarios, de emergencia e imprevistos.

XV. LEY.- La Ley de Propiedad en Condominio de Inmuebles para el Estado de Quintana Roo.

XVI. MAYORÍA SIMPLE.- El 50% más uno del total de votos o condóminos, según sea el caso.

XVII. OCUPANTE.- Es la persona que por acuerdo celebrado o autorización expresa de quien tenga la facultad de hacerlo, pueda hacer uso y disfrute de una unidad de propiedad exclusiva y adquiera derechos y obligaciones sobre las Áreas y Bienes de Uso Común, en los términos establecidos en la Ley y el Reglamento.

XVIII. PROINDIVISO.- El porcentaje que representa la Unidad de Propiedad Privativa de cada Condómino en relación con el total del inmueble sometido al régimen de Condominio en los términos de la Escritura Constitutiva, que no está sujeto a la acción de división material de las partes, salvo en el caso de extinción. Los condóminos tendrán igualdad de circunstancias en cuanto a los derechos y obligaciones sobre las Áreas y Bienes de Uso Común.

XIX. REGLAMENTO.- Es el instrumento legal que deberá formar parte de la escritura constitutiva del régimen de propiedad en condominio e inscribirse en el Registro Público de la Propiedad y del Comercio y regulará por lo menos lo establecido en el Capítulo I del Título IV de la presente Ley.

XX. SANCIÓN.- Pena o multa que está obligado a cubrir el condómino y/o ocupante del inmueble, por infringir esta Ley, el Código Civil, escritura constitutiva, contrato de traslación de dominio, acuerdos de la Asamblea General de Condóminos, reglamento y otras legislaciones de aplicación en la materia.

XXI. SUB-CONDOMINIO.- Es aquel condominio horizontal, vertical o mixto que forma parte de un Condominio Maestro.

XXII. UNIDAD DE PROPIEDAD EXCLUSIVA.- Son los diferentes lotes de terreno, departamentos, casas, locales, áreas o naves y los elementos anexos que le corresponda sobre el cual el condómino tiene un derecho de propiedad y de uso exclusivo.

Artículo 3. Los derechos y obligaciones de los condóminos se regirán por la presente Ley, el Código Civil, la escritura constitutiva, el contrato de traslación de dominio, los acuerdos de la Asamblea y por el Reglamento del condominio de que se trate.

Artículo 4. La constitución del régimen de propiedad en condominio es el acto jurídico formal mediante el cual el propietario o propietarios de un inmueble, formalizan ante Notario Público declarando su voluntad de establecer esa modalidad de propiedad para su mejor aprovechamiento, y en el que, dos o más personas teniendo un derecho privado, utilizan, comparten y tienen acceso a las áreas o espacios de uso y propiedad común, asumiendo condiciones que les permiten satisfacer sus necesidades de acuerdo al uso del inmueble, en forma conveniente y adecuada para todos y cada uno, sin demérito de su propiedad exclusiva, contando con personalidad jurídica propia, aplicándose de manera supletoria el Código Civil y rigiéndose por lo establecido en la presente Ley.

Sin perjuicio de lo anterior también se podrá constituir el Régimen de Propiedad en Condominio en las siguientes modalidades:

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

b. Cuando los diferentes pisos, departamentos, viviendas, locales, áreas o naves que se construyan dentro de un inmueble, y que cuente éste con elementos comunes e indivisibles, cuya propiedad privada se reserve en los términos del artículo anterior, se destinen a la enajenación de personas distintas;

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

d. Por disposición testamentaria, siempre que se ajuste a las normas de desarrollo urbano aplicables;

e. Derivado de la partición de una copropiedad, cuando de la misma se generen dos o más unidades de propiedad exclusiva, que compartan áreas e instalaciones comunes.

Para su inscripción en el Registro Público de la Propiedad y el Comercio previamente, los propietarios deberán obtener la Constancia de Compatibilidad Territorial que en su caso expida la Secretaría de Desarrollo Territorial Urbano Sustentable en términos de la Ley de Asentamientos Humanos, Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano del Estado de Quintana Roo. Para ello, deberán presentar los siguientes documentos:

I. Original de solicitud suscrita por el representante legal o propietario dirigida a la autoridad competente;

II. Título de propiedad;

III. Libertad de gravamen;

IV. Constancia de uso de suelo expedida por la autoridad municipal competente;

V. Licencia de Construcción expedida por la autoridad municipal competente;

VI. Documento de autorización del régimen de propiedad en condominio expedido por la autoridad municipal competente;

VII. Terminación de obra expedida por la autoridad municipal competente o en su caso, copia de la fianza que la garantice a nombre de la autoridad municipal competente;

VIII. Copia del recibo del pago de impuesto predial correspondiente;

IX. Certificación de medidas y colindancias del inmueble expedida por la autoridad municipal correspondiente; y,

X. Cédula Catastral.

Sin perjuicio de otros requisitos que a juicio de la Secretaría de Desarrollo Territorial Urbano Sustentable estime y señale necesarios, los Ayuntamientos únicamente autorizarán el cambio a régimen condominal en edificaciones terminadas, siempre que cumplan con las normas relativas a la división del suelo, su uso, densidad e intensidad de aprovechamiento e imagen urbana, restricciones, acuerdos tomados en la Asamblea General y demás normatividad aplicable.

Las unidades privativas en el caso de condominios que involucren viviendas, deberán respetar las superficies mínimas a que se refiere la Ley de Acciones Urbanísticas del Estado de Quintana Roo.

Artículo 11. ...

Cuando un solo condómino sea titular de más del 20% del proindiviso se aplicará lo previsto en el artículo 28, fracción VII de la presente Ley.

Artículo 12. En todo contrato de adquisición de los derechos de una unidad de propiedad exclusiva, se hará constar que la unidad o las unidades se encuentran al corriente en el pago de las cuotas de mantenimiento ordinarias y extraordinarias, del Fondo de Reserva y que se entregó al condómino una copia simple de la escritura constitutiva del condominio y del reglamento. Lo anterior aplicará en forma sucesiva con los nuevos propietarios.

Artículo 21. ...

I. a **VII. ...**

VIII. Poseer animales que por su número, tamaño o naturaleza afecten las condiciones de seguridad, salubridad o comodidad del condominio o de los condóminos. En todos los casos, los condóminos, sus arrendatarios o cesionarios, serán absolutamente responsables de las acciones de los animales que introduzcan al condominio que afecten la limpieza, salubridad y protección, o que causen cualquier daño, molestia, plaga o enfermedades a otros condóminos y habitantes del mismo;

IX. ...

...

X. Cambiar el uso y destino que tenga la unidad de propiedad exclusiva o el desarrollo en parte o en su totalidad, a menos de que exista un acuerdo del 100% de los condóminos, y

XI. Dar en uso, por cualquier medio, la unidad de propiedad exclusiva a un mayor número de personas a las que está destinada la propiedad.

...

Artículo 28. El régimen de propiedad en condominio será administrado por la Asamblea, quien deberá regirse por Escritura Pública que estipule la organización y funcionamiento social de la misma y nombrará a un administrador para llevar a cabo dichas tareas.

Serán reuniones ordinarias de la asamblea aquellas que se convoquen para tratar los asuntos a que se refiere el artículo 31 de esta Ley, con excepción de la fracción I, que deberá tratarse en reunión extraordinaria de la asamblea, la que también deberá resolver y acordar, en el caso de destrucción, ruina, vetustez, expropiación o afectación del condominio con arreglo a las disposiciones legales que fueren aplicables, lo relativo a la reconstrucción, demolición, división y enajenación de los bienes que integren el régimen de propiedad en condominio.

Serán de grupo, las reuniones de la Asamblea de un condominio maestro, en las cuales se traten asuntos relativos a las áreas comunes del condominio maestro, de un condominio que conste de diferentes partes y comprenda, entre otras, varias escaleras, patios, jardines, obras e instalaciones destinadas a servir únicamente a un condominio, cuyos gastos especiales estarán a cargo del grupo de los condóminos beneficiados, incluyendo los casos de las escaleras, ascensores, montacargas y

otros elementos, aparatos o instalaciones de uso exclusivo del condominio correspondiente. En el reglamento del condominio deberán establecerse de acuerdo a los indivisos del condominio maestro y la relación entre los indivisos de los subcondominios normas especiales para el reparto de estos gastos, así como aquellos para regular juntas de administradores, cuando dicho condominio se haya organizado por secciones o grupos, o se trate de un condominio maestro.

Las reuniones de la Asamblea se regirán por lo siguiente:

I. Serán presididas por el condómino que designe la Asamblea, dos escrutadores pudiendo ser propietarios o terceros también designados por la Asamblea y un Secretario cuya función será desempeñada por el Administrador o a falta de éste por quien designe la Asamblea o bien disponga el Reglamento.

II. Para el desahogo de la reunión de la Asamblea se podrá contratar los servicios de un moderador o de un asesor a fin de desahogar la misma con orden, facilitando la interacción de los presentes y brindando asesoría para cumplir las formalidades de la misma, así como proporcionar los lineamientos legales respecto a los puntos que serán materia de discusión. El moderador o asesor deberá ser imparcial, objetivo y trabajará para el bien común de la Asamblea.

Sin perjuicio de lo anterior, el moderador o asesor de la reunión de la Asamblea podrá también colaborar en la redacción de la minuta de la reunión, pero nunca suplirá el carácter y función del Presidente y en su caso del Secretario.

III. Las reuniones ordinarias se celebrarán obligatoriamente por lo menos una vez cada seis meses y las extraordinarias cuantas veces sean convocadas con la anticipación que las circunstancias lo exijan, conforme a lo dispuesto por esta Ley, la Escritura Constitutiva y el Reglamento del Condominio.

IV. Las reuniones de la Asamblea, ya sea ordinarias o extraordinarias, se desahogarán en el idioma español y en caso de ser requerido por los condóminos podrán ser asistidos por un traductor que facilite la comunicación y la toma de acuerdos en la misma.

V. Las reuniones de la Asamblea, ya sea ordinarias o extraordinarias, podrán celebrase de manera presencial y/o a distancia mediante el uso de plataformas digitales.

Los condóminos podrán optar libremente por la modalidad de su participación en las reuniones de la Asamblea, ya sea en las ordinarias o extraordinarias.

Las reuniones de la Asamblea, ya sea ordinarias o extraordinarias, en su modalidad presencial se llevarán a cabo en el domicilio del condominio, salvo casos de fuerza mayor o bien por ser necesario y poder facilitar la participación de los interesados.

En las reuniones de la Asamblea, ya sea ordinarias o extraordinarias, en su modalidad a distancia, se implementará el uso de cualquier plataforma digital que facilite y permita proyectar la imagen del condómino en tiempo real, así como hacer uso de la voz para efecto de poder emitir su votación sin la necesidad de un apoderado legal que participe físicamente en la reunión, sirviendo de prueba la grabación.

Las reuniones de la Asamblea en su modalidad a distancia se regirán por lo siguiente:

a) El condómino deberá solicitar su registro de manera previa vía correo electrónico a la cuenta de la Administración del Condominio, a la que enviarán los requisitos que se requieran para poder participar.

b) El condómino deberá acusar la recepción vía correo de un link y contraseña para acceder a la plataforma.

c) El condómino deberá proyectar su imagen en tiempo real.

d) El condómino deberá solicitar el uso de la voz ya sea por medio del chat de la plataforma o levantando la mano según la plataforma que se utilice.

e) Los micrófonos deberán permanecer apagados durante todo el tiempo que dure la reunión de la Asamblea, a fin de mantener la conexión y la calidad del sonido.

f) Se habilitará el micrófono únicamente cuando haga uso de la voz.

g) No podrá atacar de nulidad o invalidez la reunión de la Asamblea en cuestión si por razones de conectividad se desconecta de la plataforma y se pierde la señal de forma intermitente o total.

h) Se solicitará la anuencia del condómino para que la reunión de la Asamblea y su participación sea grabada y se anexe la memoria digital al apéndice de la minuta que para tales efectos se levante.

i) Las reuniones de la Asamblea serán celebradas en el horario establecido para tales efectos, de acuerdo a la zona geográfica en la que se ubica el condominio.

j) Durante el desarrollo de las reuniones de la Asamblea se seguirán los lineamientos del técnico de la plataforma y moderador, quién será la persona que atenderá la participación de los condóminos conectados a la plataforma, y habilitará el micrófono conforme al turno que le corresponda entre los participantes presenciales y a distancia, para que hagan uso de la voz, así como verifique su votación y comunique la misma a los escrutadores designados.

k) La lista de asistencia será firmada por el escrutador que designe la Asamblea previamente a revisar y constatar la participación del condominio mediante la proyección de su imagen.

VI. El valor del voto de cada condómino, ya sea que su participación en la reunión de la Asamblea sea presencial o a distancia, será igual al porcentaje del indiviso que le corresponde y que figure en la Escritura Constitutiva y en el instrumento público correspondiente en que conste su propiedad.

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

VII. La votación será nominal y directa. El Reglamento del Condominio podrá facultar la representación mediante carta poder firmada ante dos testigos, o en el caso de personas morales que sean propietarias y sean representados en una reunión de la Asamblea deberán exhibir el testimonio o la copia certificada de un poder otorgado en escritura pública. En ningún caso una sola persona podrá representar a más del 20% de los condóminos, así como tampoco en ningún caso, el Administrador o los miembros del Comité de Vigilancia, podrán representar a condómino alguno, lo que quedará debidamente especificado en el Reglamento del Condominio.

VIII. Las resoluciones de la Asamblea se tomarán por mayoría simple de votos de los presentes en la reunión celebrada, excepto en los casos en que la presente Ley, la Asamblea y el Reglamento del Condominio, sin contravenir a ésta, prescriban una mayoría especial.

Cuando un sólo condómino represente el 20% o más del proindiviso, se requerirá, además, el voto a favor de la mayoría del porcentaje restante para que sean válidos los acuerdos.

IX. Los nombramientos del Administrador, del Comité de Administración, en su caso, y del Comité de Vigilancia, serán hasta por un año y sólo podrán ser reelectos hasta por dos veces consecutivas para el periodo inmediato, salvo que exista la unanimidad de los condóminos en condominios que no excedan de 20 Unidades de Propiedad Exclusiva. Se exceptúa de lo anterior los casos de administración externa.

X. En los casos de que solo un condómino represente más del 50% del indiviso del condominio y los condóminos restantes no asistan a la reunión de la Asamblea, previa notificación de la convocatoria de acuerdo con esta Ley, la reunión de la Asamblea podrá celebrarse en los términos de los artículos 29 y 30 de esta ley.

XI. Cuando un solo condómino represente más del 20% del indiviso del Condominio, se requerirá para que sean válidos los acuerdos cuando menos, la mitad de los votos que representen el restante de dicho indiviso. Cuando no se llegue a acuerdo válido, el condómino mayoritario o el grupo minoritario podrán recurrir a la mediación, o someter la discrepancia a resolución arbitral o judicial. Se exceptúan los casos de elección de Administrador o miembros de comités de administración y vigilancia, en donde se tomarán los acuerdos por simple mayoría de votos en la Asamblea.

XII. El secretario transcribirá el acta de la reunión de la Asamblea en el libro que para tal efecto haya autorizado la Asamblea. Las actas, por su parte, serán autorizadas, y en este orden, por el propio secretario, el presidente de debates de la asamblea, los escrutadores y los miembros del comité de vigilancia en caso de que asistan, y en su caso por notario público.

Sin perjuicio de lo anterior, cuando la Asamblea o el Comité de Vigilancia o la Administración cuenten con la asistencia de un moderador o asesor para el desahogo de la reunión de la Asamblea y redacción de la minuta, tanto el Presidente de la Asamblea como el Secretario, cuidarán que la redacción de la minuta contenga los puntos de acuerdo tomados en la reunión de la Asamblea.

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

Sin perjuicio de las disposiciones aplicables a las reuniones de la Asamblea, ésta podrá acordar otros mecanismos y formas para tomar decisiones y acuerdos para la mejor administración de los condominios.

Si el acuerdo se dicta para modificar la Escritura Constitutiva del Condominio y/o el Reglamento del mismo, el acta se protocolizará ante notario público para que proceda a su inscripción en el Registro Público de la Propiedad y del Comercio, anexando a la misma la minuta que se levante, la lista de asistencia, la memoria de la grabación de la reunión de la Asamblea, la impresión del correo electrónico de su inscripción y la respuesta a dicho correo hecho por el Administrador y/o su personal.

XIV. Para los efectos de las votaciones en las reuniones de la Asamblea, podrán prever el voto electrónico y comunicaciones de Condóminos extranjeros o nacionales que no se encuentren en el lugar del Condominio, siempre que tal medio se someta a los lineamientos establecidos para la celebración de las reuniones de la Asamblea en su modalidad a distancia.

Para efectos de votos de los Condóminos y comunicaciones diversas que se contemplen en el acta constitutiva del régimen o en el Reglamento respectivo, podrán emplearse los medios electrónicos, ópticos o cualquier otra tecnología, incluyendo las videoconferencias.

XV. Cuando por la importancia del o los asuntos a tratar en la reunión de la Asamblea se considere necesario, el Administrador, el Comité de Vigilancia o cuando menos el 25% de los Condóminos, podrán solicitar la presencia de un notario público.

XVI. Los Condóminos o sus representantes, podrán asistir a las reuniones de la Asamblea ya sea de manera presencial o a distancia, acompañados por abogados, contadores públicos y/o intérpretes traductores, por lo que indistintamente la modalidad que se opte para la participación en la reunión de la Asamblea, solo uno de ellos podrá hacer uso de la voz ante la Asamblea, haciendo el condómino al momento del pase de lista, la designación respectiva.

Artículo 30. ...

I. La convocatoria deberá indicar el tipo de reunión de la Asamblea de que se trate, la modalidad, los requisitos a cumplir por los participantes, el lugar en donde se realizará dentro del condominio, o en su caso el establecido por el Reglamento, pero en ningún caso fuera del municipio en que se ubica el condominio, así como la fecha y hora en que se celebrará, incluyendo el orden del día y quien convoca;

II. Entre la primera convocatoria y la celebración de la reunión de la Asamblea, deberá mediar el plazo mínimo que al efecto fije el Reglamento del Condominio o en su defecto, dicho plazo no será menor de quince días naturales. Entre la segunda convocatoria y la celebración de la reunión de la Asamblea respectiva, deberá mediar un plazo mínimo de 30 minutos y entre la tercera o ulterior convocatoria, diez minutos de anticipación.

...

...

...

...

...

III. ...

...

Artículo 31. ...

I. a **V. ...**

VI. Resolver sobre la clase y monto de la garantía que deba otorgar el Administrador respecto al fiel desempeño de su misión y al manejo de los fondos a su cuidado, tanto para el mantenimiento y administración como para el de reserva para reposición de implementos; pudiendo ser eximido el Administrador de exhibir fianza, si así lo aprueba la Asamblea por una mayoría simple;

VII. a **XII. ...**

Artículo 32. La falta de pago por parte de los condóminos de las cuotas para el fondo de mantenimiento y administración y para el fondo de reserva, así como las cuotas extraordinarias, intereses moratorios, gastos de abogado o el pago de alguna penalidad establecida a favor del condominio, suspenderá su derecho a voto en tanto subsista la falta de pago.

...

En este supuesto, el indiviso que corresponda a la Unidad de Propiedad Exclusiva cuyo propietario u ocupante haya incumplido, no será considerado para los efectos de la instalación de la Asamblea, ni podrá tener derecho a voto.

Artículo 34. ...

Cuando un condómino sea designado Administrador, miembro del comité de administración o del comité de vigilancia, deberá acreditar estar al corriente de las cuotas ordinarias, el fondo de reserva, así como las cuotas extraordinarias, intereses moratorios, gastos de abogado o el pago de alguna penalidad establecida a favor del condominio, desde el inicio y durante la totalidad de su gestión.

Artículo 36. ...

I. a VIII. ...

IX. Otorgar recibo a nombre del Condominio o del Administrador, a cada uno de los Condóminos, por las cuotas ordinarias, del fondo de mantenimiento y administración, del fondo de reserva, así como las cuotas extraordinarias, intereses moratorios, gastos de abogado o el pago de alguna penalidad establecida a favor del Condominio, en términos de la legislación aplicable. En estos recibos se expresarán, en su caso, los saldos en liquidación a cargo de cada condómino;

X. ...

a) a d) ...

e) La información respecto a las resoluciones legalmente acordadas en las reuniones de la Asamblea, así como de la ejecución de los acuerdos tomados en la misma;

f) Los condóminos tendrán un plazo de 30 días naturales posteriores a la celebración de la reunión de la Asamblea ya sea ordinaria o extraordinaria, para remitir por escrito sus observaciones y objeciones respecto de la información que les haya sido enviada ya sea de manera física o por datos electrónicos. Si transcurrido dicho plazo, el Administrador no recibiera escrito alguno, se entenderá totalmente consentida, a reserva de la aprobación de la asamblea en los términos de la fracción VII del artículo 31;

XI. a **XIV. ...**

XV. ...

Sin perjuicio de lo anterior, el Administrador del Condominio previo consentimiento del Comité de Vigilancia otorgado por escrito, podrá delegar poderes para pleitos y cobranzas a favor de los abogados para atender algún litigio o situación en la que se requiera la intervención de los profesionales.

Asimismo, podrá de manera mancomunada con el Presidente del Comité de Vigilancia, aperturar cuentas de cheques y librar cheques y, cuando así lo acuerde la Asamblea, designar firmas autorizadas para el manejo de dichas cuentas.

XVI. a **XVIII. ...**

Artículo 40. El Comité de Vigilancia será conformado por cinco propietarios o por sus representantes legales debidamente acreditados mediante poder otorgado ante Notario Público, los cuales serán electos por la Asamblea y durarán en su encargo hasta un año con posibilidad de ser reelegidos, desempeñándose en forma honorífica.

Para ser miembro del Comité de Vigilancia se deberá acreditar estar al corriente en el pago de sus cuotas de mantenimiento, fondo de reserva, intereses moratorios y cualquier otro concepto que se haya acordado contribuir, desde el inicio y durante la totalidad de su gestión. Los postulantes deberán ser personas que preferentemente residan en el Condominio o que permanezcan con mayor frecuencia en el inmueble y que no tengan un conflicto de intereses con el Condominio.

Por lo anterior no podrán postularse ni ser miembros del Comité de Vigilancia:

a) Aquellas personas que presten servicios de manera directa o indirecta del Condominio.

b) Un Condómino que detente el 30% del proindiviso.

c) Cualquier otro impedimento que así establezca la Asamblea.

La elección del Comité de Vigilancia General del Condominio Maestro, se regulará en los mismos términos del párrafo anterior. Este tipo de organización para la administración condominal puede ser aplicado también a cualquier condominio cuando así lo determine la Asamblea del condominio respectivo.

El Comité de Vigilancia, podrá constituirse por un presidente, un secretario, un tesorero y dos vocales que estime determinar la Asamblea. En este último caso, una minoría que represente por lo menos el 25% del número total de Condóminos tendrá derecho a designar a uno de los miembros del comité.

El Comité de Vigilancia, no tendrá voto de calidad para resolver las diferencias o controversias que se susciten en las reuniones de la Asamblea.

Los integrantes del Comité de Vigilancia tendrán las siguientes funciones y obligaciones generales:

El Presidente:

a) Convocar las reuniones de trabajo del Comité y la Administración.

b) Presidir las reuniones de la Asamblea en cualquiera de su modalidad.

c) Coordinar los trabajos del Comité de Vigilancia.

El Secretario:

a) Vigilar que el Condominio mantenga un archivo de todas las reuniones de la Asamblea, Contratos, y demás documentación relativas al mismo.

b) Elaborar las minutas de las Juntas de Comité con la Administración.

c) Presidir la Asamblea en caso de ausencia del Presidente de la Asamblea.

d) Revisar el contenido de las convocatorias y las minutas de las reuniones de la Asamblea.

El Tesorero:

a) Mantener actualizados los libros contables y declaraciones de impuestos del Condominio.

b) Revisar los estados de cuenta del Condominio.

c) Participar en las reuniones de trabajo con el contador que lleve el registro contable del Condominio.

d) Verificar que se emitan los recibos de las cuotas de pago a favor del Condominio.

e) Presidir la Asamblea en caso de ausencia del Presidente y del Secretario.

Los vocales:

a) Suplir la ausencia de alguno de los miembros del Comité de Vigilancia.

b) Participar en las reuniones que convoque el Comité de Vigilancia.

Sin perjuicio de lo anterior y de manera colegiada el Comité de Vigilancia deberá:

I. Cerciorarse de que el Administrador cumpla con los acuerdos de la reunión de la Asamblea que corresponda;

II. Supervisar el cumplimiento de las funciones del Administrador;

III. Vigilar la contratación y terminación de servicios profesionales convenidos por el Administrador, cuando así lo hubiese acordado la Asamblea;

IV. En su caso, dar su conformidad para la realización de las obras a que se refiere el artículo 26 fracción I;

V. Verificar y dictaminar los estados de cuenta que debe rendir el Administrador ante la Asamblea;

VI. Constatar y supervisar la inversión del fondo de reserva;

VII. Dar cuenta a la Asamblea de sus observaciones sobre la administración del Condominio;

VIII. Coadyuvar con el Administrador en observaciones a los Condóminos sobre el cumplimiento de sus obligaciones;

IX. Convocar a reunión de la Asamblea, cuando los condóminos lo hayan requerido al Administrador y él no lo haga dentro de los diez días siguientes a la petición.

Asimismo, cuando a su juicio sea necesario informar a la Asamblea de irregularidades en que haya incurrido el Administrador, con notificación a éste para que comparezca a la Asamblea relativa;

X. Solicitar la presencia de un representante del Ayuntamiento correspondiente o de un Notario Público en los casos previstos en esta Ley.

El Presidente del Comité de Vigilancia, de manera mancomunada con el Administrador, podrá aperturar cuentas de cheques, librar cheques y cuando así lo acuerde la Asamblea, designar firmas autorizadas para el manejo de dichas cuentas, y

XI. Las demás que se deriven de esta Ley, de otras disposiciones que impongan deberes a su cargo, así como de la Escritura Constitutiva y del Reglamento del Condominio.

El Presidente del Comité de Vigilancia deberá convocar a una junta cuando alguno de los miembros deje de cumplir con el pago de cuotas de mantenimiento, intereses, sanciones, fondos de reserva o cualquier otro concepto, o bien, se encuentre en alguno de los supuestos que la Ley establece para no ser miembro de dicho Comité, o haya vendido su propiedad. Asimismo, deberá tomar las medidas pertinentes y, en su caso, por mayoría de votos, revocar el cargo del miembro de dicho Comité, cuando deje de cumplir con los requisitos para ser miembro o por imposibilidad de continuar con el cargo, a fin de nombrar a otro miembro que realice dichas funciones.

Cuando un miembro del Comité de Vigilancia, por alguna razón no pueda seguir realizando su función, por haber vendido su unidad o bien, por así convenir a sus intereses, lo deberá comunicar por escrito con treinta días de anticipación a los demás miembros del Comité para que éste realice las acciones conducentes.

En caso que se presente la falta de tres miembros del Comité de Vigilancia, el Administrador del Condominio, en un término no mayor de treinta días naturales, convocará a una reunión de la Asamblea, a fin de nombrar o designar nuevos miembros.

Artículo 42. ...

I. Las cuotas de mantenimiento a que se refiere el párrafo anterior no estarán sujetas a compensación, excepciones personales, ni a ningún otro supuesto que pueda excusar su pago y serán imprescriptibles;

II. a **IV. ...**

...

Artículo 43. Las cuotas para gastos comunes que se generen a cargo de cada condómino y que no cubran oportunamente en las fechas y bajo las formalidades establecidas por la Asamblea o en el Reglamento del Condominio de que se trate, causaran intereses al tipo que fije el mismo Reglamento o en su caso la Asamblea, y no serán capitalizables; independientemente de las sanciones y gastos de abogados a que se hagan acreedores los Condóminos por motivo de su incumplimiento en el pago.

Los pagos que realicen los Condóminos serán aplicados en forma cronológica, en el orden siguiente, para cubrir las multas, intereses, sanciones, gastos de abogados y cuotas de mantenimiento ordinarias, cuotas extraordinarias y fondo de reserva.

Trae aparejada ejecución en la vía ejecutiva civil, el estado de cuenta que refleje los adeudos existentes, intereses moratorios y/o pena convencional que estipule el Reglamento del Condominio, si va suscrita por el Administrador y el Presidente del Comité de Vigilancia, acompañada de los correspondientes recibos pendientes de pago, así como de copia certificada por Notario Público del acta de la reunión de la Asamblea relativa y/o del Reglamento del Condominio en su caso, en que se hayan determinado las cuotas a cargo de los condóminos para el fondo de mantenimiento y administración y para el fondo de reserva. Esta acción solo podrá ejercerse cuando existan tres cuotas ordinarias o una extraordinaria pendiente de pago.

El Reglamento del Condominio podrá establecer que, cuando algún condómino incurra en mora, el Administrador distribuirá entre los restantes Condóminos el importe del adeudo causado y que se siga causando, en proporción al valor de sus propiedades, hasta la recuperación del adeudo, pudiendo preverse diversas penalizaciones para hacer exigible el pago. Al efectuarse la recuperación de dicho adeudo el Administrador reembolsará a los afectados por dicho cargo las cantidades que hubiesen aportado y los intereses en la parte proporcional que les corresponda.

Cuando los servicios que se disfruten en áreas privativas sean pagados con recursos del Fondo de Mantenimiento y Administración o del Fondo de Reserva del Condominio, el Administrador podrá suspender los mismos al condómino que no cumpla oportunamente con el pago de las cuotas de mantenimiento y administración o el de reserva, previa autorización del comité de vigilancia, excepto cuando se trate del servicio de agua.

Artículo 46. Cuando se celebre un contrato de compraventa en relación a una Unidad de Propiedad Exclusiva, el notario público que elabore la escritura respectiva deberá exigir a la parte vendedora una constancia de no adeudo, entre otros, del pago de las cuotas de mantenimiento y administración y el de reserva, debidamente firmada por el Administrador, así como los Comprobantes Fiscales Digitales por Internet de los últimos 3 pagos en concepto de cuotas de mantenimiento.

TÍTULO QUINTO
De los Condominios de Uso Mixto

CAPÍTULO ÚNICO

Artículo 50. En los Condominios de uso mixto que por su diseño y destino existan áreas habitacionales y comerciales, la administración deberá elaborar un presupuesto operativo para el mantenimiento de las áreas habitacionales y un presupuesto operativo para las áreas comerciales.

Los propietarios de las áreas comerciales deberán restringir a sus clientes, usuarios y a su personal, el uso de las áreas privativas y de entretenimiento del Condominio.

No obstante a lo anterior, los propietarios de las áreas comerciales podrán hacer uso de las áreas privativas o de entretenimiento sin que tengan una propiedad en el área residencial, siempre que paguen y se encuentren al corriente de las cuotas que establezca la Asamblea para los Condominios de Uso Mixto.

El pago de cuotas y fondo de reserva que paguen los condóminos de las áreas comerciales deberán calcularse en razón del presupuesto operativo que la administración elabore para dichas áreas y conforme a su proindiviso.

Artículo 68. ...

Dicha resolución deberá ser aprobada por mayoría simple y quedarán debidamente notificados desde el momento y será debidamente notificada dentro de los cinco días siguientes.

Artículo 69. El Administrador del condominio, tendrá la facultad de solicitar información conforme lo establece el ordenamiento mas no podrá compartir ninguna información relativa a los condóminos que pueda ser considerada sensible o personal a excepción que exista consentimiento por escrito o bien en los casos que así lo prevea la Ley Federal de Protección de Datos Personales en Posesión de los Particulares.

SEGUNDO. SE ADICIONA LA FRACCIÓN IX DEL ARTÍCULO 429 DEL CÓDIGO CIVIL PARA EL ESTADO DE QUINTANA ROO, para quedar como sigue:

Artículo 429. ...

I.- a **VIII.- ...**

IX.- El Régimen de Propiedad en Condominio.

TERCERO. SE REFORMA EL PÁRRAFO SÉPTIMO DEL ARTÍCULO 1o. DEL CÓDIGO FISCAL DEL ESTADO DE QUINTANA ROO, para quedar como sigue:

Artículo 1o. ...

...

...

...

...

...

Cuando en este Código se haga mención a persona moral, se entienden comprendidas, entre otras, las sociedades mercantiles, los organismos descentralizados que realicen preponderantemente actividades empresariales, las instituciones de crédito, las sociedades, asociaciones civiles y el régimen de Propiedad en Condominio.

TRANSITORIOS

PRIMERO. El presente Decreto entrará en vigor al día siguiente de su publicación en el Periódico Oficial del Estado de Quintana Roo.

DECRETO NÚMERO: 156

POR EL QUE SE REFORMAN Y ADICIONAN DIVERSAS DISPOSICIONES DE LA LEY DE PROPIEDAD EN CONDOMINIO DE INMUEBLES DEL ESTADO DE QUINTANA ROO; SE ADICIONA LA FRACCIÓN IX DEL ARTÍCULO 429 DEL CÓDIGO CIVIL PARA EL ESTADO DE QUINTANA ROO; Y SE REFORMA EL PÁRRAFO SÉPTIMO DEL ARTÍCULO 1o. DEL CÓDIGO FISCAL DEL ESTADO DE QUINTANA ROO.

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

TERCERO. Los procedimientos iniciados con anterioridad a la entrada en vigor del presente Decreto, serán concluidos conforme a las disposiciones vigentes al momento de iniciarse.

CUARTO. Los asuntos que se encuentren en trámite de ejecución ante el Órgano Jurisdiccional, hasta la entrada en vigor del presente Decreto, continuarán el proceso hasta su conclusión.

SALÓN DE SESIONES DEL HONORABLE PODER LEGISLATIVO, EN LA CIUDAD DE CHETUMAL, CAPITAL DEL ESTADO DE QUINTANA ROO, A LOS VEINTISÉIS DÍAS DEL MES DE OCTUBRE DEL AÑO DOS MIL VEINTIUNO.

DIPUTADO PRESIDENTE: **DIPUTADA SECRETARIA:**

ESTADO DE QUINTANA ROO
PODER LEGISLATIVO
XVI LEGISLATURA CONSTITUCIONAL

C. ROBERTO ERALES JIMÉNEZ. **LIC. KIRA IRIS SAN.**