

Gobierno del Estado de Puebla

Secretaría de Gobernación

Orden Jurídico Poblano

Acuerdo de Cabildo del Honorable Ayuntamiento del Municipio de Cuautlancingo, que aprueba el Reglamento que Regula la Convivencia Cívica de los Condóminos para el Municipio de Cuautlancingo



REFORMAS

Publicación	Extracto del texto
2/jun/2020	ACUERDO de Cabildo del Honorable Ayuntamiento del Municipio de Cuautlancingo, de fecha 27 de junio de 2019, por el que aprueba el Reglamento que Regula la Convivencia Cívica de los Condóminos para el Municipio de Cuautlancingo, Puebla.

CONTENIDO

REGLAMENTO QUE REGULA LA CONVIVENCIA CÍVICA DE LOS
CONDÓMINOS EN EL MUNICIPIO DE CUAUTLANCINGO, PUEBLA 6
TÍTULO PRIMERO 6
DEL RÉGIMEN DE PROPIEDAD EN CONDOMINIO..... 6
CAPÍTULO I..... 6
DISPOSICIONES GENERALES 6
ARTÍCULO 1..... 6
ARTÍCULO 2..... 6
ARTÍCULO 3..... 6
ARTÍCULO 4..... 10
ARTÍCULO 5..... 10
ARTÍCULO 6..... 10
ARTÍCULO 7..... 11
CÁPITULO II..... 11
DEL CONDOMINIO Y SU PROPIEDAD EXCLUSIVA Y LOS BIENES
DE USO COMÚN..... 11
ARTÍCULO 8..... 11
ARTÍCULO 9..... 11
ARTÍCULO 10..... 11
ARTÍCULO 11..... 12
ARTÍCULO 12..... 12
ARTÍCULO 13..... 12
CAPÍTULO III..... 12
DESCRIPCIÓN Y USO DEL CONDOMINIO..... 12
ARTÍCULO 14..... 13
ARTÍCULO 15..... 13
ARTÍCULO 16..... 13
ARTÍCULO 17..... 13
ARTÍCULO 18..... 15
ARTÍCULO 19..... 15
ARTÍCULO 20..... 15
CAPÍTULO IV..... 16
DE LOS GRAVÁMENES AL CONDOMINIO..... 16
ARTÍCULO 21..... 16
CAPITULO V..... 16
DE LA DESTRUCCIÓN, RUINA Y RECONSTRUCCIÓN DEL
CONDOMINIO..... 16
ARTÍCULO 22..... 16
ARTÍCULO 23..... 16
TÍTULO SEGUNDO..... 17
DE LAS ASAMBLEAS Y LA ADMINISTRACIÓN DEL CONDOMINIO 17
CAPÍTULO I..... 17

DE LAS ASAMBLEAS	17
ARTÍCULO 24.....	17
ARTÍCULO 25.....	17
ARTÍCULO 26.....	17
ARTÍCULO 27.....	18
ARTÍCULO 28.....	19
ARTÍCULO 29.....	19
ARTÍCULO 30.....	20
ARTÍCULO 31.....	21
CAPÍTULO II.....	21
DE LA ADMINISTRACIÓN.....	21
ARTÍCULO 32.....	21
ARTÍCULO 33.....	22
ARTÍCULO 34.....	22
ARTÍCULO 35.....	22
ARTÍCULO 36.....	22
ARTÍCULO 37.....	22
ARTÍCULO 38.....	23
ARTÍCULO 39.....	23
ARTÍCULO 40.....	23
ARTÍCULO 41.....	23
CAPÍTULO III.....	24
DEL REGLAMENTO INTERIOR DEL CONDOMINIO	24
ARTÍCULO 42.....	24
ARTÍCULO 43.....	24
ARTÍCULO 44.....	25
TÍTULO TERCERO	26
DE LA RESOLUCIÓN DE CONTROVERSIAS EN MATERIA CONDOMINAL.....	26
CAPÍTULO I.....	26
DEL PROCEDIMIENTO DE ARBITRAJE.....	26
ARTÍCULO 45.....	26
ARTÍCULO 46.....	26
ARTÍCULO 47.....	26
ARTÍCULO 48.....	26
ARTÍCULO 49.....	27
ARTÍCULO 50.....	27
ARTÍCULO 51.....	27
ARTÍCULO 52.....	28
ARTÍCULO 53.....	28
ARTÍCULO 54.....	28
ARTÍCULO 55.....	28
ARTÍCULO 56.....	29

ARTÍCULO 57.....	29
ARTÍCULO 58.....	29
ARTÍCULO 59.....	30
ARTÍCULO 60.....	30
ARTÍCULO 61.....	30
ARTÍCULO 62.....	31
ARTÍCULO 63.....	31
ARTÍCULO 64.....	31
ARTÍCULO 65.....	32
ARTÍCULO 66.....	32
ARTÍCULO 67.....	32
ARTÍCULO 68.....	32
ARTÍCULO 69.....	33
ARTÍCULO 70.....	33
ARTÍCULO 71.....	33
ARTÍCULO 72.....	33
TITULO CUARTO.....	34
DE LAS AUTORIDADES	34
CAPÍTULO I.....	34
DE LOS ÁRBITROS Y SECRETARIO DE ACUERDOS	34
ARTÍCULO 73.....	34
ARTÍCULO 74.....	34
ARTÍCULO 75.....	34
ARTÍCULO 76.....	34
ARTÍCULO 77.....	34
ARTÍCULO 78.....	34
ARTÍCULO 79.....	35
ARTÍCULO 80.....	35
CAPÍTULO II.....	35
DEL PROCEDIMIENTO DE VERIFICACIÓN E INSPECCIÓN	35
ARTÍCULO 81.....	35
ARTÍCULO 82.....	35
ARTÍCULO 83.....	36
ARTÍCULO 84.....	36
ARTÍCULO 85.....	37
ARTÍCULO 86.....	37
ARTÍCULO 87.....	37
ARTÍCULO 88.....	38
ARTÍCULO 89.....	39
ARTÍCULO 90.....	39
ARTÍCULO 91.....	39
CAPÍTULO III.....	40

DEL PROCEDIMIENTO ADMINISTRATIVO POR INFRACCIONES A LA LEY	40
SECCIÓN I	40
INICIO DEL PROCEDIMIENTO	40
ARTÍCULO 92.....	40
ARTÍCULO 93.....	40
SECCIÓN II	40
DE LAS PRUEBAS Y ALEGATOS	40
ARTÍCULO 94.....	40
ARTÍCULO 95.....	41
ARTÍCULO 96.....	41
ARTÍCULO 97.....	41
ARTÍCULO 98.....	41
ARTÍCULO 99.....	41
ARTÍCULO 100.....	42
SECCIÓN III	42
DE LA RESOLUCIÓN.....	42
ARTÍCULO 101.....	42
ARTÍCULO 102.....	42
ARTÍCULO 103.....	42
ARTÍCULO 104.....	43
ARTÍCULO 105.....	43
ARTÍCULO 106.....	43
ARTÍCULO 107.....	43
ARTÍCULO 108.....	43
SECCIÓN IV	44
DE LAS MEDIDAS DE SEGURIDAD	44
ARTÍCULO 109.....	44
ARTÍCULO 110.....	44
ARTÍCULO 111.....	44
ARTÍCULO 112.....	44
SECCIÓN V	45
DE LAS SANCIONES E INFRACCIONES ADMINISTRATIVAS.....	45
ARTÍCULO 113.....	45
ARTÍCULO 114.....	45
SECCIÓN VI	45
DE LA SUPLETORIEDAD.....	45
ARTÍCULO 115.....	45
ARTÍCULO 116.....	46
TRANSITORIOS.....	47

**REGLAMENTO QUE REGULA LA CONVIVENCIA CÍVICA DE LOS
CONDÓMINOS EN EL MUNICIPIO DE CUAUTLANCINGO, PUEBLA**

TÍTULO PRIMERO

DEL RÉGIMEN DE PROPIEDAD EN CONDOMINIO

CAPÍTULO I

DISPOSICIONES GENERALES

ARTÍCULO 1

Las disposiciones del presente Reglamento son de orden público e interés social y tienen por objeto establecer las bases para resolver las controversias que se susciten entre condóminos y residentes, entre éstos y su administrador, Comité de Administración o Mesa Directiva, a través de los procedimientos de conciliación, arbitraje, verificación, inspección y la imposición de sanciones a que se refiere la Ley que Regula el Régimen de Propiedad en Condominio para el Estado de Puebla, sin perjuicio de la competencia que corresponda a otras autoridades judiciales o administrativas.

ARTÍCULO 2

Son sujetos en la aplicación del presente Reglamento:

- I. Los Condóminos;
- II. Los Residentes;
- III. Los Administradores, el Comité de Administración y la Mesa Directiva;
- IV. Los visitantes del condominio, y
- V. Las autoridades que hagan valer y ejecuten las disposiciones del presente Reglamento u otros ordenamientos jurídicos aplicables.

ARTÍCULO 3

Para efectos del presente Reglamento se entenderá por:

- I. Actora o Parte Actora: La demandante o la persona que ejerza la acción, que podrá estar integrada por una o más personas dentro del Procedimiento de Arbitraje;

II. Administrador Condómino: Es el condómino de la unidad de propiedad privativa, que, no siendo administrador profesional, sea nombrado Administrador por la Asamblea;

III. Árbitro: Persona encargada de desarrollar y resolver el procedimiento arbitral siendo el Síndico Municipal, o el área de mediación facultada por la Sindicatura Municipal;

IV. Áreas y Bienes de Uso Común: Son aquellos que pertenecen en forma proindiviso a los condóminos y su uso estará regulado por esta Ley, su Reglamento, la Escritura Constitutiva y el Reglamento Interno, cuyo uso, aprovechamiento y mantenimiento es responsabilidad de los condóminos y residentes;

V. Asamblea: Órgano máximo de decisión de un condominio, integrado por la mayoría de los condóminos, en el que se resolverán los asuntos de interés común, respecto al condominio.

Que constituye la máxima instancia en la toma de decisiones para expresar, discutir y resolver asuntos de interés propio y común, celebrada en los términos de la presente Ley, su Reglamento, Escritura Constitutiva y el Reglamento Interno;

VI. Ayuntamiento: El Honorable Ayuntamiento del Municipio de Cuautlancingo;

VII. Comité de Vigilancia: Órgano de control integrado por condóminos electos en la 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 todos los asuntos comunes del condómino;

VIII. Comités: Están formados por condóminos o poseedores de unidades de propiedad privativa que se organizan para realizar actividades que atienden algunos servicios complementarios ambientales, preventivos contra siniestros y promueven la cultura condominal en beneficio de la comunidad. Son instancias de autogestión, mediación, atemporales y no obligatorias, su número integrante varía, y se conforman en torno a objetivos concretos;

IX. Condominio: Grupo de departamentos, viviendas, casas, locales comerciales o de prestación de servicios, bodegas, naves industriales o cualquier tipo de inmueble construidos en forma vertical, horizontal o mixta, susceptibles de aprovechamiento independiente por tener salida propia a un elemento común de aquél o a la vía pública y que pertenecieran 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 su adecuado uso o disfrute;

X. Condominio Subdividido: Condominio con un número mayor a 500 unidades de propiedad privativa; subdividido en razón a las características del condominio;

XI. Condómino: Persona física, moral o jurídico-colectiva, que en calidad de copropietario aprovecha una unidad de propiedad exclusiva; así como aquella que haya celebrado contrato con cualquier copropietario y que de cumplirse en sus términos llegue a ser sujeto al régimen de propiedad en condominio;

XII. Conjunto Condominal: Toda aquella agrupación de dos o más condominios 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 conjunto de referencia;

XIII. Contestación: La contestación a la demanda de arbitraje y sus anexos, o la reconvencción dentro del Procedimiento de Arbitraje;

XIV. Cuota Ordinaria: Cantidad monetaria acordada por la Asamblea General, para sufragar los gastos de administración, mantenimiento, de reserva, operación y servicios no individualizados de uso común;

XV. Cuota Extraordinaria: Cantidad monetaria acordada por la Asamblea General para sufragar los gastos imprevistos o extraordinarios;

XVI. Demanda: Demanda de Arbitraje y sus anexos dentro del Procedimiento de Arbitraje;

XVII. Demandada o Parte Demandada: Persona contra la que se actúa, que podrá estar integrada por una o más personas dentro del Procedimiento de Arbitraje;

XVIII. Desarrollo Condominal: Toda aquella agrupación de dos o más condominios 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 desarrollo de referencia;

XIX. Dirección: La Dirección de Mediación, Conciliación y Arbitraje Condominal;

XX. Escritura Constitutiva: Es el documento público notarial, mediante el cual se constituye un inmueble bajo el régimen de propiedad en condominio;

XXI. Extinción Voluntaria: La desaparición del régimen de propiedad en condominio;

XXII. Laudo: Designa, según sea el caso, un laudo interlocutorio, parcial o un laudo final dictado dentro del Procedimiento de Arbitraje;

XXIII. Ley: La Ley que Regula el Régimen de Propiedad en Condominio para el Estado de Puebla;

XXIV. Local o Locales: Piso, departamento, vivienda o local; o unidad privativa en singular o plural, respectivamente;

XXV. Mayoría Calificada: Dos terceras partes de los condóminos presentes en la Asamblea de Condominio;

XXVI. Mayoría Simple: El 50% más uno del total de votos o condóminos, según sea el caso;

XXVII. Mesa Directiva: Es el Órgano nombrado por la Asamblea, encargado de la supervisión y control del administrador o del comité de administración del condominio;

XXVIII. Moroso: Es el condómino o poseedor que no ha cumplido con su obligación de pagar dos cuotas ordinarias o una extraordinaria en el plazo establecido por la Asamblea General;

XXIX. Reglamento: El Reglamento que Regula la Convivencia Cívica de los Condóminos en el Municipio de Cuautlancingo, Puebla de la Ley que Regula el Régimen de Propiedad en Condominio del Estado de Puebla;

XXX. Reglamento Interior: Conjunto de acuerdos de observancia obligatoria por los condóminos y residentes, en los que se establecen las normas internas de convivencia de un condominio y que constará en testimonio notarial;

XXXI. Residente: Persona que en calidad de poseedor por cualquier título legal, aproveche en su beneficio una unidad de propiedad exclusiva;

XXXII. Secretario de Acuerdos: La persona encargada de sustanciar el procedimiento arbitral hasta dejarlo en estado de dictar laudo, pudiendo ser el auxiliar o la persona que para tal efecto tenga a bien señalar el Síndico;

XXXIII. Síndico: El Síndico Municipal del H. Ayuntamiento del Municipio de Cuautlancingo, quien será la autoridad competente para

desahogar los procedimientos arbitrales, en términos del presente Reglamento y de la Ley;

XXXIV. Sindicatura: La Sindicatura Municipal del H. Ayuntamiento del Municipio de Cuautlancingo, y

XXXV. Unidad de Propiedad Exclusiva: El piso, departamento, vivienda, local, áreas y naves sobre las que se tiene derecho de propiedad y uso exclusivo, y cualquier otro elemento que no sea área o bien de uso común.

ARTÍCULO 4

El régimen de propiedad en condominio puede constituirse en construcciones en proceso o terminadas, siempre que el inmueble cumpla con lo establecido por las disposiciones legales aplicables.

ARTÍCULO 5

Cada condómino, y en general los habitantes del condominio, usarán su unidad de propiedad privativa en forma ordenada y tranquila. No podrán, en consecuencia, destinarla a usos contrarios a su destino, ni hacerla servir a otros objetos que los contenidos expresamente en su escritura constitutiva.

ARTÍCULO 6

Aunado a los requisitos para constituir el Régimen de Propiedad en Condominio establecidos en la Ley, deberá constar en la Escritura Constitutiva, la manifestación expresa de cada condómino de someterse al procedimiento de arbitraje ante el Síndico, previsto en la Ley y en el presente Reglamento, inclusive hasta la ejecución del laudo que se dicte, en caso de incumplimiento o desavenencias derivadas de las obligaciones que le son impuestas por la Ley, el Código Civil para el Estado, el presente Reglamento, el Acta Constitutiva del Condominio, el Reglamento Interior y demás leyes aplicables en materia de condominio.

Para el caso de Condominios situados en la zona limítrofe entre el Municipio de Cuautlancingo y demás Municipios conurbados, cuyos límites territoriales municipales no estén claramente definidos, o en su caso, no sea posible determinar en qué Municipio se encuentra situado el condominio, la manifestación a que refiere el párrafo anterior, deberá incluir la mención del Síndico Municipal al que se someterán los condóminos del mismo.

ARTÍCULO 7

Cualquier modificación al Reglamento Interior del Condominio, se acordará en asamblea. A la que deberán asistir por lo menos la mayoría simple de los condóminos; sin embargo, para su modificación se deberá requerir un mínimo de votos que representen el 75 % del valor total del condominio. En caso de que alguno de los instrumentos mencionados sufra alguna modificación, éste deberá ser notificado a la Sindicatura Municipal.

CÁPITULO II

DEL CONDOMINIO Y SU PROPIEDAD EXCLUSIVA Y LOS BIENES DE USO COMÚN

ARTÍCULO 8

Se considerarán como partes integrantes del derecho de propiedad y de uso exclusivo del condómino, los elementos anexos que le correspondan, tales como estacionamiento, cuarto de servicio, jaulas de tendido, lavaderos y cualquier otro que no sea elemento común y que forme parte de su unidad de propiedad exclusiva, según la Escritura Constitutiva.

ARTÍCULO 9

Los Condóminos y Residentes del condominio, podrán usar los bienes comunes y gozar de los servicios e instalaciones generales conforme a su naturaleza y destino originales, sin restringir o hacer más oneroso el derecho de los demás, de lo contrario se hará acreedor a las sanciones previstas en la Ley y demás disposiciones legales aplicables al caso concreto; sin perjuicio de las responsabilidades del orden civil o penal en que pueda incurrir.

ARTÍCULO 10

La realización de las obras de mantenimiento y reparación que requieran los entrepisos, suelos, pavimentos u otras divisiones colindantes en los condominios, así como su costo, serán obligatorios para los condóminos colindantes siempre y cuando la realización de la obra no derive de un daño causado por uno de los condóminos, en cuyo caso será a cargo del responsable del mismo.

ARTÍCULO 11

Aunado a los derechos de los condóminos establecidos en la Ley, éstos podrán acudir a la Sindicatura a solicitar su intervención por violaciones al presente Reglamento por autoridades o particulares.

ARTÍCULO 12

Cada condómino usará la mitad de la propiedad exclusiva en forma ordenada y pacífica, por lo que además de las prohibiciones que expresan la Ley y el Código Civil para el Estado Libre y Soberano de Puebla, se encuentra prohibido lo establecido por la propia Escritura Constitutiva del Régimen de Propiedad en Condominio, el Reglamento Interior, el presente Reglamento y la legislación aplicable.

ARTÍCULO 13

Aunado a lo establecido por la Ley, para la ejecución de obras en los bienes comunes e instalaciones generales, se observarán las siguientes reglas:

I. En caso de falta de administrador o del Comité de administración, las reparaciones o reposiciones urgentes en los bienes y servicios comunes podrán ser efectuados por cualquiera de los condóminos, por lo que los gastos que se hayan realizado serán con cargo al fondo de administración y mantenimiento, previa autorización de la Mesa Directiva;

II. Los gastos que se originen con motivo de la operación, reparación, conservación y mantenimiento de las instalaciones y servicios generales, así como de las áreas o bienes comunes, serán cubiertos por todos los condóminos, de conformidad con lo establecido por el Código Civil para el Estado Libre y Soberano de Puebla, y

III. Los gastos que se originen con motivo de la operación, reparación, conservación y mantenimiento de las instalaciones y servicios generales destinados únicamente a servir a una sección del condominio, serán cubiertos por todos los condóminos de esa sección.

CAPÍTULO III

DESCRIPCIÓN Y USO DEL CONDOMINIO

ARTÍCULO 14

Se entiende por conjunto condominal toda aquella agrupación de dos o más condominios 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 conjunto de referencia.

ARTÍCULO 15

En el régimen de propiedad en condominio, cada titular disfrutará de sus derechos en calidad de propietario, en los términos previstos por la Legislación Civil vigente en el Estado de Puebla. Por tal razón, podrá venderlo, darlo en arrendamiento, hipotecarlo, gravarlo y celebrar, respecto de la unidad de propiedad exclusiva, todos los contratos a los que se refiere el derecho común, con las limitaciones que establece la normatividad correspondiente.

El derecho de copropiedad sobre las áreas y bienes comunes del inmueble es accesorio e indivisible del derecho de propiedad privativo sobre la unidad de propiedad exclusiva, por lo que no podrá ser enajenable, gravable o embargable separadamente de la misma Unidad de Propiedad Exclusiva.

Todo inmueble de propiedad en condominio gozará de los servicios públicos municipales en igualdad de circunstancias que los demás desarrollos habitacionales, comerciales o de servicios e industriales que no estén sujetos a dicho régimen.

ARTÍCULO 16

El régimen de propiedad en condominio puede constituirse en construcciones nuevas o en proyecto, así como en inmuebles construidos con anterioridad siempre que el inmueble cumpla con lo establecido por las disposiciones legales aplicables.

ARTÍCULO 17

Para constituir el régimen de propiedad en condominio, independientemente de lo que establece para tal efecto la normatividad que en materia de construcción de inmuebles en condominio se encuentre vigente en la Entidad y en el Municipio, el propietario o propietarios deberán manifestar su voluntad en escritura pública, en la cual harán constar:

I. La licencia municipal de construcción, en su caso y la autorización por parte de la Dependencia competente de cambio a régimen en condominio o lotificación en condominio;

II. Dictamen de factibilidad emitido por la Dirección de Desarrollo Urbano;

III. La ubicación, dimensiones, medidas, linderos y colindancias del inmueble que se sujetará al régimen. Si éste se ubica dentro de un conjunto o unidad habitacional deberá precisar su separación del resto de las áreas. Asimismo, cuando se trate de un conjunto condominal deberán precisarse los límites de los edificios o de las alas, secciones, zonas o manzanas que de por sí constituyen regímenes condominales independientes;

IV. Una descripción general de las construcciones y de la calidad de los materiales empleados o que vayan a emplearse;

V. La descripción de cada unidad de propiedad exclusiva, número, ubicación, colindancias, medidas, áreas y espacios para estacionamiento, si los hubiera, que lo componen;

VI. El establecimiento de zonas, instalaciones o las adecuaciones para el cumplimiento de las normas establecidas, para facilitar a las personas con capacidades diferentes el uso del inmueble;

VII. El valor nominal asignado a cada unidad de propiedad exclusiva y su porcentaje de indiviso con relación al valor nominal total del inmueble;

VIII. Las características del condominio, así como el destino de cada una de las unidades de propiedad exclusiva;

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

X. La descripción de las áreas y bienes comunes, destino, especificaciones, ubicación, medidas, componentes y todos aquellos datos que permitan su fácil identificación;

XI. Los casos y condiciones en que pueda ser modificada la escritura constitutiva del régimen de propiedad en condominio y el reglamento interior, y

XII. La obligación de los condóminos de contratar póliza de seguro, con compañía legalmente autorizada para ello, contra terremoto, inundación, explosión, incendio y con cobertura contra daños a terceros.

Al apéndice de la escritura se agregarán, debidamente certificados, el plano general, memoria técnica y los planos correspondientes a cada

una de las unidades de propiedad exclusiva, planos de instalaciones hidráulicas, eléctricas, estructurales, gas y áreas comunes; así como el reglamento interior, certificado también por fedatario público.

ARTÍCULO 18

Son objeto de propiedad común, los espacios, partes o instalaciones señaladas en la Ley, las que se determinen por la asamblea de condóminos o que se establezcan en la escritura constitutiva del régimen condominal.

El derecho de cada propietario sobre los bienes comunes, será proporcional al valor de la parte privativa que le corresponda, fijada en la escritura de propiedad para este efecto.

ARTÍCULO 19

La siembra de árboles, plantas o instalación de accesorios del inmueble, tales como fuentes, juegos infantiles, jardineras o cualquiera otro que se adhiera de manera permanente al inmueble, requerirá del consentimiento de la Asamblea.

No requiere consentimiento de la asamblea la siembra de pasto, plantas o arbustos que no impidan el uso habitual del área verde, pero, si se hace sin consentimiento de la asamblea, se considerará donación y la persona que la realizó o a cuyo cargo se hizo la siembra, no podrá exigir pago alguno por parte de los demás condóminos.

ARTÍCULO 20

La colocación de macetas u otros objetos de ornato en los pasillos queda prohibida siempre que dificulte la circulación habitual por las áreas comunes. En caso de duda sobre las dimensiones de dichos objetos, resolverá la asamblea. En todo caso, cuando se trate de circulación especial con mobiliario u objetos grandes, el propietario de los objetos de ornato queda obligado a retirarlos y, de no hacerlo, se libera de la responsabilidad civil por daños al circulante, asumiendo la responsabilidad sobre este riesgo el propietario del bien obstructivo.

CAPÍTULO IV

DE LOS GRAVÁMENES AL CONDOMINIO

ARTÍCULO 21

Los gravámenes del condominio son divisibles entre las diferentes unidades de propiedad privativa que lo conforman.

Cada uno de los condóminos responderá sólo por el gravamen que corresponda a su unidad de propiedad privativa y proporcionalmente respecto de la propiedad común. Toda cláusula que establezca mancomunidad o solidaridad de los propietarios de los bienes comunes, para responder de un gravamen, se tendrá por no puesta.

CAPITULO V

DE LA DESTRUCCIÓN, RUINA Y RECONSTRUCCIÓN DEL CONDOMINIO

ARTÍCULO 22

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

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

En los casos a que se refieren los párrafos anteriores, si el acuerdo es por la reconstrucción, los condóminos que queden en minoría estarán obligados a contribuir a ésta en la proporción que les corresponda o a enajenar sus derechos. La enajenación podrá tener lugar a favor de la mayoría, si en ésta conviene con los minoritarios, pero será forzosa a los seis meses, al precio del avalúo practicado, si dentro de dicho término no la han realizado los minoritarios.

ARTÍCULO 23

En caso de ruina del condominio, la mayoría del total de los condóminos podrá acordar, previo dictamen de las autoridades competentes, la reconstrucción o la demolición y división de los

bienes comunes, o en su caso la venta, observando las prevenciones del artículo anterior.

TÍTULO SEGUNDO

DE LAS ASAMBLEAS Y LA ADMINISTRACIÓN DEL CONDOMINIO

CAPÍTULO I

DE LAS ASAMBLEAS

ARTÍCULO 24

La escritura Constitutiva es el documento que estipula las características y condiciones para la organización y funcionamiento social del condómino, en el que el órgano máximo de decisión es la Asamblea dirigida y organizada por un Presidente y un Secretario nombrados por el cincuenta por ciento más uno de los condóminos.

ARTÍCULO 25

El fraccionador o constructor, al momento de entregar el fraccionamiento a los condóminos deberán realizar la primera Asamblea, donde darán a conocer a los mismos lo señalado por la Ley y el presente Reglamento designando al Administrador o Comité de Administración, y en su caso, los miembros de la primera Mesa Directiva.

En esta Asamblea, el fraccionador o constructor propondrán el Reglamento Interior en caso de no existir, a efecto de que sea aprobado; el cual podrá ser modificado en cualquier momento, conforme a las disposiciones de la Ley y del presente Reglamento.

ARTÍCULO 26

Las Asambleas podrán ser Generales y Extraordinarias, para su celebración se observará lo siguiente:

I. La Asamblea General se celebrará, por lo menos cada seis meses y serán convocadas con diez días naturales de anticipación, teniendo como finalidad informar el estado que guarda la administración del condominio, así como tratar los asuntos concernientes al mismo, y

II. La Asamblea Extraordinaria se celebrará cuando haya asuntos, que, a juicio de la Mesa Directiva, del Administrador, del Comité de Administración o de la autoridad municipal, sean de carácter urgente y serán convocadas con cinco días naturales de anticipación.

Las Asambleas se celebrarán cuantas veces sean convocadas conforme a la Ley, el presente Reglamento o el Reglamento Interior.

ARTÍCULO 27

Aunado a lo establecido por la Ley, las Asambleas se regirán por las siguientes disposiciones:

I. El Reglamento Interior podrá facultar la representación; en ningún caso el Administrador o los miembros del Comité de Administración podrán representar a un condómino o residente en la Asamblea;

II. Cuando un condómino sea designado Administrador, miembro del Comité de Administración o bien de la Mesa Directiva, deberá acreditar estar al corriente de sus cuotas de administración, mantenimiento y de reserva, en caso contrario será rechazada su designación;

III. El Secretario de la Mesa Directiva deberá asentar el Acta de la Asamblea en el libro correspondiente, en caso de no existir dicho órgano de supervisión y control, quien la asentará será el Secretario de la Asamblea;

Las actas serán firmadas por el Administrador o el Comité de Administración, los miembros de la Mesa Directiva que asistieren y los condóminos presentes;

IV. La Mesa Directiva, a través de su Secretario, tendrá a la vista de los condóminos y de los acreedores registrados, el libro de actas y les informará por escrito a cada uno de los Condóminos las resoluciones que adopte la Asamblea; en caso de no existir dicho órgano de supervisión y control, será obligación del Secretario de la Asamblea;

V. En caso de ausencia del Administrador, del Presidente de la mesa Directiva, del Comité de Administración y del Secretario o de sus suplentes si los hubiere, los Condóminos o Residentes podrán acordar la suspensión de la Asamblea y posterior desahogo, siempre y cuando así lo decidan por votación más del cincuenta por ciento de los presentes;

VI. En caso de empate al momento de votar los Condóminos o Residentes, el Presidente titular o en funciones de la Asamblea, tendrá el voto de calidad y desempate;

VII. Los cargos de Administrador, Presidente y Secretario de la Mesa Directiva o del Comité de Administración, serán honoríficos, por lo tanto no recibirán retribución por esta actividad, salvo que de manera

específica lo determine así la Ley, el presente Reglamento, el Reglamento Interior, la Escritura Constitutiva o la propia Asamblea;

VIII. La Asamblea mediante acuerdo, podrá autorizar la participación de invitados, quienes tendrán derecho a voz, pero no a voto, y

IX. Las demás que determine la Asamblea, la Ley, el presente Reglamento, el Reglamento Interior, la Escritura Constitutiva o la Legislación aplicable.

ARTÍCULO 28

Se suspenderá a los Condóminos su derecho a voto, conservando siempre el derecho a voz, previa notificación personal al interesado para que manifieste lo que a su derecho convenga y la aprobación de la Asamblea, en los siguientes casos:

I. Por la falta de pago de dos cuotas o más para el fondo de administración, mantenimiento y de reserva;

II. La falta de pago de una cuota extraordinaria de acuerdo a los plazos establecidos, y/o

III. Cuando por sentencia judicial o laudo administrativo debidamente ejecutoriado, se haya condenado al pago de daños a favor del condominio y este no se haya cubierto.

En estos supuestos no serán considerados para el quorum de instalación de la Asamblea.

ARTÍCULO 29

La convocatoria para la celebración de Asambleas, se hará de acuerdo a las siguientes disposiciones:

I. La convocatoria deberá indicar el tipo de Asamblea de que se trate, lugar en donde se realizara dentro del condominio, o en su caso, el establecido por el Reglamento Interior, así como la fecha, hora de inicio, el orden del día y quien o quienes convocan;

II. Los condóminos, residentes o sus representantes debidamente acreditados, serán notificados personalmente mediante la entrega de la convocatoria de que se trate en su unidad de propiedad exclusiva, acusándose recibo al respecto. Además de lo anterior, el convocante colocará la misma en uno o más lugares visibles del condominio o en el lugar establecido en el Reglamento Interior;

III. Podrán convocar a Asamblea de acuerdo a lo que establece este Reglamento, salvo lo que indique el Reglamento Interior:

- a) El Administrador;
- b) El Comité Administrativo;
- c) La Mesa Directiva; o
- d) Cuando menos la cuarta parte del total de los Condóminos;

IV. Cuando la asamblea se celebre en virtud de la primera convocatoria, el quorum se integrará con la asistencia de más del cincuenta por ciento de los condóminos, residentes o sus representantes. En caso de una segunda convocatoria, que también se notificará de manera personal, con acuse de recibo, la Asamblea se declarara legalmente instalada con los Condóminos, Residentes o sus representantes que asistan y las resoluciones se tomaran por la mayoría de los presentes;

V. En los casos de suma urgencia, establecidos en la Ley, el presente Reglamento o en el Reglamento Interior, se realizarán las convocatorias a Asamblea con la anticipación de las circunstancias en las que lo exijan, quedando sujetas en lo demás a las disposiciones establecidas con dichos ordenamientos;

VI. En casos de peligro de algún condómino o del propio condominio se podrá celebrar Asamblea a cualquier día y hora, tomando decisiones por mayoría de los presentes;

VII. Se tendrá como domicilio para cualquier notificación, de todo lo relacionado con el Régimen de Propiedad en Condominio, el de la unidad de propiedad exclusiva de cada condómino;

VIII. Las notificaciones para la citación de las Asambleas, se practicarán de acuerdo a las disposiciones que para tal efecto establece el Código de Procedimientos Civiles para el Estado Libre y Soberano de Puebla, y

IX. Las demás que establezcan las normas legales vigentes aplicables incluyendo el Reglamento Interior.

ARTÍCULO 30

Podrán celebrar otro tipo de reuniones siempre sujetas a las reglas de celebración de la Asamblea y se regirán conforme a lo que establece la Ley, el presente Reglamento, la Escritura Constitutiva y el Reglamento Interior, como son:

I. Las de administradores, que se celebrarán en el caso de un desarrollo condominal para tratar los asuntos relativos a los bienes de uso común del conjunto. Serán convocadas por el propio Comité de Administración, y

II. Las de comités de administración, que se celebran cuando el condominio se compone de diferentes edificios, manzanas, alas, etc. En donde se tratarán asuntos de las áreas internas en común que solo se dan servicio o sirven a un edificio, manzana, serán convocadas por alguno de los comités de administración y sus determinaciones en ningún caso podrán contravenir las decisiones a la Asamblea del condominio o afectarlo.

Sin perjuicio de las disposiciones aplicables a las Asambleas, estos podrán acordar otros mecanismos y formas para tomar decisiones y acuerdos para la mejor administración de cada condominio, y sus acuerdos deberán ser ratificados por la asamblea.

ARTÍCULO 31

Además de lo establecido por la Ley, la Asamblea tendrá las siguientes facultades:

I. Precisar las obligaciones y facultades del Administrador y el Comité de Administración, frente a los terceros y las necesidades respecto de los condóminos, de acuerdo a la Escritura Constitutiva y al Reglamento Interior;

II. Establecer las cuotas a cargo de los condóminos, determinando para ello el sistema o esquema de cobro que considerare más adecuado y eficiente de acuerdo a las características del condominio, además de las tasas moratorias o recargos que se deriven, en el caso de incumplimiento de pago de las mismas;

III. Adoptar las medidas conducentes sobre los asuntos de interés común que no se encuentren comprendidos dentro de las funciones conferidas al administrador o al Comité de Administración, y

IV. Las demás que le confieran la ley, el presente Reglamento, el Reglamento Interior, la Escritura Constitutiva y demás disposiciones aplicables.

CAPÍTULO II

DE LA ADMINISTRACIÓN

ARTÍCULO 32

La garantía que entregará el Administrador cuando no fuere Condómino, será constituida en un plazo no mayor a treinta días naturales a partir de la firma del contrato, salvo disposición en contrario emitida por la propia Asamblea, en términos de la Ley.

ARTÍCULO 33

La Asamblea determinará el periodo en que el Administrador o los miembros del Comité de Administración duren en su encargo de conformidad con lo establecido por la Ley, así como la posibilidad de su reelección hasta por un periodo similar consecutivo.

ARTÍCULO 34

Para desempeñar el cargo de Administrador o miembro del Comité de Administración, será necesario lo siguiente:

- I. Siendo Condómino, deberá acreditar tener cubiertas sus cuotas y contribuciones municipales, y
- II. Sin ser Condómino, deberá acreditar experiencia en administración condominal, además de tener su domicilio fiscal dentro del Municipio de Cuautlancingo o Municipios conurbados.

ARTÍCULO 35

Será responsabilidad del Administrador o del Comité de Administración salvaguardar las áreas comunes y de donación, por lo que deberán denunciar ante la autoridad correspondiente cualquier situación ilícita que se efectuó en las mismas.

ARTÍCULO 36

Cuando la Asamblea designe una nueva administración, la saliente deberá entregar, en un término que no exceda de siete días naturales al día de la designación, todos los documentos incluyendo los estados de cuenta, valores, muebles, inmuebles y demás bienes que tuviera bajo su resguardo y responsabilidad, el cual sólo podrá posponerse por resolución dictada en procedimiento arbitral o resolución judicial.

De lo anterior se levantará acta circunstanciada, que deberá de obrar en los archivos de la administración.

ARTÍCULO 37

Al momento de designar al Administrador, la Asamblea nombrará a un Condómino como Administrador suplente, el cual únicamente desempeñará las funciones correspondientes, en los casos que la asamblea acuerde la ausencia temporal del titular.

En caso que exista un Comité de Administración, la Asamblea nombrará un Comité suplente para los mismos efectos del párrafo anterior.

ARTÍCULO 38

En términos de la Ley, del presente Reglamento o el Reglamento Interior, cualquier Condómino o Residente con derecho a voz y voto, podrá solicitar la remoción del Administrador o de la Mesa Directiva, de los Integrantes del Comité de Administración, acreditándose alguna de las siguientes causas:

- I. El incumplimiento de las obligaciones conferidas por la Ley y el presente Reglamento, la Escritura Constitutiva y el Reglamento Interior;
- II. En los casos que siendo Condómino o Residente pierda esta calidad, por cualquier concepto legal;
- III. La incapacidad física o mental que le impida el desempeño del cargo, declarada clínica o legalmente por la Instancia competente;
- IV. La solicitud realizada por el propio Administrador, para separarse del cargo de manera voluntaria;
- V. La petición que realice algún miembro de la Mesa Directiva o del Comité de administración, para retirarse del mismo de manera voluntaria, y
- VI. Las demás que determine el Reglamento Interior o la propia Asamblea.

ARTÍCULO 39

Únicamente la Asamblea, por mayoría calificada podrá remover al Administrador o alguno de los integrantes de la Mesa Directiva o del Comité de Administración, una vez que se haya acreditado de manera fehaciente la causa de su remoción, realizando en la misma asamblea el nuevo nombramiento.

ARTÍCULO 40

La remoción del Administrador o del miembro del Comité Titular no implicará la del suplente, salvo acuerdo expreso de la Asamblea.

ARTÍCULO 41

Cada condominio de acuerdo a sus necesidades contará en su caso, con una Mesa Directiva, que será nombrada anualmente por la Asamblea y estará integrada por los miembros de los condóminos o residentes.

CAPÍTULO III

DEL REGLAMENTO INTERIOR DEL CONDOMINIO

ARTÍCULO 42

La elaboración del Reglamento Interior del Condominio, será propuesto por el fraccionador o constructor, por el desarrollador o por la Asamblea Constituida legalmente.

ARTÍCULO 43

El Reglamento Interior contendrá, sin contravenir lo establecido por la Ley, el Código Civil para el Estado Libre y Soberano de Puebla, este Reglamento y la Escritura Constitutiva correspondiente, las disposiciones que por las características específicas del condominio se consideren necesarias, refiriéndose por lo menos, a lo siguiente:

- I. Los derechos, obligaciones y limitaciones a que quedan sujetos los Condominios en el ejercicio del derecho de usar los bienes comunes y los propios;
- II. El procedimiento para el cobro de las cuotas, fondos de administración, mantenimiento y de reserva, así como las extraordinarias;
- III. La periodicidad del cobro de las cuotas, de los fondos de administración, mantenimiento y de reserva;
- IV. Las medidas convenientes para la mejor administración, mantenimiento y operación del condominio;
- V. Las disposiciones necesarias que propicien la integración, organización y desarrollo de la comunidad;
- VI. Los criterios generales a los que se sujetará el administrador para la contratación de locales a terceros, espacios o instalaciones de propiedad común que sean objeto de arrendamiento o comodato, así como para la prestación de servicios;
- VII. El tipo de administración;
- VIII. Las obligaciones y requisitos para el administrador y los miembros de la Mesa Directiva o el Comité de Administración;
- IX. Causas para la remoción o rescisión de contrato del Administrador y de los miembros del Comité de Administración;
- X. Las bases para la modificación del Reglamento Interior;

- XI. El establecimiento de medidas provisionales en los casos de ausencia temporal del Administrador;
- XII. La determinación de criterios para el uso de áreas comunes, específicamente para aquellas que deban destinarse exclusivamente a personas con capacidades diferentes, ya sean condóminos, residentes o familiares que habiten con ellos;
- XIII. Determinar, en su caso, las medidas y limitaciones para poseer animales en las unidades de propiedad exclusiva o áreas comunes;
- XIV. Las aportaciones para la constitución de los fondos de mantenimiento, administración y de reserva;
- XV. La determinación de criterios para asuntos que requieran una mayoría especial en caso de votación y no estén previstos en este Reglamento;
- XVI. La manera de convocar a Asamblea y tomar votación en casos urgentes;
- XVII. Las bases para la integración de Comités de Protección Civil;
- XVIII. La reforma y procedimientos para difundir la cultura condominal;
- XIX. El sometimiento expreso de los condóminos al procedimiento de arbitraje ante el Síndico, en términos que establece la Ley, el presente Reglamento, la Escritura Constitutiva y demás disposiciones aplicables a esta materia en todas sus etapas, inclusive a la ejecución del Laudo arbitral, y
- XX. Las materias que le reservan la Ley, la Escritura Constitutiva y el Presente Reglamento.

ARTÍCULO 44

Además de lo establecido por la Ley, el Código Civil para el Estado Libre y Soberano de Puebla y demás disposiciones aplicables, son obligaciones de los Condóminos, Propietarios y/o Residentes:

- I. Mantener en buen estado dentro de su unidad de propiedad exclusiva, la instalación eléctrica, de gas y de cualquier otra que pueda constituir un peligro para los demás;
- II. Revisar los conductos de gas, a efecto de que estén en condiciones óptimas para su uso;
- III. Evitar fugas y/o filtraciones de agua, y
- IV. Asistir a las Asambleas.

TÍTULO TERCERO

DE LA RESOLUCIÓN DE CONTROVERSIAS EN MATERIA CONDOMINAL

CAPÍTULO I

DEL PROCEDIMIENTO DE ARBITRAJE

ARTÍCULO 45

Cuando así lo hubieren pactado los condóminos, el Síndico será la autoridad competente para resolver los procedimientos arbitrales, las controversias en propiedad en condominio, imponer las sanciones previstas en la Ley, el presente Reglamento, y el Reglamento Interior de cada condominio y ordenar la ejecución de las mismas, siempre bajo los principios que establece la Ley.

ARTÍCULO 46

El Árbitro decidirá conforme a derecho, a menos que en el acuerdo de arbitraje se le encomendare la amigable composición o el fallo en conciencia.

ARTÍCULO 47

El Árbitro se auxiliará de un Secretario de Acuerdos, que se encargará de dar trámite al procedimiento arbitral hasta dejarlo en estado de dictar laudo.

ARTÍCULO 48

Corresponde al Secretario de Acuerdos, lo siguiente:

- I. Dar Fe en todo lo relativo al ejercicio de su encargo;
- II. Prorrogar los plazos procesales a su juicio, cuando esto resulte favorable para el trámite y resolución del procedimiento arbitral;
- III. Suspender el procedimiento;
- IV. Contribuir al desarrollo expedito del procedimiento arbitral;
- V. Interpretar las reglas de arbitraje contenidas en el presente capítulo, y
- VI. Las demás que fueren necesarias para el cumplimiento de sus funciones.

Salvo instrucción en contrario emitida por el Síndico, el Secretario de Acuerdos será el director de mediación, conciliación y arbitraje condominal, pudiendo delegar dicha facultad a la persona que para tal efecto tenga a bien señalar el Síndico.

ARTÍCULO 49

Las promociones en el procedimiento arbitral se presentarán ante quien funja como Secretario de Acuerdos en forma escrita y se deberá acompañar tantas copias de las mismas como numero de partes interesadas que existan en el procedimiento.

Las actuaciones se realizarán en forma escrita y cuando una diligencia se practique de manera oral, deberá documentarse inmediatamente su desarrollo, pudiendo utilizarse medios de grabación de audio o video.

Todas las promociones deberán contener la firma autógrafa de quien la formule, requisitos sin el cual no se le dará curso; cuando el promovente no sepa o no pueda firmar, estampará su huella digital.

En caso de duda sobre la autenticidad de la firma o la huella, podrá llamarse al interesado, dándole un plazo de tres días para que, en presencia de la autoridad, la ratifique, según sea el caso. Si el interesado negare a la firma, la huella o el contenido del escrito, se rehusare a contestar o no compareciere, se tendrá por no presentada la promoción.

El Síndico y el Secretario de Acuerdos, en todo lo que a Ley no prohíba o prevenga expresamente, podrán dictar en asunto sujetos a su competencia, los tramites y providencias necesarias para la pronta y eficaz solución de las controversias.

ARTÍCULO 50

La posible nulidad o inexistencia del acto jurídico donde se plasme la cláusula o compromiso arbitral a que refiere el presente Reglamento, no implica la falta de competencia del Árbitro si éste admite la validez del acuerdo de arbitraje, por lo que será competente, incluso en caso de inexistencia o de nulidad del acto jurídico, para determinar los derechos respectivos de las partes y pronunciarse sobre sus demandas y conclusiones.

ARTÍCULO 51

Cuando las partes pacten recurrir al arbitraje ante el Síndico, se entenderán sometidas por ese solo hecho a las disposiciones del

presente Reglamento, a menos que acuerden someterse a reglas del Arbitraje distintas.

Si alguna de las partes se niega o abstiene de participar en el procedimiento arbitral, éste se llevará a cabo a pesar de dicha negativa o abstención.

ARTÍCULO 52

Si la demandada no presenta una contestación en los términos de la Ley y del presente Reglamento, o si alguna de las partes alega una o varias excepciones relativas a la existencia, validez o ámbito de aplicación del acuerdo de arbitraje, el Síndico podrá decidir que el arbitraje debe proceder, siempre y cuando considere que, en principio, existe un acuerdo arbitral que se refiere a la Ley o el presente Reglamento. Dicha decisión no prejuzga sobre la admisibilidad ni sobre el fundamento o fondo de estas excepciones, correspondiendo al Síndico decidir sobre su propia competencia.

ARTÍCULO 53

Si la demandada no presenta una contestación en los términos del presente reglamento, o si alguna de las partes alega una o varias excepciones relativas a la existencia, validez o ámbito de aplicación del acuerdo de arbitraje y el Síndico no considera que en principio exista un acuerdo arbitral que se refiere a la Ley o al presente Reglamento, se notificará a las partes que el arbitraje no procede. En este caso, las partes conservarán el derecho de solicitar un Juez competente que decida si existe un acuerdo de arbitraje que las vincule.

ARTÍCULO 54

La parte que recurra al arbitraje de conformidad con la Ley y el presente Reglamento, deberá presentar su demanda ante el Secretario de Acuerdos.

ARTÍCULO 55

Además de cumplir con los requisitos que establece la Ley, la demanda de arbitraje deberá contener al menos, lo siguiente:

- I. Nombre completo, y en la medida de lo posible, el número de teléfono y correo electrónico de la Parte Actora;
- II. Domicilio para recibir notificaciones, mismo que deberá situarse en el territorio del Municipio de Cuautlancingo, en caso de no señalarlo en los términos antes mencionados, se le tendrá como domicilio para

oír y recibir notificaciones aún las de carácter personal, los estrados de la Sindicatura;

III. Nombre completo y domicilio del demandado;

IV. La exposición de los hechos y de los actos o hechos jurídicos que constituyan los antecedentes de las pretensiones de la Parte Actora;

V. Las pretensiones de la Parte Actora incluyendo, en su caso, la indicación de la suma reclamada, y

VI. Las pruebas que se ofrezcan.

ARTÍCULO 56

Si la Actora no cumple con los requisitos señalados con las fracciones de la I a la V del artículo anterior, el Secretario de Acuerdos notificará a la misma, para que, en un plazo de tres días hábiles, subsane los requisitos omitidos en su demanda. A falta de cumplimiento, el expediente será sobreseído y archivado, sin perjuicio del derecho de la Parte Actora a presentar en fecha ulterior las mismas pretensiones en una nueva demanda.

Si la Actora no cumple con el requisito señalado en la fracción VI del artículo anterior, el Secretario de Acuerdos le requerirá para que a más tardar el día de la audiencia inicial ofrezca sus pruebas, de lo contrario se tendrán por no ofrecidas.

ARTÍCULO 57

A la demanda deberá anexarse el documento en que conste el acuerdo de sometimiento a arbitraje y el documento base de la acción cuando lo haya, en caso de no hacerlo se procederá conforme al primer párrafo del artículo anterior.

ARTÍCULO 58

Cuando se presente un asunto que guarde conexidad con otro que se encuentre pendiente de resolución ante la Sindicatura, las partes pueden solicitar al Secretario de Acuerdos la acumulación, siempre que en ninguno de ellos haya sido emitido Laudo.

Cuando alguna de las partes sea diversa a las de los procedimientos a los que se pretenda acumular, sólo podrá acumularse con el consentimiento de todos los interesados.

ARTÍCULO 59

Una vez admitida la demanda de arbitraje, el Secretario de Acuerdos ordenará notificarla con sus respectivos anexos a la parte Demandada, quien podrá contestarla y reconvenir dentro del término de DIEZ días hábiles siguientes a la notificación, así como ofrecer pruebas en la audiencia inicial, ya sea de forma escrita o verbal.

ARTÍCULO 60

La parte Demandada, al momento de contestar la demanda de arbitraje, deberá mencionar al menos, lo siguiente:

- I. El nombre completo, y en la medida de lo posible, el número de teléfono y correo electrónico del promovente;
- II. Domicilio para recibir notificaciones, mismo que deberá situarse en el territorio del Municipio de Cuautlancingo, en caso de no señalarlo en los términos antes mencionados, se le tendrá como domicilio para oír y recibir notificaciones aún las de carácter personal, los estrados de la Sindicatura;
- III. Sus observaciones y excepciones respecto de los hechos y de los actos o jurídicos que constituyan los antecedentes de las pretensiones de la Actora;
- IV. Las pruebas que se ofrezcan, y
- V. En su contestación, la demandada podrá reconvenir a la actora.

La reconvencción deberá contener los mismos requisitos de la demanda, y deberá ser contestada por la actora de la misma forma que se señala en el artículo anterior y en el presente artículo.

ARTÍCULO 61

El Síndico o el Secretario de Acuerdos, hasta antes de emitirse el Laudo, podrán exhortar a las partes a una sesión de mediación o conciliación, previo consentimiento de éstas que conste de manera fehaciente, por lo que, en su caso, serán canalizados al Departamento correspondiente del Ayuntamiento.

La remisión anterior será procedente, cuando se haya signado acuerdo con el Tribunal Superior de Justicia del Estado a través del Centro de Justicia Alternativa del Poder Judicial del Estado de Puebla, que se permita la colaboración para que las mediaciones y Conciliaciones con materia condominal sean tramitadas ante el Departamento correspondiente del Ayuntamiento.

De conformidad con lo estipulado en la Ley, la remisión a que se alude en los párrafos anteriores, suspenderá hasta por sesenta días hábiles el procedimiento de arbitraje, contados a partir de la remisión a la autoridad correspondiente. Al fenecer el plazo señalado, el Síndico o el Secretario de Acuerdos requerirán a las partes para que, en el término de tres días hábiles, manifiesten si desean prorrogar el término de la suspensión por otro periodo que no excederá de quince días hábiles, sobre el que ambas partes deberán estar de acuerdo, de lo contrario se continuará con el procedimiento de arbitraje.

ARTÍCULO 62

El Árbitro o el Secretario de Acuerdos podrán decidir si interrogan a testigos, peritos nombrados por las partes o a cualquier otra persona, en presencia de las partes o en su ausencia, siempre y cuando éstas hayan sido debidamente convocadas.

El Árbitro o el Secretario de Acuerdos, podrán nombrar uno o varios peritos, definir su misión y recibir sus dictámenes. A petición de cualquiera de ellas, las partes tendrán la oportunidad de interrogar en audiencia a cualquier perito nombrado por el Árbitro o Secretario de Acuerdos.

En todo momento durante el procedimiento arbitral, el Árbitro o el Secretario de Acuerdos podrán requerir a cualquiera de las partes que aporte aclaraciones o pruebas adicionales.

ARTÍCULO 63

Cuando deba celebrarse una audiencia, se citará a las partes indicando el lugar, día y hora en que deberán comparecer.

Si, a pesar de haber sido debidamente convocada, una de las partes se abstiene injustificadamente de comparecer, la celebración de la audiencia se desarrollará.

En el desarrollo de la audiencia, no podrán acudir personas ajenas al procedimiento sin el consentimiento de las partes y del Árbitro o Secretario de Acuerdos.

ARTÍCULO 64

El Árbitro o el Secretario de Acuerdos declararán cerrada la instrucción, una vez que las partes hayan desahogado sus pruebas y alegatos. Hecha esta declaración las partes no podrán presentar pruebas adicionales ni alegar, a menos que se les solicite o autorice expresamente.

ARTÍCULO 65

El Laudo que dicte el Árbitro en el Procedimiento Arbitral, deberá contener los siguientes requisitos:

- I. Nombre de las partes a las que se dirija;
- II. La decisión de todas las prestaciones planteadas por los interesados, en su caso;
- III. Los fundamentos y motivos que la sustenten, salvo cuando su resolución deba ser dictada en amigable composición o en conciencia;
- IV. Los puntos decisivos o propósitos de que se trate, incluyendo la sanción a la que será sujeta la parte o partes condenadas, por el incumplimiento de sus obligaciones condominales, y
- V. El nombre, cargo y firma autógrafa de la autoridad competente que lo emite.

ARTÍCULO 66

El Arbitro podrá aclarar o corregir en el laudo cualquier error de forma, cómputo o de naturaleza análoga, siempre y cuando la aclaración o corrección sea solicitada por cualquiera de las partes, por escrito, dentro de los tres días siguientes al de la fecha de notificación de dicho Laudo.

La parte que solicite la aclaración o corrección, deberá exhibir copia de dicha solicitud para correr traslado a la otra parte, quien dispondrá de un plazo de tres días a partir de la recepción de la solicitud de corrección, para manifestar lo que a su derecho e interés convenga.

ARTÍCULO 67

Todo Laudo arbitral será obligatorio para las partes. Por el sometimiento de su controversia al arbitraje, las partes están obligadas a cumplir sin demora el Laudo dictado, renunciando expresamente a cualquier otro recurso equivalente.

ARTÍCULO 68

Para el caso de que el Laudo no se cumplimente de manera voluntaria, a petición de parte se procederá en términos del Código de Procedimientos Civiles para el Estado Libre y Soberano de Puebla, a efecto de lograr la homologación y ejecución por medio del Juez competente.

ARTÍCULO 69

Si una parte prosigue el arbitraje sabiendo que no se ha cumplido alguna disposición de estas Reglas, de cualquier otra regla aplicable al procedimiento, alguna orden del Árbitro o Secretario de Acuerdos o algún requisito del acuerdo de arbitraje, sin dar aviso previo a éstos dentro de los tres días hábiles siguientes de ocurrido el incumplimiento, se entenderá que ha convalidado el procedimiento, perdiendo cualquier derecho a impugnar.

ARTÍCULO 70

Salvo acuerdo con contrario de las partes, el Árbitro podrá ordenar cualquier providencia precautoria que estime apropiada, siempre que se cumplan las siguientes condiciones:

- I. Que medie petición de parte, y
- II. Que la parte que solicite la adopción de dichas providencias otorgue la garantía que, en su caso, fije el Árbitro.

El Árbitro podrá ordenar las providencias precautorias solicitadas ya sea mediante una orden procesal o mediante un Laudo.

Aun cuando exista un acuerdo de arbitraje, las partes podrán solicitar al Juez competente la adopción de providencias precautorias. Dicha solicitud, así como las providencias adoptadas por la autoridad judicial, deberán ser notificadas sin dilación al Árbitro.

ARTÍCULO 71

El Árbitro podrá solicitar a las partes la exhibición de un depósito, a efecto de cubrir los gastos de las diligencias periciales o similares que ordene con un procedimiento arbitral, siempre y cuando dichos dictámenes no puedan ser encargados a alguna dependencia del Ayuntamiento.

Este depósito deberá cubrir los honorarios y los gastos probables que el perito determine e informe al Árbitro, previo a la rendición de su dictamen.

El depósito a que se refiere el párrafo anterior, deberá ser pagado por las partes, o alguna de ellas, antes de que se practique la diligencia, mediante la exhibición de cheque certificado o de caja, expedido por institución financiera y con carácter nominativo a favor del perito.

ARTÍCULO 72

Los Árbitros pueden condenar en costas, daños y perjuicios.

TITULO CUARTO

DE LAS AUTORIDADES

CAPÍTULO I

DE LOS ÁRBITROS Y SECRETARIO DE ACUERDOS

ARTÍCULO 73

Las controversias deberán ser resueltas por quien las partes designen como Arbitro Único.

ARTÍCULO 74

El Árbitro y el Secretario de Acuerdo, deberán ser y permanecer independientes de las partes, siguiendo los principios que para efectos del arbitraje establece la Ley.

ARTÍCULO 75

El Arbitro y el Secretario de Acuerdos comunicarán inmediatamente por escrito a las partes, cualquier hecho o circunstancia susceptible de poner en duda su independencia o imparcialidad que surja durante el procedimiento arbitral, en el caso de operar en su persona alguno de los impedimentos establecidos en el Código de Procedimientos Civiles para el Estado Libre y Soberano de Puebla.

ARTÍCULO 76

En caso de excusa del Árbitro, se notificará a las partes para que éstas manifiesten si están de acuerdo en que el mismo sea sustituido por el Secretario de Acuerdos o por las personas que pertenezcan a la Sindicatura para que funjan como tal, a fin de emitir el respectivo Laudo arbitral.

ARTÍCULO 77

En caso de que las partes no estuvieren de acuerdo en que el Árbitro sea sustituido, se dejarán a salvo sus derechos para que promuevan en la vía correspondiente las acciones que consideren necesarias.

ARTÍCULO 78

En caso de excusa del Secretario de Acuerdos, el Síndico designará la persona o funcionario público perteneciente a la Sindicatura, que fungirá como tal.

ARTÍCULO 79

Cuando el Árbitro o Secretario de Acuerdos no se excusare a pesar de existir alguno de los impedimentos establecidos en el Código de Procedimientos Civiles para el Estado Libre y Soberano de Puebla, procede la recusación contemplada en dicho ordenamiento legal.

En caso de recusaciones promovidas en contra del Árbitro, serán resueltas por el Secretario de Acuerdos y viceversa.

ARTÍCULO 80

Solo será admisible el escrito de recusación presentado:

- I. Dentro de los tres días siguientes a aquél en que sea admitido el procedimiento arbitral, y
- II. Dentro de los tres días siguientes de aquél en que tuvo conocimiento de los hechos y circunstancias que motivan la recusación, siempre que esta fecha sea posterior a la establecida por el inciso anterior.

CAPÍTULO II

DEL PROCEDIMIENTO DE VERIFICACIÓN E INSPECCIÓN

ARTÍCULO 81

Las disposiciones del presente Capítulo tienen por objeto regular las actuaciones del Síndico en materia de Verificación e Inspección, así como de los procedimientos administrativos, imposición de medidas de seguridad, determinación de infracciones y sanciones, derivados de las mismas.

ARTÍCULO 82

El Administrador, Condómino, Residente o cualquier poseedor, podrá solicitar la intervención del Síndico como autoridad competente, para que éste pueda adoptar el procedimiento de verificación e inspección exclusivamente en condominio, a fin de emitir sus resoluciones en términos de la Ley, la Ley Orgánica Municipal o el presente Reglamento.

El Síndico Municipal podrá delegar las facultades de verificación e inspección al funcionario público municipal que para tal efecto designe, quien será el encargado de desarrollar el procedimiento correspondiente. Dicha delegación en primer lugar corresponderá al Titular de la Dirección.

ARTÍCULO 83

El Síndico o el funcionario público municipal que designe, realizará por conducto del personal debidamente autorizado, visitas de inspección o verificación en lugares y zonas reguladas por el régimen de propiedad en condominio, a efecto de corroborar el cumplimiento de las disposiciones contenidas en la Ley, el presente Reglamento y demás disposiciones jurídicas y administrativas aplicables.

Las actuaciones y diligencias administrativas se practicarán en días y horas hábiles, sin embargo, cuando así lo requiera el asunto, la autoridad podrá habilitar días y horas considerados inhábiles.

Cuando una diligencia sea iniciada con horas hábiles. Podrá concluirse con hora inhábil sin afectar su validez.

ARTÍCULO 84

El Síndico o el funcionario que designe para adoptar el procedimiento de verificación e inspección, tendrá las siguientes facultades y obligaciones:

I. Orientar a los miembros de Comités de Administración, Administradores, Condóminos, Residentes o representantes de las Mesas Directivas, en lo referente al procedimiento de Verificación e Inspección;

II. Revisar si la solicitud de verificación o inspección emitida por los miembros de Comités de Administración, Administradores, Condóminos, Residentes o Representantes de la Mesas Directivas, cumplen con los requisitos establecidos por la Ley y el presente Reglamento;

III. Verificar que se notifique a los interesados, los acuerdos que se dicten en el procedimiento de Verificación e Inspección, en términos de la Ley y el presente Reglamento;

IV. Ordenar las inspecciones necesarias, en términos de la Ley y el presente Reglamento;

V. Coadyuvar con el Síndico, Arbitro o Secretario de Acuerdos, a efecto de remitir los reportes de Inspección que hayan sido requeridos por éstos como medios probatorios, que permitan emitir una resolución que ponga fin al procedimiento arbitral;

VI. Seguir en todos sus términos las etapas del procedimiento de Verificación o Inspección, de conformidad con la Ley y el presente Reglamento, realizando los acuerdos respectivos;

VII. Mantener la imparcialidad hacia las partes involucradas;

VIII. Guardar debida confidencialidad, respecto a la información obtenida en razón de la ejecución del procedimiento, así como el sentido de las actuaciones en que intervenga, y

IX. Las demás que le encargue el Síndico, el Árbitro o el Secretario de Acuerdos, o que le atribuyan otros ordenamientos legales.

ARTÍCULO 85

El personal al realizar las visitas de inspección o verificación, deberá contar con la identificación correspondiente o en su defecto, con el documento oficial que lo acredite o autorice para realizar dicha diligencia, así como la orden escrita con firma autógrafa, debidamente fundada y motivada, expedida por autoridad competente, en la que se precisará el domicilio, lugar o zona en la que habrá de practicarse la inspección o verificación, la persona o personas a las que se dirige la actuación, el objeto de la visita y el alcance de la misma, la que hará de conocimiento y explicará al visitado.

ARTÍCULO 86

El personal autorizado al iniciar la visita que corresponda, deberá identificarse con la persona con quien se entienda la diligencia, de conformidad con lo dispuesto con el artículo anterior, le mostrará la orden respectiva, entregándole copia con firma autógrafa de la misma y requiriéndola para que en el acto designe a dos testigos.

En caso de negativa o de que los designados no acepten fungir como testigos, el personal autorizado podrá designarlos, haciendo constar esta situación con el acta que al efecto se levante, sin que esto afecte la validez del acto.

ARTÍCULO 87

En toda visita de inspección o verificación, se levantará acta, en la que se harán constar en forma circunstanciada, los hechos u omisiones que se hubiesen presentado durante la diligencia.

Antes de cerrar el acta, se dará oportunidad a la persona con la que se entendió la diligencia, para que manifieste lo que a su derecho convenga y ofrezca pruebas en relación con los hechos u omisiones asentados en el acta respectiva, o bien por escrito, hacer uso de tal derecho ante la autoridad ordenadora, dentro del plazo de cinco días hábiles, contados a partir del día siguiente a la fecha en que se hubiere realizado la visita.

Acto seguido, se procederá a firmar el acta por la persona con quien se entendió la diligencia, por los testigos y por el personal autorizado, quien entregará copia del acta al interesado.

Si la persona con quien se entendió la diligencia o dos testigos, se negaren a firmar el acta, o el interesado se negare a aceptar copia de la misma, se asentarán dichas situaciones en la misma, sin que esto afecte la validez de la diligencia.

ARTÍCULO 88

En el acta que se levante con motivo de la inspección o verificación, se hará constar:

I. Nombre, denominación o razón social del visitado y en el caso de realizarse visita en un área común, se señalará con precisión la ubicación de ésta;

II. Hora, día, mes y año en que inicie y concluya la diligencia;

III. Calle, número, colonia, población, municipio o delegación y código postal en que se encuentre ubicado el lugar en que se practique la visita;

IV. Número y fecha de la orden que motiva la visita;

V. Nombre y cargo de la persona con quien se entendió la diligencia, así como de los documentos con los que se identificó en caso de hacerlo;

VI. Nombre y domicilio de las personas que fungieron como testigos, así como de los documentos con los cuales se identificaron;

VII. Descripción en forma circunstanciada de los hechos u omisiones que se hubiesen presentado durante la visita de inspección o verificación;

VIII. Manifestaciones formuladas por el visitado, en caso de que quisiera hacerlas, y

IX. Nombre y firma de quienes intervinieron en la diligencia, incluyendo los de quien la hubieren llevado a cabo. Si cualquiera de ellos se negare a firmar el acta, se asentará dicha situación en la misma.

El personal facultado para realizar visitas de inspección y verificación, podrá anexar al acta, toda clase de pruebas, teniendo la obligación de asentar esta circunstancia en el acta correspondiente.

ARTÍCULO 89

En aquellos casos en que, como resultado de sus funciones de inspección o verificación, se tenga conocimiento de actos u omisiones que pudieran constituir delitos e infracciones conforme a lo previsto en la legislación aplicable, formulará por escrito ante la autoridad competente la denuncia correspondiente, a efecto de que conozcan y procedan conforme a sus facultades.

Cuando la denuncia a que se refiere el párrafo anterior sea dirigida por el Síndico a una autoridad municipal, deberá ser acatada y resuelta de manera inmediata, sin perjuicio de lo que establezca la Ley.

Sin perjuicio de lo anterior, toda persona podrá presentar directamente las denuncias que correspondan por la comisión de delitos e infracciones previstos en la legislación aplicable.

ARTÍCULO 90

La persona con quien se desahogue la diligencia, tendrá las siguientes obligaciones:

- I. Permitir al personal autorizado el acceso a los lugares o zonas sujetos a inspección o verificación, de conformidad con la orden respectiva;
- II. Exhibir las licencias, permisos o autorizaciones, que se encuentren relacionadas con el objeto de la visita, en los casos que así se requiera, y
- III. Proporcionar toda clase de información necesaria para el desarrollo de la visita, con excepción de lo relativo a derechos de propiedad industrial que conforme a la Ley sean confidenciales.

ARTÍCULO 91

El personal facultado para realizar la visita, podrá solicitar el auxilio de la fuerza pública para efectuar la inspección o verificación, cuando alguna o algunas personas obstaculicen o no permitan la práctica de la diligencia, independientemente de las sanciones a que haya lugar.

CAPÍTULO III

DEL PROCEDIMIENTO ADMINISTRATIVO POR INFRACCIONES A LA LEY

SECCIÓN I

INICIO DEL PROCEDIMIENTO

ARTÍCULO 92

Cuando de las actas de inspección o verificación, se encuentren circunstanciados hechos u omisiones que puedan constituir infracciones a la Ley, el presente Reglamento o demás disposiciones aplicables en materia condominal, el Síndico o el funcionario municipal que para tal efecto designe, notificará al presunto infractor el inicio del procedimiento y le otorgará un término de diez días hábiles para que rinda pruebas y manifieste por escrito lo que a su derecho convenga. En caso de no rendirlas, el Síndico o el funcionario municipal de quien se auxilie, resolverá conforme a los elementos de convicción de que disponga.

Además de notificarle el inicio del procedimiento administrativo, la autoridad competente podrá ordenar las medidas de seguridad necesarias para cumplir con las disposiciones jurídicas aplicables, así como con las licencias, permisos o autorizaciones en los casos en que procedan, señalando el plazo que corresponda para su cumplimiento.

ARTÍCULO 93

Cuando el infractor realice las medidas correctivas en los plazos ordenados por la autoridad competente o subsane las irregulares en que hubiera incurrido, se deberá considerar tal situación como atenuante de la infracción cometida, en la sanción o sanciones que se impongan en la resolución respectiva, siempre y cuando ésta no haya sido dictada.

SECCIÓN II

DE LAS PRUEBAS Y ALEGATOS

ARTÍCULO 94

El Síndico o el funcionario público que para tal efecto designe, admitirá las pruebas que estime pertinentes, las que deberán ofrecerse y desahogarse en términos del Código de Procedimientos Civiles para el Estado de Puebla.

Así mismo podrá solicitar del presunto infractor o de terceros las demás pruebas que estime necesarias.

ARTÍCULO 95

Se admitirán toda clase de pruebas, excepto la declaración de hechos propios y ajenos a cargo de las autoridades. No se considerará comprendida en esta prohibición la petición de informes a las autoridades administrativas, respecto de hechos que consten en sus expedientes o de documentos agregados a ellos.

El Síndico o el funcionario público municipal que para tal efecto designe, podrá allegarse de los medios de prueba que considere necesarios.

ARTÍCULO 96

El Síndico o el funcionario público municipal que para tal efecto designe, podrá solicitar al reclamante en los procedimientos conciliatorio o arbitral, o en su caso, al denunciante en el procedimiento de verificación o inspección aporten pruebas, a fin de acreditar la existencia de violaciones a la Ley.

ARTÍCULO 97

El Síndico o el funcionario municipal que lo auxilie, de oficio o a petición de parte interesada, podrán disponer la acumulación de expedientes. Contra el acuerdo de acumulación no procederá recurso alguno.

ARTÍCULO 98

El desahogo de las pruebas que lo ameriten, se efectuará dentro de un plazo no menor a tres ni mayor a treinta días hábiles, contados a partir de su admisión.

Para ello, la autoridad municipal notificará a los interesados, con una anticipación no menor de tres días hábiles a la fecha para el desahogo de las mismas.

Las pruebas supervenientes podrán presentarse siempre que no se haya emitido la resolución definitiva.

ARTÍCULO 99

Cuando las disposiciones legales así lo establezcan o se considere indispensable, se solicitarán las pruebas de informes u opiniones técnicas necesarias para resolver el asunto.

La autoridad o dependencia a quien se le solicite un informe u opinión, deberá emitirlo dentro del plazo de diez días hábiles.

ARTÍCULO 100

Concluido el desahogo de las pruebas, ya sea porque las admitidas hayan sido desahogadas o porque habiendo transcurrido el plazo para tal efecto, no se haya hecho uso de ese derecho, se notificará al presunto infractor para que presente sus alegatos dentro de los tres días hábiles siguientes.

SECCIÓN III

DE LA RESOLUCIÓN

ARTÍCULO 101

Recibidos los alegatos o transcurrido el plazo para presentarlos, el Síndico o el funcionario público municipal designado para tal efecto, resolverá dentro de los veinte días hábiles siguientes.

La resolución que ponga fin al procedimiento decidirá todas las cuestiones planteadas por los interesados y de oficio las derivadas del mismo.

ARTÍCULO 102

En la resolución administrativa correspondiente, se señalarán en su caso, las medidas que resulten necesarias para corregir las deficiencias o irregularidades observadas, señalando el plazo para su cumplimiento y las sanciones a que se hubiere hecho acreedor, de conformidad con las disposiciones aplicables.

ARTÍCULO 103

El Síndico o el funcionario público municipal que para tal efecto designe, fundará y motivará su resolución, considerando:

- I. Los daños que se hubieren producido o puedan producirse;
- II. El carácter intencional o no de la acción u omisión constitutiva de la infracción;
- III. La gravedad de la infracción, y
- IV. La reincidencia del infractor.

ARTÍCULO 104

Para los efectos del presente Reglamento, se considerará reincidente al infractor que incurra más de una vez en conductas que impliquen infracciones a un mismo precepto en un periodo de dos años, contados a partir de la fecha en que se levante el acta de inspección o verificación en que se hizo constar la primera infracción, siempre y cuando, ésta no hubiese sido desvirtuada.

A los reincidentes se les aplicará el doble de las multas originalmente impuestas, independientemente de otras sanciones a que pudieran hacerse acreedores.

ARTÍCULO 105

El Síndico o el funcionario público municipal que para tal efecto designe, harán uso de las medidas legales necesarias, incluyendo el auxiliar de la fuerza pública, para lograr la ejecución de las sanciones y medidas de seguridad que procedan.

ARTÍCULO 106

Cuando en una misma acta se hagan constar diversas infracciones, en la resolución respectiva, las multas se determinarán separadamente, así como el monto total de ellas.

Cuando en una misma acta se comprenda a dos o más infractores, a cada uno de ellos se le impondrá la sanción que corresponda.

ARTÍCULO 107

Las sanciones por infracciones administrativas se impondrán sin perjuicio de las penas que correspondan a los delitos en que, en su caso, incurran los infractores.

ARTÍCULO 108

Una vez vencido el plazo concedido por la autoridad para subsanar las deficiencias o irregularidades encontradas, el infractor contará con un plazo de cinco días para comunicar por escrito a la autoridad ordenadora haber dado cumplimiento a las medidas impuestas en la resolución correspondiente, anexando para el efecto, los elementos probatorios necesarios.

La autoridad podrá ordenar visitas para corroborar el cumplimiento de las medidas impuestas y cuando resultare que el infractor no ha cumplido en la forma y plazos establecidos, podrá hacerse acreedor a

una multa adicional por cada día que persista la infracción, sin que el total exceda del monto máximo permitido en la Ley.

SECCIÓN IV

DE LAS MEDIDAS DE SEGURIDAD

ARTÍCULO 109

Se consideran medidas de seguridad, las disposiciones que dicte el Síndico para proteger la salud y la seguridad pública.

ARTÍCULO 110

Las autoridades administrativas con base en los resultados de la visita de verificación o del informe de la misma, podrán dictar medidas de seguridad para corregir las irregularidades que se hubiesen encontrado, notificándolas al interesado y otorgándole un plazo adecuado para su realización. Dichas medidas tendrán la duración estrictamente necesaria para la corrección de las irregularidades respectivas.

ARTÍCULO 111

Cuando de las visitas de verificación e inspección, se determine que existe riesgo inminente de daño o deterioro a la salud y seguridad de las personas, la autoridad competente, fundada y motivadamente, podrá ordenar alguna o algunas de las siguientes medidas de seguridad:

- I. El aseguramiento, aislamiento o retiro temporal en forma parcial o total, de los bienes, materiales, productos o subproductos, vehículos, utensilios, herramientas, equipo y cualquier instrumento directamente relacionado con la acción u omisión que origine la imposición de la medida, y
- II. La suspensión temporal, parcial o total de obras y actividades, así como de las licencias, permisos o autorizaciones, en caso de que éstas no sean cumplidas en los términos por las cuales se expidieron y consecuencia de ello se generen los efectos previstos en el primer párrafo de este artículo.

ARTÍCULO 112

Cuando sea ordenada alguna de las medidas de seguridad previstas en el artículo anterior, se notificará al interesado las acciones que deben llevarse a cabo para subsanar las irregularidades que las

motivaron, así como los plazos establecidos para su realización, afin de que una vez cumplidas, se ordene el levantamiento de la medida de seguridad impuesta.

SECCIÓN V

DE LAS SANCIONES E INFRACCIONES ADMINISTRATIVAS

ARTÍCULO 113

Se consideran infracciones en materia de inspección o verificación:

I. Obstaculizar o no permitir al personal autorizado, el desarrollo de las visitas según correspondan;

II. No proporcionar la información o documentación necesaria para el desahogo de la diligencia;

III. Realizar cualquier tipo de obras o actividades en contravención a las disposiciones jurídicas y administrativas aplicables;

IV. No cumplir con las obligaciones que por disposición legal le correspondan;

V. Alterar o falsear cualquier tipo de información o documentación presentada a la autoridad;

VI. No realizar las medidas correctivas dentro del plazo señalado por la autoridad, que resulten necesarias para cumplir con las disposiciones jurídicas aplicables, y

VII. Las demás que señale el presente Reglamento o la Ley.

ARTÍCULO 114

Las infracciones a las que se refiere el artículo anterior, serán sancionadas conforme a los montos señalados por la Ley, mismos que van desde una hasta ciento cincuenta UMAS (Unidad de Medida y Actualización).

SECCIÓN VI

DE LA SUPLETORIEDAD

ARTÍCULO 115

Salvo pacto en contrario, todo lo no previsto en el presente Reglamento en relación al Procedimiento de arbitraje o verificación e inspección, se sujetará a lo establecido en las disposiciones que

contiene el Código de Procedimiento Civiles para el Estado Libre y Soberano de Puebla o legislación aplicable.

ARTÍCULO 116

Todo lo no previsto en el presente Reglamento, quedará sujeto a lo dispuesto por la Ley que Regula el Régimen de Propiedad en Condominio para el Estado de Puebla, el Código Civil para el Estado Libre y Soberano de Puebla, la Ley Orgánica Municipal, y cualquier otro ordenamiento jurídico aplicable.

TRANSITORIOS

(Del ACUERDO de Cabildo del Honorable Ayuntamiento del Municipio de Cuautlancingo, de fecha 27 de junio de 2019, por el que aprueba el Reglamento que Regula la Convivencia Cívica de los Condóminos para el Municipio de Cuautlancingo, Puebla; publicado en el Periódico Oficial del Estado el 2 de junio de 2020, Número 2, Tercera Sección, Tomo DXLII).

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

SEGUNDO. Los regímenes de propiedad en condominio existentes en el Municipio de Cuautlancingo, deberán constituirse en Asamblea para elegir Administración, Mesas Directivas, así como aprobar en su caso su respectivo Reglamento Interior, de conformidad con el plazo establecido por el Artículo Tercero Transitorio de la Ley que Regula el Régimen de Propiedad en Condominio para el Estado de Puebla.

TERCERO. Se derogan las disposiciones anteriores y aquéllas que se opongan a lo establecido en el presente Reglamento.

Dado en el Salón de Cabildo del H. Ayuntamiento del Municipio de Cuautlancingo, Puebla, a los veintisiete días del mes de junio del año dos mil diecinueve. La Presidenta Municipal. **C. MARÍA GUADALUPE DANIEL HERNÁNDEZ.** Rúbrica. EL Regidor de Gobernación. **C. ENRIQUE LÓPEZ RUÍZ.** Rúbrica. La Regidora de Grupos Vulnerables. **C. CLAUDIA RAMOS MARTÍNEZ.** Rúbrica. El Regidor de Salud. **C. JUVENTINO NICOLÁS PALETA TOTOHLUA.** Rúbrica. La Regidora de Industria y Comercio. **C. PATRICIA MENDIETA RAMOS.** Rúbrica. La Regidora de Desarrollo Social y Asuntos Metropolitanos. **C. ROSA ISELA GEORGE RAMÍREZ.** Rúbrica. La Regidora de Hacienda y Patrimonio. **C. ARIADNA ELIZABETH MELÉNDEZ SARMIENTO.** Rúbrica. El Regidor de Obra Pública. **C. EDGAR GAMBOA CUAZITL.** Rúbrica. El Regidor de Educación. **C. GABRIEL ESCALANTE ESCALANTE.** Rúbrica. El Regidor de Agricultura y Ganadería. **C. JULIAN HUITZIL SARMIENTO.** Rúbrica. La Regidora de Turismo. **C. MARIAN JUÁREZ HERNANDEZ.** Rúbrica. La Regidora de Migración, Trabajo y Medio Ambiente. **C. LUZ MARÍA RAMÍREZ LUNA.** Rúbrica. El Síndico Municipal. **C. JOSE ANTONIO ALVAREZ AMADOR.** Rúbrica. El Secretario General. **C. TEÓFILO REYES COTZOMI RAMÍREZ.** Rúbrica.