



PERIODICO OFICIAL

DEL GOBIERNO CONSTITUCIONAL DEL ESTADO
DE MICHOACAN DE OCAMPO

Fundado en 1867

Las leyes y demás disposiciones son de observancia obligatoria por el solo hecho de publicarse en este periódico. Registrado como artículo de 2a. clase el 28 de noviembre de 1921.

Director: Arturo Hernández Tovar

Pino Suárez # 154, Centro Histórico, C.P. 58000

Tels. y Fax: 3-12-32-28, 3-17-06-84

TOMO CXXXIX

Morelia, Mich., Jueves 3 de Agosto del 2006

NUM. 34

CONTENIDO

H. AYUNTAMIENTO CONSTITUCIONAL DE ZAMORA, MICH.

REGLAMENTO DE CONDOMINIO Y ADMINISTRACIÓN DEL ESTADIO ZAMORA

El licenciado Juan Manuel Balderas Acevedo, Secretario del H. Ayuntamiento de Zamora, Michoacán, en base a las facultades que me confiere el artículo 53, fracción VIII, de la Ley Orgánica Municipal, hace constar y certifico:

Que en los archivos municipales a mi cargo, se encuentra un libro de actas que contiene la relativa a la sesión que celebró el Cabildo Municipal el día 3 de marzo de 2004, en la que se tomó el siguiente:

A C U E R D O NO. 398 .- POR UNANIMIDAD DE VOTOS DE LOS MIEMBROS DEL AYUNTAMIENTO PRESENTES EN LA SESIÓN Y ATENDIENDO AL ESTADO QUE GUARDA EL "ESTADIO ZAMORA", ASÍ COMO AL ESTADO QUE GUARDA EL "PATRONATO PRO-CONSTRUCCIÓN DEL ESTADIO MUNICIPAL DE ZAMORA A.C.", A).- SE AUTORIZA LA CONFORMACIÓN DE UN NUEVO "PATRONATO PRO-CONSTRUCCIÓN DEL ESTADIO MUNICIPAL DE ZAMORA" EL QUE ESTARÁ INTEGRADO POR EL PRESIDENTE MUNICIPAL EN FUNCIONES, COMO PRESIDENTE DEL MISMO; SÍNDICO MUNICIPAL EN FUNCIONES COMO SECRETARIO; EL REGIDOR DE DEPORTES EN FUNCIONES; COMO TESORERO, UN REPRESENTANTE DE LOS PROPIETARIOS DE PALCOS; UN REPRESENTANTE DE LOS PROPIETARIOS DE PLATEAS ASÍ COMO DOS CIUDADANOS INTERESADOS EN EL DEPORTE DE PROBADO INTERÉS Y QUE NOMBRARÁ EL CABILDO MUNICIPAL EN FUNCIONES. COMISIONANDO AL SÍNDICO MUNICIPAL, AL SECRETARIO DEL AYUNTAMIENTO Y AL JEFE DEL DEPARTAMENTO JURÍDICO PARA DAR CUMPLIMIENTO AL PRESENTE PUNTO. B).- POR UNANIMIDAD DE VOTOS DE LOS MIEMBROS DEL AYUNTAMIENTO PRESENTES EN LA SESIÓN Y PARA RESOLVER SOBRE LA ACTUALIZACIÓN DE LOS NUEVOS PRECIOS DE PALCOS Y PLATEAS, SE ENVÍA ESTE PUNTO AL COMITÉ

Responsable de la Publicación:

Secretaría de Gobierno

DIRECTORIO

Gobernador Constitucional del Estado
de Michoacán de Ocampo
Lázaro Cárdenas Batel

Secretario de Gobierno
Enrique Bautista Villegas

Director del Periódico Oficial
Arturo Hernández Tovar

Aparece ordinariamente de lunes a viernes.

Tiraje: 250 ejemplares

Esta sección consta de 8 páginas

Precio por ejemplar:

\$ 10.40 del día

\$ 16.00 atrasado

Para consulta en Internet:

www.michoacan.gob.mx/noticias/p-oficial

www.congresomich.gob.mx

FORMADO MEDIANTE EL ACUERDO DE CABILDO NÚMERO 121 OBTENIDO EN LA SESIÓN DE CABILDO DE FECHA 16 DE JULIO DEL 2002, QUIEN SE ENCARGARÁ DE ACTUALIZAR LOS CITADOS PRECIOS AL QUE SE APRUEBA SE INTEGREN EL REGIDOR DE PLANEACIÓN, PROGRAMACIÓN Y PRESUPUESTO, C.P. ERNESTO FERNÁNDEZ FERNÁNDEZ. COMISIONANDO AL PROPIO COMITÉ PARA DAR CUMPLIMIENTO AL PRESENTE PUNTO. C).- POR UNANIMIDAD DE VOTOS DE LOS MIEMBROS DEL AYUNTAMIENTO PRESENTES EN LA SESIÓN Y CON EL OBJETO DE DAR AGILIDAD A LOS TRABAJOS JURÍDICOS NECESARIOS PARA LA DEBIDA OPERACIÓN DEL "ESTADIO ZAMORA", SE APRUEBA EL REGLAMENTO DE CONDÓMINOS DEL ESTADIO ZAMORA. COMISIONANDO AL SECRETARIO DEL AYUNTAMIENTO PARA DAR CUMPLIMIENTO AL PRESENTE PUNTO.

Lo anterior se certifica para los efectos legales correspondientes.- Atentamente.- Lic. Juan Manuel Balderas Acevedo, Secretario del H. Ayuntamiento. (Firmado).

REGLAMENTO DE CONDOMINIO Y ADMINISTRACIÓN DEL ESTADIO ZAMORA

Capítulo I

Disposiciones Generales

Artículo 1.- Con fundamento en los artículos 1, 4, 6, 35, 39 y demás relativos de la Ley sobre Régimen de Propiedad en Condominio. Para el Estado de Michoacán de Ocampo, publicado el 1 de Noviembre de 1973 en el Periódico Oficial del Estado, se expide el presente Reglamento al referirse al Condominio, se entenderá que se está hablando del "Estadio de Fut-Bol Zamora".

Artículo 2.- Todos los condominios, adquirentes y ocupantes, de inmuebles en el "Estadio de Fut-Bol Zamora", quedan obligados a dar cumplimiento a los términos del presente Reglamento y serán responsables de los daños y perjuicios que causen en los bienes de propiedad común determinados en el condominio. Así mismo, también cada condominio será responsable de los daños y perjuicios causados en el inmueble por las personas que laboren o asistan al edificio o condominio denominado "Estadio Zamora".

Artículo 3.- La ubicación del condominio, el terreno en que se encuentra, la superficie, medidas, linderos y la descripción general de cada departamento, así como el porcentaje de los derechos de copropiedad que a cada uno de los condominios corresponde sobre los bienes comunes y destino, quedarán determinados en la Escritura Constitutiva del Condominio, de la cual forma parte este Reglamento.

Artículo 4.- El destino de cada inmueble en condominio, en lo individual ser exclusivamente para las instalaciones de palcos, plateas, cancha de Fut-Bol y/o de eventos especiales, estacionamientos, vestidores, enfermerías y locales en general, nunca para casas habitación, oficinas o comercios, a excepción de las oficinas y comercios que instalen la propia Dirección Administrativa del «Estadio Zamora». Lo anterior queda debidamente especificado en los contratos de compra - venta respectivos.

Artículo 5.- El inmueble en su totalidad se divide en bienes de uso comunales o de propiedad común y bienes de propiedad privada o de uso privado. Cada propietario será exclusivo de su condominio y con dueño de los elementos y partes que se consideren comunes.

Artículo 6.- Son bienes propiedad común los enumerados como tales en la escritura de constitución del régimen de condominio y, de manera general todas las partes del inmueble que no estén destinadas al uso exclusivo de la propiedad individual.

Son bienes de propiedad común

- A) El inmueble donde se encuentran los pasillos, las escaleras, rampas, estacionamientos, sanitarios, corredores, puertas y los demás bienes que sean de uso común.
- B) Las obras, instaladas, aparatos y demás objetos que sirvan para el uso o disfrute común como drenaje, cisternas, tinacos, bombas, motores, canales, sistemas y conductos de distribución de agua, gas, luz, teléfono, tele-cable, Internet, con excepción de los que sirven exclusivamente a cada departamento.
- C) Cualesquiera otra parte del inmueble que se resuelva por unanimidad de los condóminos usar o disfrutar en común.

Artículo 7.- Serán de propiedad común solo de los condominios colindantes, los entrepisos, muros y demás

divisiones que separen entre sí a los condominios que respectivamente les pertenezcan.

Artículo 8.- El abandono o renuncia a usar determinados bienes comunes, no libera al condómino de las obligaciones que le imponga la escritura constitutiva de condominio, de la Ley Sobre el Régimen de Propiedad en Condominio para el Estado de Michoacán de Ocampo, así como este Reglamento y el contrato de compraventa correspondiente, celebrado para ese fin,

Artículo 9.- Son bienes de propiedad privada aquéllos que pertenecen por entero, en forma individual y exclusiva, a cada condominio.

Capítulo II

Derechos y obligaciones de los condóminos u ocupantes

Artículo 10.- Los condóminos podrán usar, gozar y disponer de sus bienes de propiedad privada, con las limitaciones y prohibiciones establecidas en la Ley sobre el Régimen en Condominio, la escritura constitutiva del condominio, la escritura por la cual se trasmite la propiedad del condominio, el contrato de compra venta y el presente Reglamento.

Artículo 11.- Cada condómino u ocupante usar su propiedad individual en forma ordenada y tranquila y por lo tanto, no podrá destinarla a usos contrarios a la moral y a las buenas costumbres, ni hacerla servir a objetos distintos del señalado en el artículo «4» del presente Reglamento, ni efectuar acto alguno o incurrir en omisiones que perturben la tranquilidad de los demás condominios u ocupantes, o que comprometan la solidez, seguridad, salubridad y comodidad del condominio.

Artículo 12. - Los condóminos u ocupantes del inmueble propiedad en condominio, deberán abstenerse de realizar todo acto, aún en el interior de su propiedad, que impida o haga menos eficaz la operación, estorbe o dificulte el uso común de los servicios e instalaciones generales y/o cause deterioro económico y/o arquitectónico el patrimonio del edificio común.

Artículo 13.- No podrá el condómino subdividir el condominio que le corresponda.

Artículo 14.- Cada condómino podrá enajenar o gravar el departamento, que Le pertenezca, e invariablemente en tal enajenación o gravamen se comprenderá los derechos de

copropiedad que le corresponden en los elementos comunes del condómino.

Artículo 15.- Los Condóminos podrán hacer toda clase de obras y reparaciones en el interior de su condominio, bajo la estricta vigilancia del Ayuntamiento y previo permiso de construcción y/o adaptación que el Ayuntamiento otorgue, pero les estará prohibida toda innovación o modificación que altere la arquitectura, estructura, muros de cualquier tipo u otros elementos esenciales de los inmuebles o que pueda perjudicarse estabilidad, seguridad, Salubridad, comodidad o plusvalía.

Artículo 16.- En ningún caso podrán abrirse nuevas puertas, claros y ventanas hacia los vestíbulos o áreas de circulación generales, aún cuando sean muros propios.

Artículo 17.- El incumplimiento de lo previsto en los artículos 10, 11, 12, 13, 14, 15 y 16, obligar al infractor de estas disposiciones el pago de los gastos que se efectúen para reparar o restablecer los servicios e instalaciones de que se trate, además será responsable del pago de los daños y perjuicios que resulten y podrá ser sancionado en los términos del artículo 46 de la Ley sobre Régimen de Propiedad en Condominio del Estado de Michoacán de Ocampo.

Artículo 18.- Cada condómino podrá servirse de los bienes comunes y gozar de los servicios e instalaciones generales, conforme a su naturaleza y destino ordinarios, sin restringir o hacer más oneroso el derecho de los demás.

Artículo 19.- Los condóminos deberán abstenerse de todo acto, aún en el interior de su propiedad, que cause molestias a los demás, y estarán obligados a mantener en buen estado de conservación y funcionamiento los servicios e instalaciones que pertenezcan a su unidad privativa.

Artículo 20.- No se podrá instalar o almacenar en el inmueble, ningún equipo, maquinaria o sustancia, que cause o puedan causar peligro, insalubridad o molestia, a los demás condóminos.

Artículo 21.- Los condóminos no harán, ni dejarán hacer por personas que ocupen sus inmuebles e instalaciones transitoriamente, nada que pueda menoscabar el buen aspecto y prestigio del condómino.

Artículo 22.- Los condominios están obligados a permitir la ejecución de las reparaciones que sean necesarias en las partes comunes del inmueble y si es necesario, a juicio del

administrador, deberán permitir el acceso a sus bienes de propiedad exclusiva, a los técnicos, contratistas y obreros encargados de llevadas a cabo, especialmente en lo que se refiere a las instalaciones y ductos que atraviesan los diversos departamentos.

Artículo 23.- Ningún propietario u ocupante del inmueble en "El Estadio de Fut-bol Zamora", podrá entorpecer las entradas, áreas de circulación, y demás lugares comunes dejando en ello objeto alguno que signifique pretensión de ejercer dominio sobre los bienes o áreas comunes o que dificulten el transito de personas o vehículos,- tampoco podrán ser utilizados para jugar, patinar, andar en bicicleta, etc., ni realizar cualquier otra actividad que no corresponda al destino natural de estas partes, ya que las mismas están destinadas al uso común y solo podrá hacerse en los términos establecidos de este Reglamento.

Artículo 24.- Con el objeto de preservar la salubridad en el condominio, queda prohibido introducir temporalmente animales en los condominios del "Estadio Zamora".

Artículo 25.- Podrán colocarse en las entradas de los departamentos rótulos o placas de identificación, previa aprobación que del proyecto realicen la mayoría de los propietarios del condominio.

Artículo 26.- Las controversias que surjan dentro los condóminos con motivo del ejercicio de sus derechos en el condominio o las quejas que se tengan en contra de algún condominio, deberán someterse al conocimiento del administrador, quien, desde luego procurará resolver buscando la mayor integración, organización y desarrollo de la comunidad.

Artículo 27.- Cada condómino deberá efectuar, su exclusivo cargo, todas las reparaciones que requiera su propiedad.

Artículo 28.- Los condóminos cubrirán independientemente del impuesto predial correspondiente a su propiedad privada individual, la parte que les corresponda respecto de los bienes comunes, así como los demás impuestos o derechos que en razón del condominio les afecten como causantes.

Artículo 29.- De igual manera, cada condómino pagará independientemente, los servicios de luz, telécable, Internet, teléfono y/o cualquier otro servicio que utilice en forma exclusiva.

Artículo 30.- Cada condómino se obliga a contribuir al pago

de las cargas comunes, con base en el porcentaje que le corresponda sobre los bienes de propiedad común que se precisan en la escritura constitutiva, de acuerdo con el presupuesto que formule la asamblea de condóminos y en la forma que determine para su pago.

Son cargas comunes

Artículo 31.- Son cargas comunes, las que a continuación se detallan:

- A) Los impuestos, derechos y cooperaciones no individuales de los que sean causantes los condóminos en forma colectiva.
- B) Los gastos de conservación y reparación de cualquier naturaleza, que exijan las diversas partes de propiedad común del "Estadio Zamora".
- C) Los suelos, prestaciones y gratificaciones del personal al servido de los intereses comunes del "Estadio Zamora".
- D) Los gastos generales y de agua y de alumbrado de todas las partes comunes del "Estadio Zamora".
- E) Las erogaciones por utensilios necesarios para la conservación, limpieza y servicios del "Estadio Zamora".
- F) Las primas de seguros propias del "Estadio Zamora".
- G) En general todas las que determine la Ley de la materia, este Reglamento y las que acuerde la asamblea de condóminos por mayoría del 51%.

Artículo 32.- Las obras necesarias para mantener el edificio en buen estado de conservación y para que los servicios funcionen eficazmente, se ordenarán por el administrador del condominio previo acuerdo de los condóminos, y con cargo al presupuesto de gastos aprobado anualmente por la asamblea de condóminos del "Estadio Zamora".

Artículo 33.- Cuando sea insuficiente el presupuesto, determinado por la asamblea del condómino, para cubrir los pagos a que se refiere el artículo anterior, el administrador convocar a asamblea de condominios para que esta resuelva lo procedente.

Artículo 34.- La reparación de vicios ocultos cuyo saneamiento no sea posible exigir a otra persona, se pagará

por los condóminos en la proporción que a cada uno corresponda según la escritura constitutiva del condominio; debiendo acordarse la reparación por el voto mayoritario de la asamblea.

Artículo 35.- Los gastos útiles y voluntarios únicamente podrán efectuarse con la aprobación previa del 51% de los condóminos.

Artículo 36.- Los condóminos no podrán realizar ninguna obra en los bienes comunes, salvo las reparaciones urgentes, en caso de falta de administrador.

Artículo 37.- Todo condómino u ocupante tendrá obligación de poner en conocimiento del administrador, en el más breve plazo, la conveniencia o necesidad de reparaciones.

Artículo 38.- Todo condómino u ocupante tendrá obligación de proponer al administrador las medidas que a su juicio sean más adecuadas para la operación del condómino, a efecto de que el administrador las haga del conocimiento de la siguiente asamblea.

Artículo 39.- Las obras que requieran los techos, pisos y paredes o muros medianeros, serán por cuenta de los respectivos condominios.

Artículo 40.- Cuando se causen gastos por cosas o servicios comunes que beneficien a los condominios en proporciones diversas, su costo debiera repartirse en relación con el beneficio que cada uno de ellos obtenga.

Artículo 41.- En el caso de que un condómino aumentará las cargas comunes para su provecho, él solo deberá soportar este aumento, a cuyo efecto el administrador exigirá su pago según lo dispuesto en el Capítulo de sanciones.

Artículo 42.- Todo condómino u ocupante del condominio colaborará al mantenimiento del condominio procurando su limpieza, por lo que se abstendrá de arrojar basura o desperdicio.

Artículo 43.- El condómino que no cumpla con cualquiera de las obligaciones a su cargo será responsables de los daños y perjuicios que causen los demás condóminos.

Capítulo III De la administración

Artículo 44.- El administrador es la persona física o moral,

nombrada por elección en la asamblea de condominios, excepto el primer administrador que podrá ser nombrado por quien otorgue la escritura constitutiva con base en los derechos que confiere la Ley mencionada.

Artículo 45.- El administrador durará en su cargo un año y podrá ser reelegido por la asamblea de condóminos, por otro periodo de igual duración. El administrador durará en su cargo hasta que, quien deba sucederlo, toma su puesto. Será remunerado en la forma que determina la asamblea.

Artículo 46.- El administrador será el representante legal de los condóminos en todos los asuntos comunes relacionados con el condominio y tendrá las facultades de apoderado general para administrar bienes y para pleitos y cobranzas, incluso la de absolver posiciones, pero tratándose de otras facultades especiales y de las que requieran cláusula especial conforme a la Ley, necesitar el acuerdo de la asamblea, por mayoría del 75% de los condominios.

Artículo 47.- Las medidas que adopte a las disposiciones que dicte el administrador, dentro de sus funciones, obligarán a todos los condóminos a menos que el 75% de la asamblea de condóminos las modifique a revoque.

Artículo 48.- Corresponde al administrador:

- A) Cuidar y vigilar los bienes del condominio y servicios comunes y de la conservación de los mismos.
- B) Mantener en buen estado el funcionamiento y las instalaciones y servicios generales.
- C) Recabar y conservar toda la documentación relacionada con el condominio.
- D) Realizar las obras necesarias en los términos de la fracción Ira. Del Art. 31 de la Ley.
- E) Recaudar de los condóminos lo que a cada uno corresponda aportar al fondo de mantenimiento y administrador a que se refiere al Art. 38o. De la Ley.
- F) Efectuar los gastos de mantenimiento y administración del condominio, con cargo al fondo correspondiente, en los términos de Reglamento de Condominios y Administración,
- G) Ejecutar los acuerdos de la asamblea, salvo que está designe a otra persona.

- H) Entregar trimestralmente por escrito a cada uno de los condominios la siguiente documentación: Relación pormenorizada de los gastos del mes anterior efectuados con cargo al fondo de mantenimiento y administración; Relación en la que conste el nombre de los condóminos que aportaron su cuota al fondo de mantenimiento y administración y de los que no lo hicieron; recibo a cada uno de los condóminos correspondiente al mes anterior en que se consigna que cubrió su aportación al fondo de mantenimiento y administración o documento en el que conste el saldo a su cargo; reserva el fondo y fines para que se destine en el mes que se inicie.
- I) Convocar asamblea cuando menos con tres días de anticipación a la fecha de la misma. Indicando lugar, día y hora en que se celebrará e incluyendo la Orden del día. Los condóminos serán calificados en el lugar que para tal efecto señale y se recabará los mismos de sus representantes o de la persona que se halle en el domicilio indicando ante dos testigos además de la notificación personal el administrador colocará la convocatoria en uno o más lugares visibles del condominio. Los condóminos podrán convocar a asamblea sin intervención del administrador cuando representen cuando mínimo la cuarta parte del valor del condominio.
- J) Vigilar la debida observación de las disposiciones de esta Ley, del Reglamento de Condominio y Administración y del acta constitutiva.
- K) Realizar las demás funciones y cumplir con las demás obligaciones que establece la Ley, el Reglamento del Condominio y Administración la escritura constitutiva y demás disposiciones aplicables.

Artículo 49.- La asamblea de condóminos es el órgano supremo del condominio. Cada condómino tendrá un número de votos igual al porcentaje de propiedad que tenga registrado a su favor en la Escritura Constitutiva del Condominio. La votación será personal y directa, salvo que el Reglamento de Condominio y Administración determine otra forma y procedimiento. Las soluciones de la asamblea se tomarán por mayoría simple de votos, excepto en los casos en que la presente Ley y el Reglamento de Condominio y Administración prescriban una mayoría especial o la unanimidad. Caso de empate el administrador tendrá voto de calidad.

Artículo 50.- La convocatoria para la celebración de

asamblea se hará en los términos de la fracción X, del artículo 37 de esta Ley. Cuando la asamblea se celebre a virtud de primera convocatoria se requerirá un quórum del 51% de votos computables, cuando se verifiquen por segunda convocatoria el quórum será cuando menos del 48% de votos computables. Si la asamblea se efectuará en razón de tercera convocatoria, las resoluciones se tomarán por la mayoría simple de los presentes. Las resoluciones adaptadas por las asambleas en los términos de esta Ley, el Reglamento de Condominios y Administración y de las demás disposiciones legales aplicables obligan a todos los condominios, incluyendo los ausentes o disidentes.

Artículo 51.- La asamblea tendrá las facultades siguientes:

- A) Nombrar y remover libremente al administrador, en los términos del Reglamento de Condominio y Administración, excepto al primero que ser designado por el Ayuntamiento de Zamora, Michoacán, cuyo nombramiento ser confirmado o revocado en la primera asamblea de condominios.
- B) Resolver sobre la especie y monto de la garantía que debe otorgar el administrador respecto del manejo del fondo de mantenimiento y administración, del condominio, así como para asegurar las demás responsabilidades que pudiera contraer en el desempeño de su cargo.
- C) Examinar y en su caso aprobar el estado de cuenta anual que cometa el administrador a su consideración.
- D) Promover ante las autoridades competentes, a través de la persona o personas que al efecto sean designadas, los procedimientos o las medidas que se consideren pertinentes, cuando el administrador infrinja esta Ley del Reglamento de Condominio y Administración, la escritura constitutiva y cualesquiera disposiciones legales aplicables.
- E) Adoptar las medidas conducentes sobre los asuntos de interés común que no se encuentren comprendidos dentro de las funciones conferidas al administrador.
- F) Las demás que le confiera la presente Ley, el Reglamento de Condominio y Administrador, la escritura constitutiva y demás disposiciones legales aplicables.

Capítulo IV

De los gastos obligaciones fiscales y controversias

Artículo 52.- Cada condómino contribuirá mensualmente,

en proporción al porcentaje de propiedad que tenga registrado en su favor ante la escritura constitutiva del condominio, a los gastos de administración, mantenimiento y operación de los bienes y servicios comunes.

Artículo 53.- Cuando se trate de cosas o servicios que beneficien a los condóminos en proporciones diversas. Los gastos se repartirán en relación con el uso que cada uno(sic) haga de aquéllos.

Artículo 54.- Para efectos fiscales cada departamento se empadronará y valorará por separado, comprendiéndose en la valuación la parte proporcional indivisa de los bienes comunes o bien se estimará por separado la renta que sea susceptible de producir. Los condóminos cubrirán independientemente el impuesto sobre la propiedad raíz así como los demás impuestos de que sean causantes, salvo que por disposición legal la carga gravite sobre la unidad.

Artículo 55.- Las cuotas para gastos comunes que los condóminos no cubran oportunamente, causarán intereses moratorios que previamente señale la asamblea de condóminos. El acta de la asamblea en que se acuerde el pago de cuotas anticipadas, o que se distribuyan los gastos ya efectuados, protocolizada ante Notario, o la liquidación mensual a cargo de los condóminos, tendrán el carácter de título ejecutivo y servirán de documentos base del derecho de acción para demandar en la vía sumaria civil a los morosos el pago de su adeudo e intereses. Así como la pena convencional que se determine en asamblea extraordinaria. Los créditos que se concreten seguirán siempre al dominio de los correspondientes locales, estos constituyen una garantía real de aquellos, aunque se transmitan a terceros, y gozarán en su caso, del privilegio que establece el artículo 2819 del Código Civil sobre cada inmueble y sobre los muebles y otros objetos que se encuentren en él y que pertenezcan al condominio titular de aquél. El Reglamento de Condominio y Administración podrá establecer que cuando algún condómino se constituya en mora, el administrador podrá distribuir el importe del adeudo causado y que se sigue causando, entre los restantes condóminos, en proporción al valor de sus propiedades y/o del porcentaje de su propiedad registrada en la escritura constitutiva del condominio, hasta la recuperación del adeudo. Al efectuarse la recuperación de dicho adeudo, el administrador reembolsar a los afectados por aquel cargo, las cantidades que hubiesen aportado y los intereses en la parte proporcionas que les corresponda.

Artículo 56.- El condómino que no cumpla con las

obligaciones a su cargo ser responsable de los daños y perjuicios que causen a los demás. El condominio que en forma reiterada no cumpla con sus obligaciones, podrá ser demandado para que se le prive de sus derechos como tal, previo requerimiento indebitable que se le haga y respetándose el derecho del tanto en los términos del reglamento de Condominio y Administración. El ejercicio de este derecho de acción deber ser acordado por mayoría simple de condóminos.

Artículo 57.- Si el infractor fuese un ocupante no condómino, el administrador deberá demandarle previo consentimiento del condómino, si el resto de los condominios en asamblea, así lo acuerdan por mayoría simple. Si el condómino se opusiera se procederá en los términos del artículo anterior.

Artículo 58.- las controversias que se susciten con motivo de la aplicación de la presente Ley, del Reglamento de Condominio y Administración, de la escritura constitutiva, de las demás disposiciones legales aplicables, se tramitarán y decidirán en juicio sumario, ante los Tribunales de la ciudad de Zamora, Michoacán, renunciando los condóminos a cualquier otro domicilio que pudiera corresponderles en virtud de su residencia.

Capítulo V

De los Gravámenes

Artículo 59.- Los gravámenes son divisibles entre los locales de un condominio. Cada uno de los condominios solo responderá del gravamen de la propiedad de que sea titular, bien sea que dichos gravámenes se construyan con anterioridad o con posterioridad a la constitución del régimen. Toda cláusula que establezca mancomunidad o solidaridad de los condominios para responder de un gravámen anterior a la adquisición, se tendrá por no puesta.

Artículo 60.- Todo gravámen constituido sobre cualquier departamento integrante de un condominio incluir los bienes y elementos comunes a cuyo uso y aprovechamiento tenga derecho el condominio.

Capítulo VI

Destrucción, ruina y reconstrucción del condominio

Artículo 61.- Si el condominio se destruye en su totalidad o en una proporción que presente por lo menos las tres cuartas partes de su valor, según peritaje practicado por las autoridades competentes o por una institución fiduciaria,

cualquiera de los condóminos podrá pedir la división del terreno y de los bienes comunes que queden, con arreglo a las disposiciones aplicables. Si la destrucción no alcanza la gravedad que se indica, la mayoría de los condóminos podrá resolver la reconstrucción. Los condóminos que queden en minoría estarán obligados a contribuir a la reconstrucción en la proporción que les corresponda a enajenar sus derechos a los mayoritarios, según avalúo practicado por una institución fiduciaria.

Artículo 62.- En caso de ruina del condominio, la mayoría de los condóminos podrán resolver, previo dictámen de las autoridades competentes, la demolición o la reconstrucción. Si optare por ésta, la minoría no podrá ser obligada a contribuir a ella; pero los condóminos que

hagan mayoría podrán adquirir las partes de los disconformes con base en el precio del avalúo practicada por una institución de crédito.

Artículo 63.- En todo lo no previsto por la presente Ley, se aplicará el Código Civil para el Estado de Michoacán.

LEYENDA DE CONFORMIDAD

Por medio de la presente manifiesto que ha sido de mi perfecto conocimiento el Reglamento de Condominio y Administración del Estadio Zamora, mismo que me comprometo y obligo a cumplir en todos y cada uno de sus términos, por lo que suscribo el mismo en señal de la aceptación y protesta de su debido cumplimiento.

