

**UNIVERSIDAD AUTÓNOMA DE BAJA CALIFORNIA  
FACULTAD DE CONTABILIDAD Y ADMINISTRACIÓN**



**RÉGIMEN JURÍDICO FISCAL DE LA PROPIEDAD EN  
CONDOMINIOS ENFOCADA COMO ASOCIACIÓN CIVIL**

**TRABAJO TERMINAL**

Que para obtener el diploma de  
**ESPECIALIDAD EN FISCAL**

Presenta:  
**Juan Carlos Camacho Sierras**

Director:  
**Lic. Alfredo Félix Buenrostro Ceballos**

## **A G R A D E C I M I E N T O S**

Es muy satisfactorio el haber concluido una más de mis grandes metas en la vida, en el caso muy especial es el de haber terminado la especialidad en el área de impuestos, en mi opinión los éxitos de la vida son cosechados por las personas perseverantes, las que no declinan ante sus expectativas, pero también es cierto que los éxitos forjados vienen acompañados de sacrificios, en mi caso es menester como primer termino el agradecer antes que a nadie a Dios por brindarme salud para salir adelante en cada uno de los propósitos de mi vida, aunado a este agradecimiento y de gran valía para mi es agradecer a mi querida esposa Maria de Jesús Crawsto Villela y a mi amado hijo Juan Carlos Camacho Crawsto, por el gran apoyo incondicional que me han demostrado durante mis estudios profesionales, así mismo quisiera agradecer a todos los maestros que tuvieron la gentileza de compartir con nosotros sus experiencias y más allá de eso su amistad, unir a este sentimiento de gratitud es el caso también para mi director de tesis por el apoyo brindado en la revisión del presente trabajo de investigación y por ultimo me gustaría expresar a todos mis compañeros y amigos que estuvimos juntos durante los estudios de esta especialidad, que es muy grato el conocer gente nueva en el convivir del día al día pero lo es más el de cultivar una buena amistad, en este caso siento que todo el grupo de estudio sembró la semilla para ver nacer una gran amistad entre todos nosotros y de esto no me queda la menor duda.

*A todos mil gracias.*

## ÍNDICE

|   | Página   |
|---|----------|
| <b>AGRADECIMIENTOS.....</b>   | <b>3</b> |
| <br>  |          |
| <b>CAPÍTULO I. INTRODUCCIÓN</b>   |          |
| 1.1 Planteamiento del problema.....   | 6        |
| 1.2 Objetivos de investigación.....   | 9        |
| 1.3 Importancia y limitaciones del estudio.....   | 9        |
| 1.4 Metodología aplicada.....   | 10       |
| 1.5 Definición de términos.....   | 11       |
| <br>  |          |
| <b>CAPÍTULO II. MARCO TEÓRICO</b>   |          |
| 2.1 Antecedentes Históricos.....  | 17       |
| 2.2 Conceptualización.....  | 22       |
| <br>  |          |
| <b>CAPÍTULO III. RÉGIMEN JURÍDICO-FISCAL DE LA PROPIEDAD EN<br/>CONDominio</b>  |          |
| 3.1 Naturaleza Jurídica de la propiedad en condominio .....   | 25       |
| 3.2 Código Civil para el Estado de Baja California.....   | 27       |
| 3.3 Tratamiento en la Ley de Impuesto sobre la Renta.....   | 28       |
| 3.4 Obligaciones Fiscales de las Asociaciones Civiles.....  | 29       |
| 3.5 Ingresos que si causan Impuesto sobre la Renta.....   | 31       |
| 3.6 Cálculo de Impuesto sobre la Renta sobre los remanentes<br>distribuíbles.....   | 33       |
| 3.7 Ley de Impuesto al Valor Agregado.....  | 34       |
| 3.8 Ley de Impuesto al Activo.....  | 37       |
| 3.9 Ley sobre el Régimen en propiedad en condominio de inmuebles<br>para el estado de Baja California.....                        | 39       |
| <br>  |          |
| <b>CAPÍTULO IV. IMPORTANCIA DE LA FORMACIÓN Y APLICACIÓN DEL<br/>REGLAMENTO DE CONDOMINIOS ENFOCADO A CENTROS<br/>COMERCIALES</b> |          |
| 4.1 Importancia del reglamento de condominio y administración.....  | 42       |
| 4.2 Carácter Jurídico del reglamento de condominios y administración...43   |          |

**CAPÍTULO V. ACTOS JURÍDICOS DERIVADOS DE LA PROPIEDAD EN  
CONDOMINIO**

|     |   |    |
|-----|---|----|
| 5.1 | Enajenación de un local comercial.....    | 47 |
| 5.2 | Arrendamiento de locales comerciales..... | 49 |
| 5.3 | El uso de áreas comunes.....              | 50 |

**CAPÍTULO VI. DE LA ADMINISTRACIÓN Y DE LAS ASAMBLEAS**

|     |   |    |
|-----|---|----|
| 6.1 | De las asambleas de condóminos .....                              | 54 |
| 6.2 | Del Administrador del condominio .....                            | 55 |
| 6.3 | De la formación de un Comité de Vigilancia y sus facultades ..... | 57 |

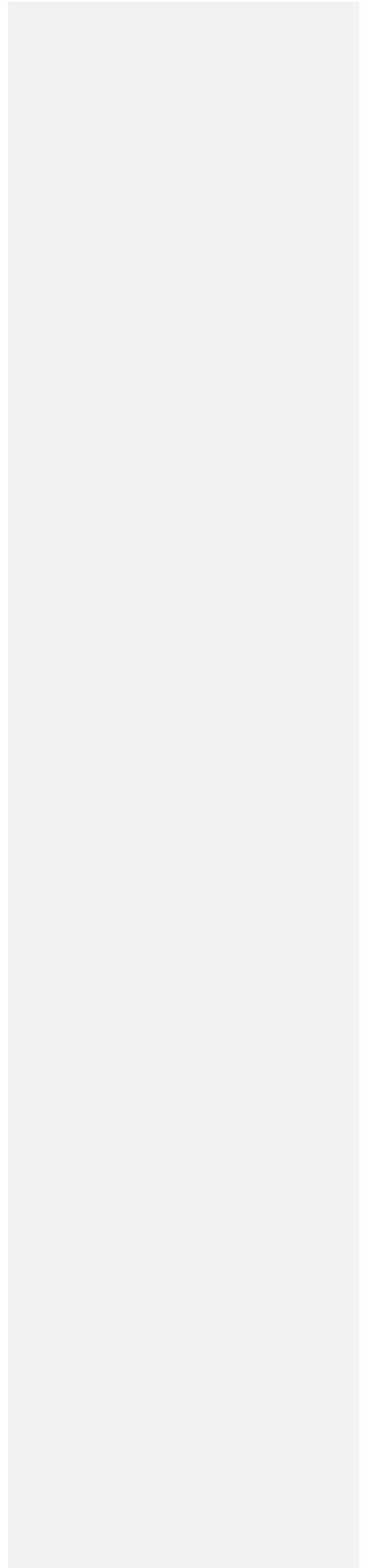
**ANEXO 1 FORMULARIO DE UN REGLAMENTO DE CONDOMINIO Y  
ADMINISTRACIÓN PARA CENTRO COMERCIALES..... 60**

**ANEXO 2 FORMULARIO DE DEMANDA POR FALTA DE PAGO EN CUOTAS  
DE MANTENIMIENTO Y FORMULARIO DE CONTRATO DE  
PROMESA DE COMPRAVENTA..... 87**

**CONCLUSIONES Y RECOMENDACIONES ..... 100**

**FUENTES CONSULTADAS..... 103**

**Capítulo I**  
**Introducción**



## 1.1 PLANTEAMIENTO DEL PROBLEMA

La sociedad se ha considerado como uno de los elementos esenciales del estado, hoy en día podemos observar claramente la constante evolución que hemos alcanzado como entes sociales, más sin embargo esto trae consigo una afectación directa en el incremento de las distintas necesidades que se generan con el trato y la convivencia en una sociedad, las cuales se van satisfaciendo en un estado de armonía y de derecho; de tiempo atrás se comparte la idea de que las personas son seres por naturaleza esencialmente sociables, es decir el hombre no se encuentra solo en el mundo, hállase rodeado por los demás seres, los demás hombres, y por las demás cosas naturales, ya decía Aristóteles sólo Dios o una bestia puede vivir lejos del mundo de los humanos; por esta razón el hombre, sólo puede vivir en sociedad con los demás hombres y es precisamente en esta colectividad humana donde tiene nacimiento la conciencia del orden jurídico, partiendo de ello, el hombre tiene la necesidad de agruparse para llevar de manera conjunta ciertas actividades, y el camino que ha encontrado para satisfacer esta gran necesidad, es el de crear figuras de derecho conocidas como sociedades o asociaciones, las cuales han venido evolucionado en la forma de constituirse.

Unas de las distintas y variadas formas de sociedades que se tienen hoy en día, y que de manera muy particular analizaremos, son las conocidas como Asociaciones Civiles encaminadas estas para la formación de administradoras de un régimen en condominio. Comencemos entonces por aclarar en primer término el concepto Asociación Civil, la cual la podemos definir como la reunión de varias personas que convienen en reunirse, de manera que no sea enteramente transitoria para la realización de un fin común que no esté prohibido por la ley y que no tenga carácter preponderante económico.

Es decir la Asociación constituye una persona jurídica y, en tal virtud, para comprender este carácter en la definición, podemos indicar que es una persona moral que nace de un contrato, merced de la reunión de dos más personas, que en forma permanente (no transitoria) se agrupan para la realizar un fin que no sea preponderantemente económico y que este permitido por la ley. Además el art. 25 del Código Civil dispone con el carácter de persona moral a las Asociaciones.

Actualmente, el Código Civil para el estado (art. 2543) no excluye la posibilidad de que, de modo accesorio, el fin de la asociación civil tenga un carácter económico, pues en los hechos resultaría impráctico que funcionase una asociación, si al constituirla no se proveyese a la obtención de los recursos económicos necesarios para su sostenimiento. Así mismo la existencia de una finalidad común a todos los que en ellos intervienen es característica de los negocios sociales, empleando esta expresión en un sentido amplísimo, cuando tal finalidad no sea preponderantemente económica, sino de carácter cultural,

deportivo, político, de beneficencia, **administradora de un inmueble de propiedad en condominio**, etc., estaremos en presencia de una asociación civil, a condición, además, de que no sea meramente transitoria dicha sociedad.

Nuestro derecho positivo anterior no establecía una definición de la asociación, y por consiguiente, era necesario obtenerla por exclusión del concepto de sociedad, dentro de nuestro marco teórico haremos alusión con mayor detenimiento a lo que encierra el concepto de Asociación Civil.

Siguiendo con este orden de ideas, nos corresponde ahora analizar lo que es la propiedad en condominio, para la cual al hablar de condominio nos estaremos refiriendo al dominio de una cosa que pertenece a uno o más personas (propiedad de una cosa en común), nuestra institución se caracteriza por la variedad de nombres que ha empleado la doctrina para designarla. Los autores italianos la llama generalmente "condominio", pero se le conoce por otros muchos nombres como "condominium", "propiedad horizontal", "propiedad por pisos", "parcelación cúbica de la propiedad", "propiedad por planos", etc. Nuestra ley Mexicana, con profundo conocimiento de la naturaleza de la institución que reglamenta, la ha llamado "Régimen de Propiedad y Condominio" no obstante dentro del lenguaje coloquial, se le conoce generalmente con el nombre de "condominio".

Partiendo de las conceptualizaciones e ideas, que de manera muy general se trataron de esbozar sobre la Asociación Civil y del Régimen en Condominio, ahora nos inclinaremos a entrelazar estos dos conceptos con el fin de enfocar nuestras ideas al trabajo terminal de esta tesis, para después finalizar con el análisis del aspecto jurídico-Fiscal de las Asociaciones Civiles de regímenes de propiedad en condominio de Centros Comerciales, es decir cuando hablamos de este tipo de sociedades o figuras jurídicas, estaremos en presencia de una Asociación Civil, por el tipo de actividad que se realiza dentro de la misma, ya que su función primordial es la de administrar, no se dirigen a realizar actividades con fines de lucro o a generar a su favor una especulación comercial, es decir el único propósito es de llevar la buena marcha de la negociación. El hecho de que en un centro comercial un propietario o condómino realicen actividades comerciales o de servicios, estas son independientes de la formación y de la actividad que tiene la administradora.

Trastocando el tema jurídico-fiscal de las asociaciones civiles las cuales hasta 1989 las mencionadas asociaciones, se consideraban de conformidad con la Ley del Impuesto Sobre la Renta en su Título III "de las personas morales con fines no lucrativos". A partir de las reformas fiscales en vigor desde 1990 han ocurrido ciertos cambios cuyos efectos han producido que ciertos contribuyentes de este tipo de sociedades se vuelvan sujetos del Impuesto Sobre la Renta, es decir atendiendo no a su constitución, sino a la actividad que desarrollan, no es sino que hasta entonces desde la fecha de la citada reforma y hasta el año del 2001 la denominación del título III se nombraba como el de personas morales no contribuyentes de impuesto sobre la renta", más sin embargo a partir de las

reformas a la ley de impuesto sobre la renta, entra en vigor de nueva cuenta el concepto o denominación de “personas morales con fines no lucrativos.”

Las asociaciones civiles enfocadas a la administración del régimen de propiedad en condominio y que es motivo de nuestro estudio quedan comprendidas dentro del Título III, denominado “personas morales con fines no lucrativos”, las cuales no son sujetas del impuesto antes mencionado con excepción de algunas variantes que en su momento oportuno abordaremos.

El requisito sine qua non para que una persona moral se ubique como “sociedades con fines no lucrativos” precisamente es, que no persiga un fin de lucro o de carácter especulativo y que sean de las comprendidas dentro del título III de la ley de impuesto sobre la renta, cabe mencionar que de conformidad con lo dispuesto por el artículo 16 fracción I del Código Fiscal de la Federación y en relación con el artículo 75 del Código de Comercio, la finalidad de una asociación será especulativa cuando realice en forma ordinaria o habitual actos de comercio, en la práctica existen asociaciones de carácter civil que en forma errónea se constituyen de esta forma y se registran ante Hacienda con la figura jurídica de asociaciones civiles más sin embargo sus actividades no se encaminan a lo antes mencionado, si no todo lo contrario, es decir a realizar actividades con fines lucrativos o de especulación comercial.

Aun cuando por regla general las asociaciones civiles, no están sujetas al pago de impuesto sobre la renta, al igual que otras sociedades tienen que cumplir con ciertas obligaciones fiscales. En este tipo de asociaciones es fácil el confundir no ser contribuyente con el de estar exento de cumplir con todas las obligaciones fiscales inherente a ellas, es decir gran parte de estas asociaciones son consideradas como sujetos no contribuyentes, pero con el deber de dar cumplimiento a una serie de obligaciones fiscales, para ello es necesario analizar tanto las reglas que determinan la constitución y operación de dichas sociedades, así como las que se refiere a su situación fiscal, por otra parte la problemática que se llega a presentar en la práctica, y al que hicimos alusión anteriormente, es el de constituir y registrar asociaciones civiles con fines no lucrativos realizando actividades que lo encuadran como contribuyente de dicho impuesto y dentro del título II de personas morales de la ley de Impuesto sobre la Renta, lo cual conduce en muchas ocasiones en fuertes omisiones en materia fiscal, que origina en algunos casos el pago de impuestos, de aquí partiremos para enfocar algunos de los planteamientos del problema de este trabajo de investigación

Se puede llegar a pensar que la materia de condominios es de manejo simple y de fácil aplicación, sin embargo, su plena comprensión no lo es, pues el constituir un régimen mixto (propiedad privada y copropiedad) su problemática es muy variable y en ocasiones complejas.

En el presente trabajo de investigación analizaremos el tratamiento jurídico fiscal de las asociaciones civiles y por ende el de sociedades constituidas a la administración de bienes inmuebles en condominio, abarcando los diferentes

impuestos a los que puede estar sujeto, así mismo la aplicación de la distintas Leyes y sus reglamentos, esperando que el estudio sirva como una guía para la correcta observancia y aplicación de nuestra legislación fiscal y jurídica por parte de las diferentes asociaciones civiles existentes, en particular aquellas personas que deseen saber más de los regímenes en condominio de centro comerciales, pues nada hay más valioso al respecto de este tema, que las personas conozcan y observe las leyes a las que están sujetas.

## **1.2 LOS OBJETIVOS QUE SE PRETENDEN ALCANZAR EN EL PRESENTE TRABAJO, SON:**

Revisar y Analizar las distintas disposiciones de carácter jurídico-fiscal referente a las asociaciones civiles, y por consecuencia y razón de la materia de este trabajo de investigación, tendrá un enfoque dirigido al de la propiedad en condominio.

Distinguir a las asociaciones civiles que se consideran no contribuyentes de las que si lo son y analizar las situaciones más comunes que llevan a este tipo de contribuyentes a ser sujetos del pago de alguna contribución y así mismo llevar a cabo sugerencias que sirva de apoyo a este tipo de asociaciones a no caer en pagos de impuestos, no estando por ley obligados a ello.

Dar matices informativos valiosos para el manejo de un régimen en condominio, enfocados a centros comerciales así como detallar los distintos órganos que componen una régimen en propiedad en condominio.

Dar material de apoyo como es del formularios para el caso de litigios en materia de condominios.

Tratar de que este trabajo de investigación le sirva de apoyo a cualquier persona que se interese en la investigación o lectura de este tipo de contenido.

## **1.3 IMPORTANCIA Y LIMITACIONES DEL ESTUDIO**

Hemos tratado de explicar de manera muy general el contenido y problemática que se suscita en torno al tema de estudio de este trabajo de investigación, hablamos de las Asociaciones Civiles enfocadas o constituidas bajo un régimen especial, conocido como propiedad en condominio, es entonces esta una de las distintas formas de crear una sociedad, más sin embargo es común y de antaño que la mayoría de las sociedades al constituirse lo realizaban bajo la figura de sociedades anónimas y hasta nuestros días se siguen adoptando la figura de este tipo de sociedades, pero el numero de asociaciones civiles, entre otras se ha visto incrementadas considerablemente en nuestro país,

principalmente debido a la gran demanda de servicios escolares privados o públicos, y por otro lado la incorporación de las asociaciones religiosas.

El constituir una asociación civil en un principio estaba relacionado directamente con la no-generación de impuestos, lo que origino que muchos contribuyentes utilizando la naturaleza jurídica de las asociaciones civiles, realizaran actividades con fines de lucro. Las autoridades fiscales, haciendo a un lado la naturaleza jurídica de estas asociaciones, las asimilaron en su tratamiento, pretendiendo hacer frente a lo que consideraron un mecanismo de planeación fiscal. Es decir será la actividad desarrollada y no el carácter jurídico del sujeto que la despliegue la que determine el gravamen impositivo. Se ha comentado también que el que estos contribuyentes no sean sujetos de impuesto, no significa que no tengan que cumplir con obligaciones o cargas fiscales.

Es de suma importancia para los integrantes de estas asociaciones, que conozcan a detalle sus obligaciones fiscales tanto de la asociación a la que pertenecen como en forma individual, y en que casos puede derivar una carga tributaria para cualquiera de las dos partes.

La importancia de este trabajo de investigación es el poder realizar una guía del tratamiento fiscal de estas asociaciones que nos ayudara a evitar cargas tributarias en exceso que en teoría no tienen las asociaciones civiles.

Aunado a lo antes mencionado es también de suma importancia la aplicación de las distintas leyes a este tipo de sociedades y más allá de ellas, a las que se constituyen en propiedad en condominio, otro aspecto jurídico importante a este régimen de constitución, es el tener conocimiento de la aplicación, forma y manejo de los distintos órganos que se necesitan dentro de un régimen en condominio de centros comerciales.

Las limitaciones que encontramos en esta tarea de investigación, seria la escasez de información que se presenta exclusivamente sobre el tema la propiedad en condominio enfocada a centros comerciales, más sin embargo para enriquecer este trabajo de investigación y por relación con el mismo, hemos querido abordar un poco los aspectos de las Asociaciones Civiles, que en cierta forma son la base de su régimen jurídico-fiscal, al respecto se han escrito ciertas obras en relación con el régimen de propiedad en condominio, y del poco material existente se ha enfocado a la propiedad en condominio de pisos o departamentos en el DF, o enfocado a ciertas áreas de la administración, por lo cual ampliaremos la información con algunas otras fuentes documentales y conocimientos prácticos de la materia o conocimientos propios que he adquirido durante el manejo de centros Comerciales, por lo que esperamos esta tesis sea de gran utilidad aquellas personas que quieran tener una perspectiva más amplia del tema a desarrollar.

## 1.4 PROPUESTA METODOLÓGICA

En primer termino analizaremos los antecedentes de las asociaciones civiles en nuestro país, sus orígenes y evoluciones tanto en el marco de su organización o consolidación jurídica.

En un segundo plano analizaremos la naturaleza jurídica de la propiedad en condominio, nos adentraremos al aspecto de las distintas disposiciones normativa que regulan el mencionado régimen.

Después, analizaremos el tratamiento fiscal que deben de tener las asociaciones civiles y por ende la constituidos bajo el régimen en condominio, las que se relacionan con los diferentes impuestos a que son sujetos las personas morales, así mismo las situaciones que pueden llevar a este tipo de asociaciones al pago de algún tributo o sus diversas obligaciones fiscales que tienen tanto las asociaciones civiles como cada uno de sus integrantes

Analizaremos como funcionan los distintos órganos que se constituyen dentro de un régimen en condominio de centros comerciales, así como su distinta normatividad interna que puede ser susceptible de aplicarse y que tiene fuerza legal.

También trataremos de presentar un modelo de reglamento interior del régimen de condominio aplicable a centro comerciales, citaremos algunos comentarios importantes de distintos autores con relación a la temática de esta investigación, si me lo permiten tratare de compartir con Ustedes algunas de mis experiencias en el manejo de Centros Comerciales, las cuales tratare de abarcar los aspectos más relevantes en materia fiscal, jurídica, corporativa y de seguridad social (materia laboral.)

Por ultimo presentaremos algunos formularios en materia de demandas, más comunes en materia de régimen en condominios, teniendo en consideración lo expuesto como generalidades en este capitulo de introducción, pasemos al desarrollo de los puntos correspondientes.

## 1.5 DEFINICIÓN DE TÉRMINOS

**ASOCIACIÓN.** Agrupación de varios individuos para realizar un fin común.

**ASOCIACIÓN CIVIL.** Contrato en virtud del cual varias personas convienen en reunirse de manera que no sea enteramente transitoria, para realizar un fin común que no este prohibido por la Ley y que no tenga un carácter preponderantemente económico.

**DERECHO DE ASOCIACIÓN.** Garantía individual prevista por la CPEUM en su artículo 8 en el que se garantiza el derecho de asociarse o reunirse pacíficamente con cualquier acto lícito.

**DERECHOS REALES.** Son derechos oponibles a cualquier tercero, que facultan a su titular para que saque provecho de alguna cosa, sea en la forma máxima que permite el derecho o en forma reducida.

**COSAS:** Son elementos, corpóreos o incorpóreos, del mundo exterior que pueden producir una satisfacción al hombre.

**RES NEC MANCIPI:** Son las demás cosas que están en el comercio.

**BIEN:** Cosa material o cosa inmaterial susceptible de producir algún beneficio de carácter patrimonial.

**BIENES INMUEBLES:** Se entiende de aquellos que no pueden trasladarse de un lugar a otro sin alterar, en algún modo su forma o sustancia, siéndolo unos, por su naturaleza, otros por disposición legal expresa en atención a su destino.

El concepto de bienes inmuebles en nuestro tiempo, merced a los adelantos técnicos que permiten trasladar, sin alteración, de un lugar a otro, por ejemplo, monumentos históricos arquitectónicos.

Son bienes inmuebles, de acuerdo al artículo 742 del Código Civil del Estado:

- I.- El suelo y las construcciones adheridas a él;
- II.- Las plantas y árboles, mientras estuvieren unidos a la tierra, y los frutos pendientes de los mismos árboles y plantas mientras no sean separados de ellos por cosechas o cortes regulares;
- III. Todo lo que esté unido a un inmueble de una manera fija, de modo que no pueda separarse sin deterioro del mismo inmueble o del objeto a él adherido;
- IV.- Las estatuas, relieves, pinturas u otros objetos de ornamentación, colocados en edificios o heredades por el dueño del inmueble, en tal forma que revele el propósito de unirlos de un modo permanente al fundo;
- V. Los palomares, colmenas, estanques de peces o criaderos análogos, cuando el propietario los conserve con el propósito de mantenerlos unidos a la finca y formando parte de ella de un modo permanente;
- VI.- Las máquinas, vasos, instrumentos o utensilios destinados por el propietario de la finca directa y exclusivamente a la industria o explotación de la misma;
- VII.- Los abonos destinados al cultivo de una heredad, que estén en las tierras donde hayan de utilizarse, y las semillas necesarias para el cultivo de la finca;
- VIII.- Los aparatos eléctricos y accesorios adheridos al suelo o a los edificios por el dueño de éstos, salvo convenio en contrario;

IX.- Los manantiales, estanques, aljibes y corrientes de agua, así como los acueductos y las cañerías de cualquiera especie que sirvan para conducir los líquidos o gases a una finca, o para extraerlos de ella;

X.- Los animales que formen el pie de cría en los predios rústicos destinados total o parcialmente al ramo de ganadería; así como las bestias de trabajo indispensables para el cultivo de la finca, mientras están destinadas a ese objeto;

XI.- Los diques y construcciones que, aun cuando sean flotantes, estén destinados por su objeto y condiciones a permanecer en un punto fijo de un río, lago o costa;

XII.- Los derechos reales sobre inmuebles;

XIII.- Las líneas telefónicas y telegráficas y las estaciones radiotelegráficas fijas.

**BIENES MUEBLES:** De acuerdo con el código civil del estado los bienes son muebles por su naturaleza o por disposición de la ley.

Son muebles por su naturaleza, los cuerpos que pueden trasladarse de un lugar a otro, ya se muevan por si mismos, ya se muevan por efecto de una fuerza externa

Son bienes muebles por disposición de ley, las obligaciones y los derechos o acciones que tienen por objeto cosas muebles o cantidades exigibles en virtud de acción personal.

Por igual razón se imputan a bienes muebles las participaciones o acciones que cada socio tiene en las asociaciones o sociedades.

En general, son bienes muebles, todo los demás no considerados por la ley como bienes inmuebles

**PROPIEDAD INDIVIDUAL:** El régimen de propiedad es la forma tradicional por medio de la cual un individuo, denominado propietario, adquiere el derecho de usar, disfrutar y disponer de una cosa dentro de las limitaciones y modalidades que fijan las leyes.

**COPROPIEDAD:** Existe en aquellos casos en que dos o más personas adquieren la propiedad sobre una misma cosa o derecho

**CONDominio:** Combinación de formas de propiedad: la individual y la copropiedad, de esto podemos definir el condominio como un inmueble, construido en forma vertical, horizontal o mixta, susceptible de aprovechamiento independiente, pertenecientes a distintos propietarios y con elementos o partes comunes de carácter indivisible

**CONDÓMINO:** Es la persona física o moral que en calidad de propietario, este en posesión de uno o más departamentos, viviendas, casas o locales de un inmueble construidos en un condominio.

**INDIVISO:** No dividido, derecho de propiedad en relación a un conjunto en condominio

**CONTRIBUCIÓN:** Aportación económica que los miembros del Estado y los extranjeros que residen en su territorio están obligados a satisfacer, de acuerdo con la norma fundamental o su legislación fiscal, para la atención de los servicios públicos y cargas nacionales.

**CONTRIBUYENTE:** Es la persona obligada por ley al pago de un impuesto.

**IMPUESTO:** Tributo o carga fiscal. Son las contribuciones establecidas en ley que deben pagar las personas físicas y morales que se encuentran en la situación jurídica o de hecho prevista por la misma.

**LICITO:** Justo, legal, permitido, aquello permitido por la ley y la moral.

**LUCRO:** Ganancia o beneficio que obtienen las personas por la realización de alguna actividad.

**OBLIGACIONES FISCALES:** La relación jurídica establecida en ley entre dos personas (autoridad fiscal y contribuyente), por la cual una de ellas (generalmente el contribuyente) queda sujeta para otra (generalmente autoridad fiscal) a una prestación o una abstención de carácter fiscal, que una de las partes puede exigir a la otra.

**OMISIONES:** faltas por haber dejado de hacer algo necesario o conveniente en la ejecución de una cosa o por no haberla ejecutado.

**PERSONA MORAL:** Entidad formada para la realización de los fines colectivos y permanentes de los hombres, a la que el derecho objetivo reconoce capacidad para tener derechos y obligaciones.

El código civil enumera que son personas morales: 1) La nación, los estados y los municipios. 2) Las demás corporaciones de carácter publico reconocidas por la ley. 3) Las sociedades civiles y mercantiles. 4) Los sindicatos. Las asociaciones profesionales y las demás a que se refiere la fracción XVI del apartado A) del artículo 123 de la Constitución Federal. 5) Las sociedades cooperativas y mutualistas. 6) Las asociaciones distintas de las enumeradas que se propongan fines políticos, científicos, artísticos, de recreo o cualquier otro fin licito, siempre que no fueran desconocidos por la ley.

La ley de Impuesto sobre la Renta considera como personas morales, las sociedades mercantiles, los organismos mercantiles, los organismos

descentralizados que realicen preponderantemente actividades empresariales, las instituciones de crédito, las sociedades y asociaciones civiles y la asociación en participación cuando a través de ella se realicen actividades empresariales en México.

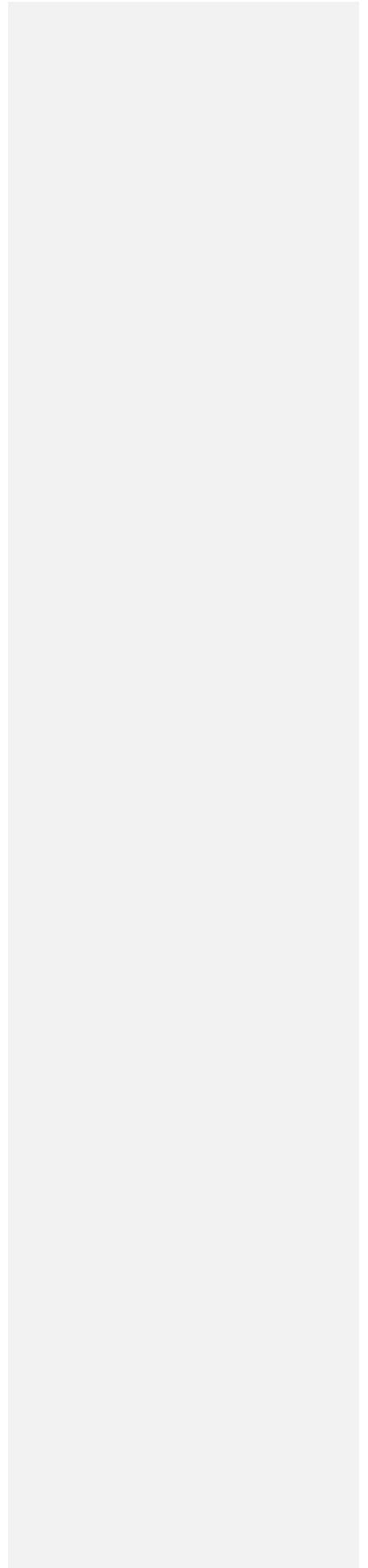
**EMPRESA SEGÚN CÓDIGO FISCAL DE LA FEDERACIÓN:** Se considera empresa la persona física o moral que realice las actividades: comerciales, industriales, agrícolas, ganaderas, pesca y silvícola. Ya sea directamente, a través de fideicomisos, o por conducto de terceros.

**REMANENTE DISTRIBUIBLE:** De conformidad con la Ley del Impuesto Sobre la Renta es aquel que resulta de restarle a los ingresos obtenidos por una persona moral sin fines de lucro, las deducciones autorizadas que marca la ley, así como aquellos ingresos por los que ya se haya pagado impuesto definitivo.

**TRIBUTO:** Sinónimo de contribución, palabra utilizada en forma bastante generalizada para definir a las contribuciones o aportaciones económicas que legalmente los ciudadanos se encuentran obligados a efectuar a favor del estado.

## **Capítulo II**

### **Marco Teórico**



## 2.1 ANTECEDENTES HISTÓRICOS

Gran parte de los antecedentes históricos relativos a la vida jurídica de las personas, cosas y sociedades encuentran sus raíces en el derecho romano o germánico, de esta idea partiremos para comentar que la sociedad o las personas colectivas en el derecho romano fueron surgiendo gradualmente en la práctica romana. En ella podemos distinguir:

- a) *Corporaciones*, es decir, personas colectivas compuestas de miembros asociados voluntariamente o por la fuerza de la tradición.
- b) *Fundaciones*, o sea, afectaciones de patrimonio a un fin determinado.

En cuanto a las corporaciones los rasgos más comunes a esta son:

- a) Que su existencia es independiente de lo que pasa con sus miembros.
- b) Que su patrimonio no tiene nada que ver con el de sus miembros. Este principio es clara consecuencia de la famosa frase de Ulpiano “lo que se debe a una persona colectiva, no se debe a sus miembros; y lo que debe la persona colectiva, no lo deben sus miembros”
- c) Que los actos de los miembros no afectan la situación jurídica de esta persona colectiva, salvo en los casos expresamente previstos por el derecho.

Las corporaciones pueden ser:

1. *De carácter público* (Estado, municipio)
2. *De carácter semipúblico* (sindicatos, cofradías religiosas, cuerpos de bomberos, etc.)
3. *De carácter privado*. Solo excepcionalmente, organismos dedicados a la especulación comercial privada podían recibir personalidad jurídica. Encontramos tales casos en relación con la explotación de minas o salinas y con el arrendamiento de impuesto. Por lo demás las sociedades que se formaban con fines económicos privados tenían efectos contractuales meramente internos. En cambio no tenían efectos sobre terceros, ya que tales sociedades no formaban un nuevo centro de imputación de derechos y deberes, distintos de los miembros componentes.

Por tanto, el derecho romano no concedía con la generosidad que el derecho moderno la personalidad jurídica a agrupaciones meramente privadas. Es probable que, a causa del fenómeno de los peculios, el romano no sintiera la necesidad de desarrollar sociedades como la que actualmente tenemos. La personalidad jurídica de las corporaciones en el derecho romano se fue extendiendo poco a poco. Gradualmente reciben el derecho de aceptar legados, y bajo Justiniano, inclusive, el de recibir herencias.

Finalmente, se llega al resultado de que su capacidad de goce es casi limitado, mientras que la capacidad de ejercicio queda limitada a su objeto social (la persona colectiva no puede realizar actos jurídicos que no tengan nada que ver con dicho objeto.)

Pasemos ahora a las fundaciones. Estas personas jurídicas son una creación de la fase imperial. Recibieron un poderoso impulso con la cristianización del mundo antiguo, que hacía surgir muchas *pieae causae*, patrimonio afectado a fines religiosos o de beneficencia. Al crecer una fundación se solía reglamentar su funcionamiento, el modo de nombrar a sus representantes, etc.

Por otra parte y relacionado con lo antes mencionado se consideraba a la sociedad como el último de los contratos consensuales y el segundo de los contratos *intuitu personae*.

Era el contrato por el cual dos o más personas ponían en común determinados objetos o sus energías, o una combinación de objetos y energías, para dedicarse a determinadas actividades, no necesariamente económicas, y repartirse los resultados.

Se trataba de un contrato bilateral o multilateral perfecto y, por tanto, de buena fe. Además las relaciones entre las partes estaban impregnadas de una atmósfera de fraternitas. Las partes se obligan a hacer la aportación convenida y a cuidar los intereses de la sociedad. Pero como los socios debían conocerse íntimamente, ninguno podía reclamar al otro más de lo que, en vista de sus cualidades especiales, podía esperarse de él.

Este rasgo de la sociedad romana concuerda con la teoría de que el origen de esta institución es un último reflejo de la herencia indivisa, la cual formaba entre los hermanos una *societas ercto non cito* (sociedad con cuota hereditaria "no puesta en movimiento), además cada socio que obtuviera una ganancia para la sociedad, estaba obligado a entregar a los demás una porción de la misma, según la clave convenida para distribuir resultados. Los terceros únicamente tenían que ver con el socio que celebraba un negocio con ellos, y los efectos benéficos o perjudiciales de cada negocio realizado repercutían, en primer término, en el patrimonio del socio que lo llevaba a cabo.

Como la sociedad antigua no tenía personalidad jurídica, las aportaciones de bienes hechas por los socios no eran transmisiones a la sociedad, sino que solían convertirse en copropiedad de los socios, o eran objeto de comodato o de un mutuo, según lo que convenían los interesados.

Por otra parte como ya lo comentamos anteriormente existieron sociedades de carácter particular como eran:

- a) La sociedad que tenía por objeto determinar clase de negocios; por ejemplo, la que se dedicaba a comprar pieles en Galilea y venderlas en Roma.
- b) La sociedad para la explotación de una cosa determinada; por ejemplo, la formada para la explotación de un molino.

Los deberes de los socios se reclaman mediante la *actio pro socio*, de carácter infamante, que implicaba automáticamente la disolución de la sociedad. Una colaboración tan íntima y basada en confianza mutua, no debería continuar con el estigma de una acción judicial uno de los socios hubiere intentado contra otro.

Siguiendo con la temática de esta investigación nos corresponde ahora discutir sobre el origen de la copropiedad tema de suma importancia para nuestro trabajo de investigación, por esta razón podemos mencionar que en el derecho romano se llega a entender que si varias personas tenían un derecho de propiedad sobre un solo objeto, cada una de ellas era propietaria de una cuota ideal. Tales situaciones podían surgir por contrato-por ejemplo, un contrato de sociedad a consecuencia de una herencia indivisa, por un legado o alguna donación, por confusión accidental de granos, de líquidos y por algunas causas más.

Ningún copropietario podía alegar entonces que su derecho quedaba reducido a una parte material del objeto en cuestión, por cuya razón decimos que las cuotas eran "ideales", no materiales". En cuanto a su cuota ideal, empero, cada copropietario tenía un derecho que podía transmitir o gravar como quisiera (sin que existiera un derecho del tanto al respecto como actualmente.

El derecho de cada copropietario, en relación con el objeto común, era que podría utilizarlo, pero siempre en una forma que no impidiera que los demás lo utilizaran también. Además cada copropietario podía hacer las reparaciones necesarias y reclamar luego un reembolso proporcional a los demás. En cambio, las modificaciones o, inclusive, mejoras del objeto sólo podían hacerse con unánime consentimiento de los copropietarios; aquí la mayoría no obliga a la minoría.

En caso de despojo o perturbación del derecho de propiedad, o de la posesión por terceros o por alguno de los copropietarios, cada uno de éstos podía ejercer en forma independiente la acción que procediese. Cada copropietario tenía el derecho de poner fin a la copropiedad, pidiendo su división mediante la *actio communi dividundo*. Para obtener este resultado, por tanto, bastaba la voluntad de uno contra todos.

De lo antes comentado y, que se toma precedente del derecho romano, no corresponde ahora adentrarnos a épocas menos antiguas y donde existe mayor información de reglamentos, leyes o códigos que regulan ya de manera más directa y específica la materia de las asociaciones, como es el caso de los

códigos francés, códigos italianos, el código civil español, etc. Donde podemos observar como nuestros códigos vigentes toman como modelo dichos códigos y, como se han ido reformando el contenido de los mismo para adecuarlos a nuestra forma de convivencia y por evolución de la misma sociedad.

Hemos analizado un poco las raíces de lo que corresponde a la asociación civil por lo que empezaremos por estudiar y describir algunos antecedentes de la propiedad en condominio, para ello señalaremos primeramente que el derecho de propiedad ha sido vértice del sistema de vida de todos los pueblos, por lo que en gran medida es el reflejo de la evolución histórica de la sociedad. El derecho de propiedad de ha señalado como un abstracto señorío del hombre sobre las cosas. La propiedad en su origen ha sido colectiva: los bienes pertenecían a la tribu, en México un antecedente de ello eran los calpullis, propiedad de grupos para manejar sus tierras, cabe mencionar que no existen antecedentes muy remotos como seria el de indagar en la época romana, de donde se desprende gran parte del derecho, para encontrar el origen de nuestra legislación la propiedad de régimen en condominio; era preciso que la evolución jurídica siguiera su camino a través de los siglos antes de llegar a la llamada indivisión forzosa y a las legislaciones que sobre tal base reglamentan la propiedad en condominio.

No es si no hasta a fines del siglo XIX en Francia, Alemania y España, el desenvolvimiento de la propiedad en condominio de manera horizontal, en Francia lo notamos en el Código de Napoleón de 1804, en las regiones francesas se regían por la costumbre, sin distinciones de razas, así pues a las leyes personales sucedieron las costumbres territoriales, es entonces cuando en estas costumbres donde por primera vez encontramos preceptos que sin discusión posible, donde se refieren a la división de las casas o locales por pisos. Probablemente la institución existió desde la época en que las costumbres eran sólo verbales y al momento de su redacción quedó consagrada en ellas. Veamos algunos ejemplos:

El artículo CCLVII (215) de las costumbres de Orleáns del año 1509 dice “ si una cosa está dividida de tal manera que uno tiene el bajo y el otro el alto, el que tiene el bajo esta obligado a sostener y conservar lo edificado por debajo de la primera planta junto con el primer piso; y el que tiene el alto esta obligado a sostener y conservar la cubierta y lo edificado bajo ella hasta dicho primer piso. Serán hechas y mantenidas a expensas comunes las aceras que están delante de las referidas casas o locales.

El Código de Napoleón, inspirándose principalmente en la costumbre de Orleáns y siguiendo las sugerencias de los tribunales de apelación de apelación de Lyon y Grenoble incluyo, por primera vez en un código, prescripciones referentes al dominio horizontal. Este artículo, merece los honores de traducción porque es un notable precedente de los preceptos incorporados a las legislaciones que se han inspirado en el modelo francés. “Cuando los diversos pisos o locales pertenecen a diversos propietarios, si los títulos de propiedad no regulan la manera de hacer las reparaciones y reconstrucciones, estas deben ser hechas

como sigue: las paredes maestras y el techo están a cargo de todos los propietarios, en proporción al valor del piso que les pertenece.

“El propietario del primer piso o local hace la escalera que conduce al mismo, el propietario del segundo piso hace a partir del primero, la escalera escalera que conduce a su casa y así sucesivamente.

Las lagunas de este texto fueron colmadas poco a poco por la jurisprudencia y por la practica; en numerosos casos, en efecto, los propietarios tuvieron cuidado de establecer contratos detallados, sea reglamentos de copropiedad, sea contratos de sociedad; contrarrestando así la insuficiencia del Código Civil

Durante bastante tiempo existieron corrientes, que incluso influyeron en los códigos de sus países donde han prohibido la propiedad de régimen en condominio, es el caso de las legislaciones de Alemania, Suiza y Argentina. Algunas de las ideas que opusieron fueron de que la propiedad en condominio paralizaba la circulación de la propiedad, que es una de las fuentes de la riqueza nacional, y se produce una inmovilización que, aparte que dañan al tráfico, y consiguientemente a la economía, además da a las ciudades cierto aire de antigüedad, por otra parte en el caso de las legislaciones alemanas están íntimamente ligada con el sistema de publicidad inmobiliaria, al no querer romper la unidad hipotecaria que el entero edificio constituye, y no solo a los efectos de la responsabilidad, sino para mantener el buen orden en el registro, no rompiendo la unidad del folio real, todo esto fue debatido con argumentos sólidos que al fecha de hoy este tipo de propiedad es aceptada.

En México ha transcurrido ya casi alrededor de 53 años de haberse otorgado en nuestro país, ante el entonces de la notaria 38 del Distrito Federal, licenciado Jesús Castro Figueroa, la primera escritura constitutiva del régimen de propiedad y condominio, con fundamento en la primera ley de la materia que data de 1954. De aquella fecha a nuestros días han estado vigentes en el Distrito Federal dos leyes más: la de 1972 y la de 1999, las cuales han regulado algunas de las situaciones complejas que crea dicho régimen de naturaleza mixta. A través de todo ese tiempo se ha hecho evidente la importancia que tiene este régimen en nuestra ciudad, debido a la enorme proliferación de condominios. Tal crecimiento ha procurado ser regulado sistemáticamente con la expedición de ordenamiento jurídico y técnicos, que establezcan la normatividad adecuada a la materia de condominios.

Ahora bien, en lo concerniente a las reformas fiscales en vigor de 1990 en particular las correspondientes a la ley del impuesto sobre la renta trajeron consigo un cambio cuyos efectos han producido y acarrearán problemas hasta ahora no contemplados en las disposiciones jurídicas que rigen la creación y operación de las sociedades y asociaciones civiles.

Las autoridades fiscales, haciendo abstracción de la diferente naturaleza jurídica que estas sociedades poseen frente a las de carácter mercantil, las asimilan en su tratamiento, pretendiendo con ello hacer frente a lo que consideran constituye un mecanismo de planeación fiscal. En un documento que busca explicar y justificar las reformas, un alto funcionario de la Secretaría de Hacienda y Crédito Público manifestó que “ la modificación del tratamiento fiscal de las sociedades civiles responde a la necesidad de evitar que la forma de asociarse para desarrollar determinadas actividades con fines económicos, se vea influida por razones fiscales. No hacerlo así distorsiona las decisiones y facilita la planeación fiscal. De tal manera, quienes desarrollan actividades similares estarían gravados en la misma forma, limitándose el concepto de personas morales con fines no lucrativos a aquellas que por su naturaleza no tienen propósitos económicos. De acuerdo con el criterio expuesto, será la actividad desarrollada y no el carácter jurídico del sujeto que la despliegue la que determine el gravamen impositivo.

## **2.2 CONCEPTUALIZACIÓN**

Siguiendo con esta temática nos corresponde asediar un poco más de lo que hicimos en la parte introductoria, lo referente a las conceptualizaciones de asociación civil y régimen en condominio, por ende se ha planteado por parte de algunos doctrinistas sustentando sus comentarios en leyes o códigos antiguos, que en primera instancia las asociaciones civiles carecían de personalidad jurídica, para ello basta con echar una ojeada a nuestros códigos anteriores donde no teníamos una definición de la asociación y, por consiguiente, era necesario fijarla por exclusión del concepto de sociedad. En la definición legal no se menciona una característica importante, como es el de precisar qué es persona jurídica, la cual puede tomarse como de gran relevancia, supuesto que la ley limita las personas jurídicas colectivas y habiendo concedido a las asociaciones en el artículo 25 del Código Civil, el carácter de tales, debe incluirse. Éste en la definición, una de las ideas importantes que contemplan nuestros códigos civiles respecto al de las asociaciones y sociedades civiles la encontramos en el código de 1884 al decir que la sociedad constituye una personalidad jurídica distinta de la persona de los socios, de hecho en nuestros códigos vigentes que admite, desde luego, el de personalidad con todas sus consecuencias, con patrimonio independiente, que no se identifica el patrimonio de los socios con el social, ni derecho de los acreedores de los socios con los de la sociedad, se modifica el criterio restringido de sociedad que tomamos de las legislaciones europeas, en las cuales el fin de la sociedad siempre era la repartición de ganancias, se toma como simple criterio la naturaleza económica del fin y, por tanto, se amplía el campo de acción de las sociedades.

De esto se podemos concluir que una asociación civil podemos describirla como una corporación de derecho privado dotada de personalidad jurídica, que se constituye mediante contrato, por la reunión de dos o más personas para realizar un fin común, lícito, posible, científico, artístico, religioso o de recreo, entre muchos

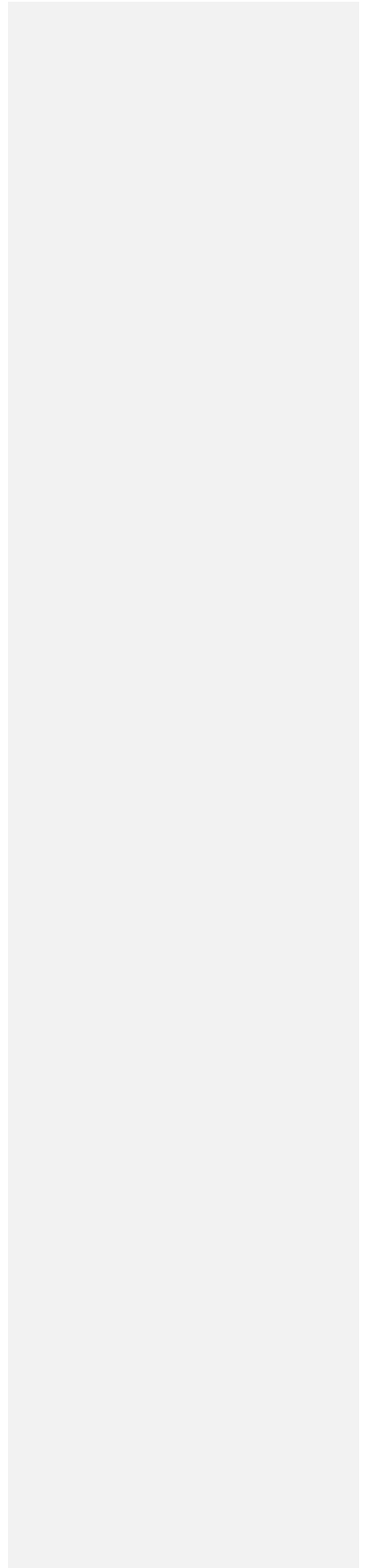
más. Esta corporación se constituye por un contrato llamado intuitu personae, es decir, por consideración a las personas, en atención a las personas, en atención a la confianza recíproca que se tiene en las mismas, en sus capacidades o conocimientos, y una vez constituida no puede ser aumentado el número de los asociados, sin el consentimiento de los mismos.

Por último me gustaría transcribir el concepto que nuestra propia ley da a esta figura jurídica, de aquí que el código la defina de la siguiente forma: **“cuando varios individuos convienen en reunirse, de manera que no sea enteramente transitoria para la realización de un fin común que no esté prohibido por la ley y que no tenga carácter preponderante económico. Constituyen una asociación”**

Ahora bien en lo que respecta a la propiedad en condominio, se plantea que hoy en día la propiedad colectiva ha reconquistado, en sus modernas concepciones, el lugar que había perdido. Para los juristas franceses, la indivisión o copropiedad era una situación excepcional, porque era contraria al derecho de propiedad. Para ello, expresaban que un derecho de propiedad compartido es necesariamente un derecho debilitado. En Alemania se le denomina propiedad en mancomún que es más bien una propiedad colectiva que una indivisión; la cosa común constituye una especie de patrimonio independiente de sus miembros y su enajenación no puede efectuarse, sino por acuerdo de todos. Nuestro sistema de propiedad en condominio es más avanzado que la indivisión francesa o que la propiedad en mancomún alemana. Dentro de nuestra legislación vigente, el derecho de los condóminos puede considerarse un derecho doble: derecho de propiedad privada sobre su local, casa, etc., y derecho de copropiedad con indivisión forzosa sobre las partes comunes.

La definición de régimen de propiedad en condominio que la propia ley de la materia ha establecido para ello es: ***denomina condominio al grupo de departamentos, vivienda, casas, locales o naves de un inmueble, contruidos en forma vertical, horizontal o mixta, susceptible de aprovechamiento independiente por tener salida propia a un elemento común de aquel o la vía pública y que pertenecerán 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”*** ahora bien lo que dará la pauta para constituir el régimen de propiedad en condominio implica necesariamente que se de la conjunción de un derecho singular y exclusivo de propiedad y un derecho de copropiedad sobre los elementos de aprovechamiento general o comunes, los cuales son indivisibles y accesorios a la propiedad exclusiva o principal, independientemente si pertenecen a uno o varios propietarios, mas sin embargo este concepto de condominio trae consigo una serie de pasos para otorgarle en definitivo la constitución del régimen, que en definitivo y lo que nos queda claro que lo esencial es lo antes mencionado, para después dar las formalidades de ley donde se necesitan establecer este tipo de modalidad de la propiedad para su mejor aprovechamiento.

**Capítulo III**  
**Régimen jurídico- fiscal de las asociaciones civiles**



### 3.1 NATURALEZA JURÍDICA DE LA PROPIEDAD EN CONDOMINIO

Se ha debatido poco sobre la naturaleza jurídica de la propiedad en condominio, han existido y existen diversas teorías acerca de cómo debe ser considerada en el ámbito legal esta materia, atribuyéndole a través de los años diversas concepciones, existen entre las teorías más debatidas **la de servidumbre**.- es decir se concibe a la propiedad en condominio como la naturaleza resultante de una amalgama entre el dominio individual y la servidumbre. La noción de la servidumbre se elimina a los objetos de uso común (escaleras, patios, pasillos ascensores, etc.) mientras que el derecho individual impera en cada piso o local. Han existido distintos códigos como el Francés, el Italiano, el Español y hasta nuestros códigos en considerar a la propiedad en condominio como una servidumbre, pero se ha criticado y superado el hecho de que el que se encuentre regulado en el capítulo de las servidumbres, no le da esta naturaleza, se han formulado gran cantidad de críticas siendo las más notables las siguientes:

1. El la propiedad en condominio de locales o pisos se observan derechos privativos de cada uno de los dueños de los locales o pisos, derechos de enajenación, por nombrar algunos ejemplos, y que la servidumbre no puede explicar, y como se dice en la doctrina donde existe propiedad, sea singular o común, no hay servidumbre. Como de modo ordinario las escaleras, pasillos, almacenes y techos no están atribuidos a una sola persona de modo exclusivo, no puede decirse que el derecho de utilización recaiga sobre la casa de otro. No hay servidumbre. Por otra parte la servidumbre, se ha dicho que implica una desmembración del derecho de propiedad, lo que no ocurre en la propiedad por locales o pisos en propiedad en condominio .
2. La existencia de una servidumbre requiere dos inmuebles distintos. Los derechos de los propietarios de locales o pisos en condominio se ejercen sobre un mismo inmueble. La servidumbre es un gravamen real impuesto sobre un inmueble en beneficio de otro perteneciente a distinto dueño, por lo mismo para que exista servidumbre, se requiere, que se constituya sobre un inmueble ajeno, no puede gozar de una servidumbre sobre un inmueble propio. El propietario de un piso o local que usa los bienes comunes no pensará que está usando bienes ajenos, los usa porque los mismos le corresponden junto con los demás propietarios, pero les corresponden.
3. En el condominio para conservar sus derechos, el propietario no tiene necesidad de ejercerlos, mientras que en la servidumbre se adquieren por el uso y se pierden por la prescripción.
4. La servidumbre se extinguen cuando la cosa llega a ser inutilizable, mientras que el condominio persiste aunque la casa se destruya, ya que si esto pasara, el derecho de los condueños se traslada sobre lo que subsiste.

Otra de las teorías con poco eco fue de considerar a la propiedad en condominio como una **enfiteusis y del usufructo**, antes de entrar en

debate sobre esta teoría me gustaría dar el concepto de estos dos preceptos jurídicos en el primero de ellos que es el de la enfiteusis, la podríamos definir como la cesión perpetua o por largo tiempo del dominio útil de un inmueble, mediante el pago anual de un canon al que hace la cesión. Por otra parte el usufructo se define como el derecho de uso de un bien perteneciente a otro, comprometiendo el derecho de percibir los beneficios o intereses (es un derecho real) en resumen se debate esta teoría ya que algunos autores mencionan que estos dos conceptos son derechos reales que se ejercen sobre cosa ajena, mientras que la propiedad en condominio recae sobre cosa propia, por otra parte la enfiteusis admite la redención ya que esta sujeto realizar y conservar el bien objeto de esta figura, mientras que el derecho del condueño no es redimible es decir el propietario del piso o local no tiene ninguna obligación de mejorar su departamento o local y menos esta obligado a corresponder un censo a los otros condueños, al respecto en mi opinión creo que la propiedad en condominio si admite en cierta forma una redención solo en lo referente al exterior refiriéndome a las fachadas exteriores en el caso de locales de centros comerciales ya que pueden y deben existir lineamientos contenidos dentro de un reglamento de condominio para que estas sean aprobadas por un consejo de vigilancia esto con el fin de mantener la imagen del condominio.

**Teoría de la comunidad** es una de las teorías que las doctrinas traen en boga son las que ven en la propiedad en condominio una comunidad de derechos; éstas van, desde las que la consideran una simple copropiedad en la que procede el ejercicio de la acción communi dividundo, hasta las que la considera una copropiedad sui generis en la que hay propiedad exclusiva de un local, piso o departamento y copropiedad de las partes comunes. Al respecto algunos autores se han apartado de este criterio, y al contemplar que existe en esta institución una amalgama entre la propiedad exclusiva y la copropiedad, han considerado que siendo en ella el elemento principal la propiedad exclusiva y lo accesorio la comunidad, no hay que considerarla como una especie de la copropiedad, sino como una verdadera propiedad, aunque con características específicas.

Podemos concluir de lo anterior que las teorías predominantes en la actualidad son las que conceptúan a la propiedad horizontal hay un derecho de propiedad sobre el piso, departamento o local y un derecho de copropiedad en lo referente a las partes comunes. La discusión surge en esta teoría cuando se trata de considerar cual es el elemento de mayor importancia, la propiedad o la copropiedad, para determinar si esta institución debe considerarse como una especie de la propiedad o de la copropiedad, es el caso de las doctrinas francesas, las españolas y la de Cuba, parecen inclinarse en el primer sentido es decir considerar a los derechos de copropiedad son accesorios de la propiedad; en tanto que la doctrina alemana y la moderna italiana, aceptan que en el caso se trata de una especie de la comunidad de bienes, en México se ha tomado la postura de considerar que en la propiedad horizontal el dueño es el único propietario de su piso, departamento o local y un copropietario de los bienes

necesarios para su existencia, así mismo que el derecho de propiedad es de mayor importancia que el de copropiedad.

### **3.2 CÓDIGO CIVIL PARA EL ESTADO DE BAJA CALIFORNIA**

Entre los muchos reinos y señoríos que se fueron conquistando, se contaban las Indias Orientales y Occidentales e islas adyacentes, estos vastos dominios se regían por leyes especiales, dictadas en diversos tiempos y circunstancias, que reunidas después en un código formaron la recopilación de leyes de los Reinos de las Indias, más sin embargo no encontramos en esta legislación ninguna disposición que nos parezca aplicable a nuestra materia.

Nuestro primer código civil fue expedido el año 1870. Es aquí donde nuestra legislación se ocupa por primera vez del caso de que los diferentes pisos de una casa o edificios pertenezcan a diversos propietarios en este código de 1870 encontramos el artículo 1120 que dice: cuando los diferentes pisos o locales pertenecieran a distintos propietarios, si los títulos de propiedad no arreglan los términos en que deben contribuir a las obras necesarias, se guardaran las reglas siguientes:

1. Las paredes maestras, el tejado o azotea y las demás cosas de uso común, estarán a cargo de todos los propietarios, en proporción al valor de sus pisos;
2. Cada propietario costeará el suelo de su piso.
3. El pavimento del portal, puerta de entrada, patio común y obras de policía comunes a todos, se costearán a prorrata por todos los propietarios;
4. la escalera que conduce al piso primero, se costeará a prorrata entre todos, excepto el dueño del piso de abajo; la que desde el piso primero conduce al segundo, se costeará por todos excepto por los dueños del piso bajo y primero, y así sucesivamente”

Este precepto esta inspirado en el proyecto del código civil francés pero a través del código español de 1851, su transcripción es casi literal y solo se han variado y agradado palabras que no alteran para nada su sentido, en el código de 1884 en su artículo 1014, reprodujo el 1120 del código de 1870. el proyecto de 25 de abril de 1928 contiene el artículo 942 que no es sino una reproducción con algunos cambios y adiciones sin importancia, la única innovación digna de considerarse en este proyecto en relación con la materia de propiedad en condominio es que en lugar de colocar el precepto en el titulo referente a las servidumbres, como lo hacían los códigos de 70 y 84 lo colocan en el capitulo que se ocupa de la copropiedad, inspirándose en el código español de 1888. El hecho que nuestro código civil siguiera al español en cuanto a la colocación del articulo referente a la propiedad horizontal en el capítulo relativo a la copropiedad, pudo haber inducido a nuestros tratadistas y tribunales a pensar de una manera

semejante a la de los españoles, ya que el argumento de la ubicación fue decisivo para estimar que la propiedad por pisos debía entenderse como una simple comunidad de bienes pro indiviso y que debía prosperar la acción comunitativa ejercida pro cualquiera de los propietarios. No obstante la interpretación de la doctrina, el artículo 951 del código civil era insuficiente aunque no erróneo para la solución de problemas suscitados con motivo de la propiedad por pisos. Urgía, pues una reglamentación más amplia del dominio horizontal. Respondiendo a esta necesidad, se dictaron: el decreto de fecha de 30 de noviembre de 1954, reformado el artículo 951 del código civil para el distrito y territorio federales, y la ley de 2 de diciembre del mismo año, ambas disposiciones fueron publicadas en el diario oficial del 15 de diciembre de 1954. La cámara de diputados, en su sesión celebrada el 16 de noviembre de 1954, aprobó la minuta del proyecto de Ley sobre Régimen de Propiedad y condominio de Edificios Divididos en pisos, departamentos, viviendas y locales, aprobada por la cámara de senadores, así como el proyecto de reformas al artículo 951 del código civil.

### **3.3 LEY DE IMPUESTO SOBRE LA RENTA.**

En este capítulo hablaremos del régimen fiscal de las personas morales constituidas con el fin de administrar bienes de propiedad en condominio, hemos tratado de explicar y definir hasta ahora la naturaleza jurídica de esta institución, así como su conceptualización, la parte concerniente a la ámbito fiscal será esencial para este trabajo de investigación, debido a que es el área de estudio que motivo la presente tesis, partiendo de esta idea nos enfocaremos a las asociaciones civiles debido a que es la forma más adecuada en como deben constituirse las administradoras de los regímenes en condominio y más enfocada en el área comercial; como un breve corolario hemos de decir que las asociaciones civiles hasta 1989 se consideraban en el título III "De las personas morales con fines no lucrativos" no eran contribuyentes del impuesto sobre la renta, lo eran los socios, por reformas de la Ley del Impuesto sobre la Renta en diciembre de 1989 se llevo a cabo una división de estas sociedades, para quedar comprendidas en el título III las que continuaban siendo no contribuyentes, pero también se incluyeron en el título II aquellas que deben cumplir con todas las obligaciones fiscales que establece la ley de impuesto sobre la renta.

A partir del 1 de enero de 2002 entra en vigor una nueva ley de impuesto sobre la renta que, conserva gran parte de las disposiciones de la ley del ISR que abroga y que estuvo en vigor hasta el 31 de diciembre de 2001, el título III se denomina "Régimen de personas morales con fines no lucrativos" como hasta 1989.

No hay que olvidar que pueden existir asociaciones civiles que son causantes de impuesto sobre la renta y que están dentro del título II de las Personas Morales, es decir que tienen que cumplir con todas las obligaciones fiscales que la misma ley establece bastaría con dar un ejemplo en sentido negativo de este tipo de sociedades como sería el caso de un tipo de asociación

civil en caminata a la enseñanza sin autorización o sin reconocimiento de validez oficial de estudios en los términos de la Ley General de Educación.

El concepto de persona moral para la ley de impuesto sobre la renta lo encontramos en su artículo 8 definiéndolas de la siguiente manera: “cuando se haga mención a persona moral, se entienden entre otras, las mercantiles, los organismos descentralizados que realicen preponderantemente actividades empresariales, las instituciones de crédito, las sociedades y **asociaciones civiles** y la asociación en participación cuando a través de ella se realicen actividades empresariales en México.”

En la conceptualización de persona moral que la ley de impuesto sobre la renta describe, más que definir que es una persona moral, trata de señalar o de en listar correlacionando estas últimas con otras leyes para considerar cuáles son personas morales, tan es así que bastaría echar un hojeara al código civil del estado para ver como define a una asociación civil, la que en su artículo 2543 establece que se considerara asociación civil cuando varios individuos convinieren en reunirse, de manera que no sea enteramente transitoria, para la realización de un fin común que no este prohibido por la ley y que no tenga carácter preponderantemente económico. Así mismo la ley de sociedades mercantiles en su artículo 1 hace un listado de sociedades y en sus articulados trata de definir a cada sociedad en lo particular, de lo antes descrito podemos concluir diciendo que cuando la ley de ISR haga alusión a persona moral debemos de asistarnos de la ley de la materia específica para poder tener una mayor amplitud de conocimiento de la sociedad en cuestión que deseamos estudiar, para nuestro caso serán las asociaciones civiles enfocadas como administradoras de bienes inmuebles de propiedad en condominio.

En esta tesitura comentaremos que el tipo de sociedad que nos incumbe en nuestro tema de estudio las encontramos ubicadas dentro del título III del Régimen de Personas Morales con fines no lucrativos y en específico en su artículo 95 de la ley de ISR que de la siguiente manera la describe: *Para efectos de esta ley, se consideran personas morales con fines no lucrativos además de las señaladas en el artículo 102 de la misma, las siguientes:*

**XVIII. ASOCIACIONES CIVILES DE COLONOS Y LAS ASOCIACIONES QUE SE DEDIQUEN EXCLUSIVAMENTE A LA ADMINISTRACIÓN DE UN INMUEBLE DE PROPIEDAD EN CONDOMINIO.**

### **3.4 OBLIGACIONES FISCALES DE LAS ASOCIACIONES CIVILES**

Sería erróneo pensar de que el hecho de que este tipo de asociaciones se ubiquen dentro del título III de la ley de impuesto sobre la renta consideradas con fines no lucrativos estén exentas de cumplir con las cargas u obligaciones fiscales, ni que tampoco están obligadas a pagar ningún tipo de impuesto en

materia de impuesto sobre la renta, dentro del título III se mencionan inclusive que entre otras de sus obligaciones están:

- I. La de llevar los sistemas contables de conformidad con el código fiscal de la federación, su reglamento y el reglamento de la ley de ISR. Los artículos 28, 30-A del CFF y del artículo 26 al 41 del RCFF, así como el artículo 106 del RISR establecen los procedimientos para llevar contabilidad.

En el caso de una administradora de bienes en condominio constituida como una asociación civil debe de llevar libros de actas de asambleas de condóminos, otro libro de libro de actas de comité de vigilancia y libro de registro de asociados, es conveniente registrar los libros de actas en el gobierno del estado como lo menciona la propia ley de régimen de condominio.

- II. Expedir comprobantes de sus operaciones que realicen. Los comprobantes para este tipo de sociedades deben reunir todo los requisitos establecidos en el artículo 29 y 29-A del CFF, al igual que las demás personas morales del título II.
- III. Presentar declaración más tardar el día 15 de febrero en el que se determine el remanente distributable y la proporción que de este concepto corresponda a cada integrante.
- IV. Expedir constancias a sus integrantes de los remanentes distribuibles, a mas tardar el 15 de febrero del siguiente año.

Quedan relevadas de cumplir con las obligaciones a que se refieren la fracción III y IV anteriores, las personas señaladas en el artículo 95 de la ley de ISR que no determinen remanente distributable.

- V. Expedir las constancias y proporcionar la información a que se refiere las fracciones III y VIII del artículo 86 de esta ley. La fracción III en mención se refiere a constancias por pagos a residentes en el extranjero y la VIII se refiere a proporcionar información de las operaciones efectuadas con los proveedores y con los clientes que se requiera, además tendrán la obligación de retener y enterar el impuesto a cargo de terceros y exigir la documentación que reúne los requisitos fiscales, cuando haya pagos a terceros y estén obligados a ellos en los términos de esta ley. Así mismo deberán cumplir con las obligaciones a que se refiere el artículo 118 de la misma cuando hagan pagos que a su vez sean ingresos en los términos del capítulo I título IV de la ley de ISR. Es decir las obligaciones contenidas en esta ley en materia de sueldos y salarios como son el caso de retenciones y calculo anual entre muchas otras.

- VI. Presentar a más tardar el 15 de febrero de cada año, la información siguiente :
- a) De las personas a las que en el año de calendario inmediato anterior le hubiere efectuado retenciones de impuesto sobre la renta, así como de los residentes en el extranjero a los que les hayan efectuado pagos de acuerdo con lo previsto en el título V de esta ley.
  - b) A las personas a las que les hayan otorgado donativos en el año de calendario inmediato anterior.

Dentro de otras de las obligaciones que se establecen para estas personas morales son la de presentar declaración anual en la que informaran a las autoridades fiscales de los ingresos obtenidos y las erogaciones efectuadas, a más tardar en día 15 de febrero del año siguiente. El formato vigente en 2003 para esta declaración es la no. 21 (Personas Morales con Fines no Lucrativos).

Las asociaciones civiles a que se refieren el artículo 95 de esta ley, que no enajene bienes, que no tengan empleados y que únicamente presten servicios a sus asociados, no tendrán obligación alguna, así mismo las A.C., que tengan como máximo cinco trabajadores y que no enajenen bienes, podrán llevar registros contables simplificados.

En comentario a lo mencionado a este último párrafo que pasaría en aquellas asociaciones civiles constituidas en un régimen en condominio hablemos concretamente en el caso específico de centros comerciales, en la que se crea una prestadora de servicios con el fin de que esta última preste todos los servicios a través de una plantilla mayor a cinco empleados, estaría obligada a cumplir con todas las obligaciones anteriores? Desde mi punto de vista creo que si atendemos estrictamente a sentido literal de lo que menciona la ley en su artículo 101 en sus últimos dos párrafos no tendríamos la obligación de cumplir con dichas obligaciones.

### **3.5 INGRESOS QUE SI CAUSAN IMPUESTO SOBRE LA RENTA**

Hemos comentado que las asociaciones civiles que tributan en el título III de la ley de impuesto sobre la renta "Personas Morales con Fines no Lucrativos" también en un momento dado pueden ser causantes de este impuesto, algunos casos que la misma ley contempla son cuando este tipo de sociedades enajenen bienes distintos de su activo fijo o presten servicios a personas distintas de sus miembros, deberán determinar el impuesto que corresponda a la utilidad por los ingresos derivados de las actividades mencionadas en los términos del título II de esta ley a la tasa prevista en el artículo 10 de la ley de ISR siempre que dichos ingresos excedan del 5% de los ingresos totales de la persona moral en el ejercicio de que se trate.

Lo anterior no es aplicable tratándose de Asociaciones Civiles autorizadas para percibir donativos deducibles en los términos del artículo 31 fracción I y 176 fracción III de esta ley.

Lo antes mencionado implicara que cuando una asociación civil encuadre en el supuesto anterior, deberá separar los ingresos que se encuentren gravados en el título III, la complicación talvez que se no pudiese presentar sería en el caso de las deducciones autorizadas, para lo cual se deberá identificar las que correspondan a los ingresos gravados o las que se aplican a los ingresos exentos. Al respecto el artículo 105 del RLISR establece el procedimiento que se debe aplicar a las deducciones a cada tipo de ingresos, las deducciones que se aplicaran para este caso deberán reunir los requisitos de deducibilidad a que hicimos referencia en el capítulo anterior y, además esta se determinarán como sigue:

- I. Tratándose de gastos de inversión que sean atribuibles exclusivamente a las mencionadas actividades, estos se deducirán en los términos del título II de la ley.
- II. Cuando se trate de gastos de inversión que sean atribuibles parcialmente a las mencionadas actividades, excepto en el caso de inversiones en construcción, estos se deducirán en la proporción que represente el numero de días en el que se desarrollen las actividades mencionadas respecto del período por el que se efectúa la deducción.
- III. Tratándose de deducciones de inversión que se utilicen parcialmente para la realización de dichas actividades, estas serán deducibles en la proporción que resulte de multiplicar la que represente el área utilizada para desarrollar la actividad respecto del área total del inmueble por la proporción que represente el numero de días en que se utilice respecto de 365.

Para ejemplificar lo anterior a continuación presento lo siguiente:

1. La asociación civil obtiene ingresos exentos por cuotas de sus integrantes por \$200,000.00 pesos.
2. La asociación civil enajena bienes distintos de su activo fijo por \$50,000.00
3. Realiza erogaciones plenamente identificadas con el punto 2 por 10,000.00 y con el punto 1 por \$140,000.00
4. Se tiene depreciación actualizada total de construcción \$30,000.00
5. El área utilizada en actividades del punto 2 es del 20% y si utiliza los 365 días del ejercicio.
6. Determinar el resultado fiscal de las actividades gravadas en el titulo II.

Solución:

|                                       |           |             |
|---------------------------------------|-----------|-------------|
| 1. Ingresos acumulables               |           | \$50,000.00 |
| <b>menos:</b>                         |           |             |
| 2. Dedicaciones autorizadas:          |           |             |
| Gastos identificados                  | 10,000.00 |             |
| Depreciación 30% sobre<br>\$30,000.00 | 9,000.00  | 19,000.00   |
|                                       |           | <hr/>       |
| Utilidad fiscal                       |           | 31,000.00   |
| Pérdida fiscal                        |           | 0.00        |
|                                       |           | <hr/>       |
| Resultado fiscal                      |           | 31,000.00   |
| ISR (34%)                             |           | 10,540.00   |

**No son ingresos gravados cuando se tenga autorización para recibir donativos deducibles.**

Así las personas morales a que se refiere este Título III, a excepción de las mencionadas en el artículo 102 de esta ley, de las sociedades de inversión especializadas en fondos para el retiro y de las personas morales autorizadas para recibir donativos deducibles en los términos de la misma, serán contribuyentes del impuesto sobre renta cuando perciban ingresos de los mencionados en los capítulos IV (enajenación de bienes), VI (intereses) y VII (premios) del título IV de la ley de ISR, con independencia de que los ingresos a que se refiere el capítulo VI se perciban en moneda extranjera.

Para efectos de determinar el ISR a pagar, se aplicarían las disposiciones contenidas en el Título IV y la retención que en su caso se efectúen tendrá el carácter de pago definitivo.

### **3.6 CALCULO DE IMPUESTO SOBRE LA RENTA DE REMANENTES DISTRIBUIBLES.**

Existe la posibilidad de que las personas morales con fines no lucrativos distribuyan remanentes y sus integrantes considerarán como distribuable únicamente los ingresos que la persona moral les entreguen en efectivo o en bienes, la ley establece que cierto tipo de sociedades de este título III entre ellas menciona la de la fracción XVIII del artículo 95 (asociaciones civiles que se dediquen exclusivamente a la administración de un inmueble de propiedad en condominio) considerarán remanente distribuable, aun cuando no lo hayan entregado en efectivo o en bienes a sus integrantes o socios, el importe de las omisiones de ingresos o las compras no realizadas e indebidamente registradas, las erogaciones que efectúen y que no sean deducibles en los términos del título

IV de esta ley, salvo cuando dicha circunstancia se deba a que éstas no reúnen los requisitos de la fracción IV de artículo 172 de la ley de ISR que es la relativa a la de los (requisitos de las deducciones autorizadas en cuanto a identidad y domicilio de quien los expida, así como de quien adquirió el bien de que se trate o recibió el servicio.) así mismo los prestamos que hagan a sus socios o integrantes, o los cónyuges, ascendientes o descendientes en línea recta de dichos socios o integrantes, pudiéndose disminuir estos prestamos del remanente distribuible que la persona moral distribuya a sus socios o integrantes .

De lo antes expuesto, es decir que se llegue a determinar un remanente distribuible, la persona moral de que se trate enterará como impuesto a su cargo el impuesto que resulte de aplicar sobre dicho remanente distribuible, la tasa máxima para aplicarse sobre el excedente del limite inferior que establece la tarifa contenida en el artículo 177 de la ley de ISR (34% para el año 2003) no hay que olvidar que por disposiciones transitorias la tasa de impuesto sobre la renta va ir disminuyendo año con año hasta llegar a un 33%

Mi comentario al respecto de todo lo antes expuesto y que creo importante recalcar es el acto de evitar que se genere un remanente distribuible por compras no hechas o indebidamente registradas esto puede generar una contingencia grave para la persona moral, otro detalle que al respecto me gustaría puntualizar es lo referente a que la ley esta distinguiendo entre las compras y los gastos que se realizan en este tipo de sociedades, haciendo alusión que las compras indebidamente registradas generaran un remanente distribuible, mas no así de los gastos que sean indebidamente registradas, por lo que a simple vista y por la redacción de la ley estaríamos pensando que un gasto mal registrado no genera un remanente distribuible, pero más sin embargo, la ley menciona que las erogaciones no deducibles en términos del artículo 172 también generan un remanente, bastaría revisar este artículo en su fracción V que describe que cualquier deducción autorizada debe estar debidamente registrada en contabilidad, por ende cualquier compra o gasto incorrectamente registrado generara un remanente distribuible.

### **3.7 LEY DE IMPUESTO AL VALOR AGREGADO**

Cuando hablamos de este impuesto que grava el consumo es necesario primeramente por explicar quienes son sujetos de este impuesto, por ende en los términos de esta ley de IVA, estarán obligados al pago del impuesto al valor agregado, aquellas personas físicas y morales que en territorio nacional realicen los actos o actividades gravados.

Ahora bien en la ley de impuesto al valor agregado no se harán distinciones como en la ley de ISR en cuanto a que si son personas morales del título II o Título III si son asociaciones civiles o asociaciones civiles, a lo que en esta ley se

estará, es a la actividad que realiza la persona moral la cual determinara si esta gravado o exento.

Los actos o actividades gravados por la ley son:

1. La enajenación de bienes.
2. prestación de servicios independiente.
3. Otorgar el uso o goce temporal de bienes.
4. Importación de bienes y servicios.

Por lo anterior cualquier asociación civil realiza alguna de las actividades o actos anteriores, estará sujeta al pago del impuesto.

Ahora bien la tasa general del IVA es del 15%, pero existe también la llamada tasa del 0% y cuando se lleven a cabo operaciones en zona fronterizas, la tasa será del 10%, inclusive habrá actividades que no son sujetas de este impuesto considerados como actos exentos, en el caso de las actividades que realiza una asociación civil como administradora de un régimen en condominio estarán gravadas al 10% en región fronteriza, esto por ser de los servicios que no se enumeran dentro del artículo 15 de la ley de IVA como exentos, en relación a esto cabe comentar que dentro del artículo 15 en su fracción XII (de los servicios exentos) que al pie de la letra transcribiré: *“los proporcionados a sus miembros como contraprestación normal por sus cuotas y siempre que los servicios que presten sean únicamente los relativos a los fines que le sean propios, tratándose de:*

- a) *Partidos, asociaciones, coaliciones y frentes políticos legalmente reconocidos .*
- b) *Sindicatos obreros y organismos que lo agrupen.*
- c) *Cámaras de comercio e industrias, agrupaciones agrícolas, ganaderas, pesqueras o silvícola, así como organismos que la reúnan.*
- d) *Asociaciones patronales y colegios de profesionales.*
- e) *Asociaciones o sociedades civiles organizadas con fines científicos, políticos, religiosos y culturales, a excepción de aquellas que proporcionen servicios con instalaciones deportivas cuando el valor de estas representen más del 25% del total de las instalaciones.*

Como ha de observarse no se incluyen a las asociaciones civiles que se dediquen a la administración de bienes inmuebles, más sin embargo hasta la miscelánea de 1999 la autoridad hace una aclaración en la regla miscelánea 5.3.4 estableciendo: *“Se considera que las asociaciones civiles que presten exclusivamente el servicio de administración de un inmueble de propiedad en condominio a sus miembros, como contraprestación normal por sus cuotas, se encuentra dentro de la exención prevista en el artículo 15 fracción XII de la ley de IVA”* vemos con esto que antes se tenía la opción de pagar o exentar el iva las cuotas de mantenimiento

establecidos para la administración de un bien inmueble en condominio, en mi opinión y experiencia sobre el particular, resultaba mejor el gravar las cuotas de mantenimiento, por la razón de que si se tomaba la opción de exentar estos actos al final se tenían que incluir como gasto dentro del mismo presupuesto que servía de base para el cobro de cuotas de mantenimiento, verbigracia:

**cuotas exentas:**

|                       |          |
|-----------------------|----------|
| presupuesto de gastos | 1'000.00 |
| iva de los gastos     | 100.00   |
| total presupuesto     | 1,100.00 |

la base para cobro de cuotas de mantenimiento sería \$1,100 cobrado a cada condómino en proporción a su % de indiviso, es decir en el supuesto que fueran cuatro condóminos con los mismos porcentajes de indiviso, le tocaría pagar a la administradora en su factura \$275.00 pesos asentando en la factura este importe si gravar IVA, es decir el condómino deducía como gasto los \$275.00 pesos para efectos de ISR y no acreditaba IVA por ser un acto exento.

Por otra parte si considerabas como cuotas gravadas el procedimiento es el siguiente:

Presupuesto de gastos 1,000.00

En este caso dentro del presupuesto no incluías el impuesto acreditable de dichos gastos, ya que lo cobrarías con las cuotas gravadas lo que aplicando el supuesto de anterior el acto gravado serían 250.00 pesos más IVA de 25 pesos pagando un total de 275 pesos, más sin embargo el condómino tenía la opción de acreditar un IVA de 25 pesos y deducir para efectos fiscales 250, desde mi punto de vista resulta más favorable esta última opción.

Esta regla dejó de ser publicada en la miscelánea, por lo que actualmente estas cuotas de mantenimiento están gravadas al 10% o 15% dependiendo de donde se realicen los actos o actividades, como anteriormente lo mencionamos.

Una de las obligaciones de toda persona moral entre ellas las asociaciones civiles están obligadas a efectuar retenciones de IVA que se les traslade por los servicios personales independientes o el uso o goce de bienes, prestados u otorgados por personas físicas, esta obligación entro en vigor a partir del 1 de enero de 1999 se adicionó el artículo 1-A de la ley de IVA, de acuerdo a lo establecido en el presente artículo existe la obligación de efectuar la retención del IVA que se le traslade en la realización del acto, más sin embargo por disposición de regla miscelánea 5.1.2 vigente hasta el 31 de marzo del 2004 se otorga la facilidad de que la retención pueda ser menor a lo establecido en ley, en una proporción de las dos terceras partes del IVA que se les traslade, por consiguiente las retenciones que se efectúen se acreditarán en la declaración siguiente al entero de la retención.

En cuanto al procedimiento o forma de determinar el impuesto a cargo de una asociación civil de un régimen en condominio será a partir del 1 de Enero del 2003 al igual que para todas las personas físicas o morales en base a flujo de efectivo, en mi opinión es una acertada reforma fiscal por parte de los legisladores, ya que el IVA lo enteraras conforme lo vayas cobrando, ya que antes de la entrada de esta disposición, el IVA se enteraba conforme los causabas es decir al momento de realizar el acto, sin importar cuando se llegara a cobrar.

Ahora bien partiendo de lo antes expuesto debemos saber cuando se debe considerar efectivamente cobrado, por lo tanto nos debemos remitir al artículo 1-B de la ley de IVA que establece que se consideran efectivamente cobradas las contraprestaciones cuando se reciban en efectivo, en bienes o servicios, aun cuando las contraprestaciones correspondan a anticipos, depósitos o cualquier otro concepto sin importar el nombre con el que se les designe o bien cuando el interés del acreedor queda satisfecho mediante cualquier forma de extinción de las obligaciones que den lugar a las contraprestaciones, también se dispone que cuando se pague con cheque se considera que el valor de la operación, así como el IVA trasladado, fueron efectivamente pagados en la fecha de cobro del mismo o cuando los contribuyentes transmitan los cheques a un tercero, excepto cuando dicha transmisión sea en procuración. Entrada la vigencia de las reformas de IVA en el 2003, en cuanto a flujo de efectivo, el artículo 1-B creo una serie de cuestionamientos en cuanto a cuando se debe considerar efectivamente cobrado en el caso de pago con cheque, si es al momento de expedir el cheque a nombre del acreedor o si hasta el momento de que este lo cobrara y se viera reflejado en nuestros estados de cuenta, la corriente que prevalece es la de considerar como efectivamente cobrado hasta que se refleje en nuestros estados de cuenta, había quienes decían que al momento de girar el cheque y existiendo en ese momento saldo en las cuentas bancarias, se debería considerar como efectivamente pagado y con esto quedaba satisfecho el interés del acreedor, de esta ultima opinión no comparto el mismo pensamiento ya que si el acreedor no lo cobra en el momento, sabemos que un titulo de crédito prescribe a los seis meses, lapso que el acreedor lo puede hacer efectivo.

### **3.8 LEY DE IMPUESTO AL ACTIVO.**

Los sujetos del impuesto en los términos del artículo 1 de esta ley y aplicables en forma especial a las AC serán los siguientes:

1. Personas Morales
2. Personas que otorguen el uso o goce temporal de bienes a los contribuyentes del impuesto al activo.

La base del impuesto será el valor del activo en el ejercicio al cual se le aplicará la tasa del 1.80%, más sin embargo en la misma ley en su artículo 6 de la LIA establece quiénes no pagarán el impuesto, las cuales serán las siguientes:

1. Quiénes no sean contribuyentes del impuesto sobre la renta. En este supuesto se colocan todas las personas del título III de la ley de ISR y en el caso particular la Asociaciones Civiles como administradoras de bienes de régimen en condominios.

En el caso especial de las Asociaciones Civiles cuando se conviertan en contribuyentes del ISR en los términos del artículo 94 de la ley de ISR esto es cuando enajene bienes, obtenga intereses o premios, por lo cual si tendría la obligación de pagar ISR, para efectos de la ley de impuesto al activo estarán exentos, esto por regla 4.6 de resolución miscelánea fiscal 2003.

Las personas morales no contribuyentes del ISR que otorguen el uso o goce temporal de bienes que se utilicen en la actividad de un contribuyente del impuesto al activo, a excepción de las que estén autorizadas para recibir donativos deducibles para efectos de la Ley de ISR en los términos de la fracción I del artículo 31 de dicha ley, si pagaran el impuesto por dichos bienes, es decir que si una persona moral no es contribuyente del ISR, no lo será del impuesto al activo, sin embargo, esta persona moral rentara un bien a otra persona ya sea física o moral que si fuera contribuyente del IA se convierte en contribuyente del IA pero únicamente por dichos bienes, así mismo el artículo 7 del RIA establece que cuando un inmueble se utilice parcialmente en la realización de actividades empresariales, los contribuyentes determinaran en forma proporcional el monto original de la inversión del terreno y el saldo por deducir de las construcciones base de impuesto.

Alrededor de los últimos cuatro años se ha publicado por parte del ejecutivo un decreto por el cual se exime totalmente del impuesto al activo en relación al monto de ingresos que se obtengan en el ejercicio, por ejemplo para el 2003 a los contribuyentes cuyos ingresos totales en el ejercicio de 2002 no hubieran excedido de \$14,700,000.00 y siempre que el valor de sus activos en el ejercicio de 2002 calculados en términos de la ley del impuesto al activo no excedan de \$14,700,000.00

### **3.9 LEY SOBRE EL RÉGIMEN EN PROPIEDAD EN CONDOMINIO DE INMUEBLES PARA EL ESTADO DE BAJA CALIFORNIA.**

La ley reglamentaria del régimen de propiedad en condominio es la mencionada en esta punto, esta ley fue publicada en el periódico oficial No. 16 de fecha 10 de junio de 1973, más sin embargo las bases que fueron dando a la formación de la presente ley de régimen de propiedad en condominio se

remontan a los códigos Civiles de 1870, 1884 y 1928 reglamentación que se hacia de manera muy escueta, no tuvo casi ninguna aplicación práctica, pero el desmesurado crecimiento de algunas ciudades como fue el caso de la ciudad de México principalmente, creó la necesidad de fraccionar por pisos, departamentos, viviendas o locales. Fue entonces que si hizo indispensable una reglamentación más amplia de la institución, la reforma al artículo 951 del Código Civil de 30 de noviembre de 1954 y la ley reglamentaria de este artículo, de 2 de diciembre del mismo año, vinieron a llenar esta necesidad, en 1954 entra en vigor la primera Ley sobre el Régimen de Propiedad y condominio de los Edificios Divididos en pisos, departamentos, Viviendas y locales. En el caso del estado de Baja California se abroga esta ley que tenia su vigencia de trece de Enero de 1965, para entrar en vigor la ley de régimen de propiedad en condominio de inmuebles para el estado de Baja California en 1973.

En relación a nuestra actual ley reglamentaria se compone de la siguiente manera:

- Capítulo I Del régimen de propiedad en condominio.
- Capítulo II De los bienes de propiedad exclusiva y propiedad común.
- Capítulo III De las asambleas y del administrador.
- Capítulo IV Del reglamento del condominio.
- Capítulo V De los gastos obligaciones fiscales y controversias.
- Capítulo VI De los gravámenes.
- Capítulo VII Destrucción, ruina y reconstrucción del condominio

Dentro de estos capítulos se contienen 43 artículos y 3 artículos de manera transitoria.

De manera muy general tratare de dar un explicación del contenido de cada capítulo de esta ley, comencemos por el capítulo I que define que es y como se constituye o se origina el régimen de propiedad en condominio, así mismo establece requisitos que debe cumplir la escritura constitutiva de este régimen.

En le capítulo II de los bienes de propiedad exclusiva y de propiedad común, dentro de un régimen de propiedad en condominio enfocados en centros comerciales existen la propiedad exclusiva que serían los locales que se contienen y que tienen el derecho de propiedad los condóminos (propietario) y esta será tomando las medidas a partir del centro de los muros que separan a los locales entre si, o estos de las áreas comunes, así mismo la ley hace mención de que áreas son de uso común, que entre otras serían el estacionamiento, sótanos, corredores, aparatos, etc. Dentro de este capítulo se establece también el uso que se le tiene que dar a las áreas comunes.

En el capítulo III instituye los lineamientos a seguir para la asambleas y facultades y obligaciones del administrador, dentro de este capítulo se contiene quienes forman parte de las asambleas que en este caso existirán las llamadas asambleas de condóminos que son el órgano supremo de este tipo de sociedades,

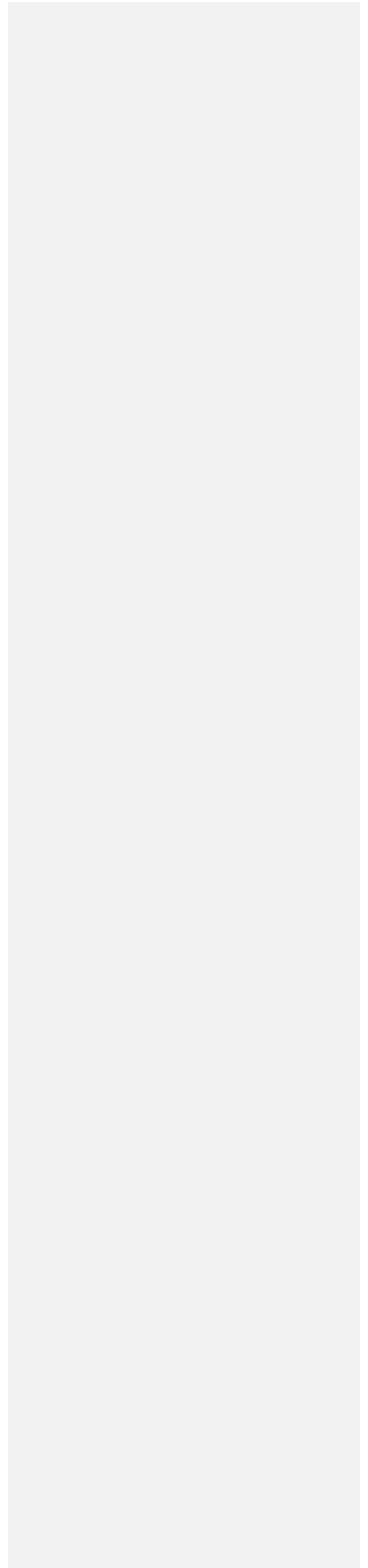
constituido claro por cada propietario del los locales, con un participación en base al porcentaje de indiviso que se contenga en la escritura constitutiva, se describen también las facultades de dicho órgano, se contempla también las facultades del comité de vigilancia que es el órgano encargado de vigilar las operaciones diarias del administrador del inmueble.

En el capítulo IV establece los requisitos mínimos que debe contener reglamento de condominio.

En el capítulo V se alude en si a la forma de cubrir los gastos necesarios para el buen funcionamiento del inmueble, que en este caso serán las cuotas para gastos comunes, así mismo se establece las sanciones por incumplimiento a las disposiciones de esta ley y de los reglamentos correspondientes.

En cuanto al capítulo VI se indica en este, la forma de responder por parte de cada condómino de los gravámenes existentes al régimen de propiedad en condominio, por último en el capítulo VII se establece los requisitos necesarios para la destrucción, ruina y reconstrucción del condominio, es decir se indican los porcentajes mínimos de indivisos para aprobar cualquier situación referido con esto.

**Capítulo IV**  
**Importancia de la formación y aplicación del reglamento**  
**de condominios enfocado a centros comerciales**



#### **4.1 IMPORTANCIA DEL REGLAMENTO DE CONDOMINIO Y ADMINISTRACIÓN.**

Es el reglamento, la piedra angular en la propiedad en condominio y de su buena redacción al igual que cualquier otro instrumento jurídico dependerá, en gran parte la armonía dentro del cualquier propiedad en condominio, ya que es de suma importancia para el buen funcionamiento del mencionado régimen, el reglamento establece las relaciones de los propietarios entre sí, y las que éstos tienen con las personas encargadas de la administración y del mantenimiento del inmueble.

Cualquier ley, y la de Propiedad en condominio no se escapa de la regla de la imposibilidad de regir todas las situaciones y de prever todos los casos, infinitamente variados, que se presentan en la practica. En consecuencia, el texto legal debe ser redactado en términos generales y por esto, en cada caso particular se hace sentir la necesidad de establecer un reglamento especial, adecuado al inmueble, en el que se limite la extensión de los derechos y de las obligaciones de cada uno de los dueños de los diversos locales y en el que se enuncien de una manera tan precisa como sea posible, las modalidades del funcionamiento de los servicios del inmueble divido por locales.

La necesidad de redactar un reglamento de condominio y administración varían según las legislaciones de cada país, en algunos es facultativos , en otros obligatorios dependiendo del numero de propietarios y en otros como el caso de México se ordena que en la escritura constitutiva se incluya un reglamento en el que se detallarán los derechos y obligaciones de los diversos propietarios.

#### **4.2 CARÁCTER JURÍDICO DEL REGLAMENTO DE CONDOMINIO Y ADMINISTRACIÓN**

El reglamento tiene gran aplicación durante la continuidad de un régimen en condominio, esto brinda un estado de seguridad jurídica al administrador del condominio y así mismo a los condóminos en general para actuar a favor de los lineamientos establecidos, de hecho cualquier reglamento de condominio y administración se encuentra regulado por la ley de la materia que en este caso es la Ley sobre el Régimen de propiedad en condominio de inmuebles, dentro de la ley se contiene un capítulo específico del contenido mínimo como requisitos de legalidad de dichos reglamentos los cuales serán los siguientes:

- I. Los derechos y obligaciones de los condóminos referidos a los bienes de uso común, especificando éstos últimos; así como las limitaciones a que queda sujeto el ejercicio del derecho de usar tales bienes y los propios.

- II. Las medidas convenientes para la mejor administración, mantenimiento y operación del condominio.
- III. Las disposiciones necesarias que proporcionen la integración, organización y desarrollo de la comunidad.
- IV. Forma de convocar a Asamblea de condóminos y persona que la presidirá.
- V. Formas de designación, facultades y poderes del administrador.
- VI. Requisitos que debe reunir el administrador.
- VII. Bases de remuneración del administrador.
- VIII. Casos en que proceda la remoción del Administrador.
- IX. Lo dicho en las cuatro fracciones anteriores, con relación al Comité de Vigilancia
- X. Las materias que le reserven la escritura constitutiva y la presente ley.

Las disposiciones del Reglamento de Condominio y Administración, son de indudable e inexcusable cumplimiento para todos ya que tendrá fuerza de ley para quienes formen parte de este régimen, y esta fuerza coercitiva es tan cierta y tan amplia, que solo encuentra limitación en cuanto a las estipulaciones que puedan restringir, adulterar, suspender o ir en contra de los supuestos que establece la misma ley.

La fuente de la que nace esta obligación de someterse a las exigencias del reglamento es, sin duda posible, el contrato. Cuando el régimen se constituye por varias personas, que teniendo algún derecho sobre el inmueble deciden dividirlo y adjudicarse proporcionalmente, los locales que lo integran, son estas las que laboran el reglamento, y salta a la vista el carácter contractual del mismo, pero en el caso más frecuente en la realidad es que sea una sola persona quien construya el edificio con el fin de fraccionar y venderlo en distintos compradores sometiéndolo al régimen de propiedad en condominio, en esta hipótesis, se piensa que es también el contrato una fuente de obligaciones de los futuros propietarios, ya que si bien es cierto que el reglamento está elaborado por una sola persona, quienes adquieren, prestan su consentimiento para sujetarse a él, en el momento de comprar su local, celebrando un contrato de los que se conocen en la doctrina con el nombre de "contratos de adhesión" y será el contrato la fuente de obligaciones.

Para estudiar los efectos del reglamento tendremos en cuenta en primer lugar, a las partes que lo formularon, y después a los futuros adquirentes, y por

último a los terceros que tienen alguna relación jurídica con los dueños de los locales comerciales.

- a) *Efecto entre las partes*: Como ya hemos descrito con anterioridad, el reglamento obliga como si fuera ley a las partes que lo suscriben, sobre esto no hay duda alguna, de hecho la misma ley de la materia establece la obligación de establecer un reglamento.
- b) *Efectos del reglamento con relación a los terceros adquirentes*: El carácter obligatorio del reglamento se extiende a los causahabientes del propietario ya sean a título universal o particular. En nuestro derecho positivo se exige que el título constitutivo del régimen de propiedad del inmueble, en donde debe estar incluido el reglamento, debe registrarse en el Registro Público de la propiedad y por lo mismo será oponible a terceros. Además por disposición expresa de la ley “en las escrituras de compra-venta de cada departamento o local se hará referencia a la escritura general que exige la ley y al apéndice de la misma escritura se agregará un ejemplar, firmado por las partes vendedora y compradora, del Reglamento de Condominio y Administración del edificio. En los testimonios, podrá insertarse dicho reglamento o bien se agregara a cada uno de ellos un ejemplar del repetido reglamento certificado por el notario, con esto el adquirente de una localidad en un edificio sometido al régimen de propiedad en condominio habrá celebrado con su enajenante un contrato de adhesión por el cual quedará subrogado en los derechos y las obligaciones que este tenía frente a los demás propietarios y a los órganos de administración del régimen. Las cláusulas del reglamento de condominio y administración en opinión de algunos juristas, comentan que por el hecho de figurar en la escritura de compraventa y de inscribirse en el registro público de la propiedad, se presume con la fuerza de una presunción juris et jure y a nadie es lícito el alegar su ignorancia o desconocimiento.
- c) *Efectos del reglamento con relación a terceros*: El reglamento de Condominio y Administración puede validamente oponerse a cualquier tercero que tenga alguna relación jurídica con el propietario, como podría ser un arrendatario o un acreedor hipotecario, ya que como hemos mencionado anteriormente, las obligaciones y derechos derivados del reglamento son inherentes al derecho de propiedad del local, y no puede separarse de éste.

La ley exige que el reglamento inicial se inscriba en el Registro Público de la Propiedad, pero es omisa acerca del deber de registrar las modificaciones a dicho reglamento, de los que se deduce que no es obligatorio este requisito cuando la alteración no implique una modificación al dominio.

De lo esbozado anteriormente sobre el reglamento del condominio creo importante presentar al lector un formulario de reglamento enfocado a centros comerciales incluido como anexo "A" de este trabajo de investigación, con el fin de que se conozcan la distintas reglamentaciones a las que se sujetan los condóminos, ya que el conocer tal información, permitirá propiciar mejores niveles de convivencia, así como preservar y acrecentar el valor de los inmuebles, en beneficio del patrimonio de todos sus propietarios, la administración profesional de condominios tiene un costo elevado, y los propietarios de un condominio pueden llegar a tener limitaciones de carácter económico para recurrir a ella. Sin embargo, estas limitaciones podrán ser superadas a través del ingenio, la participación intelectual y practica, y las actividades positivas de todos los dueños y condueños para llevar a cabo una buena administración del condominio, de manera que no resulte una carga excesiva u onerosa para sus integrantes, de igual manera el reglamento presentado deberá ser modificado de acuerdo a las necesidades que lo particular se apliquen.

**Capítulo V.**  
**Actos jurídicos derivados de la propiedad en condominio**

## **5.1 ENAJENACIÓN Y ADQUISICIÓN DE UN LOCAL COMERCIAL**

El que adquiere un local comercial bajo el régimen de condominio, tiene la obligación de someterse al reglamento de condominio, adquiere pues, un derecho de propiedad sujeto a ciertas restricciones. Cuando la adquisición se deriva de un contrato, quien adquiere celebra un contrato de los llamados de adhesión por medio del cual se compromete a respetar el reglamento.

Así, el artículo 6 de la ley de la materia para el estado de Baja California dispone “ en la escritura y contrato de compra-venta de cada local se hará referencia a la escritura general a que hace mención el artículo 4 de la ley, y al apéndice de la misma escritura se agregará un ejemplar, firmado por las partes vendedora y compradora, del reglamento de condominio y administración del edificio. En los testimonios, podrá insertarse dicho reglamento o se agregará a cada uno de ellos un ejemplar del reglamento certificado por notario, estos requisitos se entienden son para todo tipo de contratos que tienen como fin el de adquisición de derechos sobre la propiedad de este tipo de inmuebles.

El testimonio de la escritura de compraventa de un local deberá inscribirse en el registro público de la propiedad; pero para que esto sea posible es requisito indispensable que la escritura constitutiva del condominio se encuentre inscrita con anterioridad en el mencionado registro.

Los medios por los que se puede enajenar un local son todos lo que establece el derecho común Inter vivos como la compraventa, la permuta, la donación, la aportación, la dación en pago, etc., o mortis causa, que es por herencia o legado. Mas sin embargo hablare sobre la compraventa que es la forma más común de adquirir la propiedad.

Nada impide que los locales comerciales puedan venderse antes de que existan, en efecto, aplicando el principio general contenido en el código civil para el estado en el artículo 1713 que dice que las cosas futuras pueden ser objeto de un contrato, para ello estudiaremos el contrato denominado promesa de compraventa, en estos contratos la promesa de venta no produce solamente expectativa de derechos, sino produce derechos definitivos puesto que cada uno de los contratantes queda obligado con relación al otro, el uno a comprar y el otro a vender, es decir, existe un verdadero contrato donde se adquieren derechos, y se contraen obligaciones, independientemente de que la transmisión de la cosa prometida en venta, no tenga lugar el día en que se firme el documento necesario para dar forma legal al contrato concertado, y en esta circunstancias, esto es, existiendo derechos con la celebración de la promesa de venta, no puede aplicarse legalmente a la misma, un código expedido con posterioridad a su celebración porque ello seria violatorio del artículo 14 constitucional, en cuanto a que ninguna ley se le puede dar efectos retroactivos en perjuicio de persona

alguna, en la promesa de venta no se transmite el dominio de la cosa, pues en ella solo se consigna una obligación de hacer, consistente en la celebración de un contrato definitivo.

En el contrato de promesa deberán figurar forzosamente las características esenciales del contrato definitivo de venta (art. 2120 CCBC) y, por lo tanto deberán constar:

- a) La descripción general del edificio.
- b) El valor total del inmueble
- c) La descripción del departamento, su número, situación, medidas, colindancias, piezas de que consta, y demás datos necesarios para identificarlo.
- d) El valor del departamento.
- e) El destino del mismo.
- f) El porcentaje que le corresponde en el valor total del edificio.
- g) La forma de contribuir a los gastos generales.
- h) Los bienes y servicios comunes.
- i) El reglamento de condominio y administración.
- j) El precio de venta y la forma de pago.
- k) El plazo en el que deberá celebrarse el contrato definitivo.
- l) Los demás datos que se estimen necesarios o convenientes.

Ha de tenerse bien presente como lo esbozamos anteriormente que el contrato de promesa de venta solo puede dar origen a obligaciones de hacer consistentes en celebrar el contrato respectivo de acuerdo con lo ofrecido (art. 2119 CCBC. y, que por lo mismo no podrá pactarse en él que el futuro comprador está obligado a entregar parte o la totalidad del precio al futuro vendedor, o que este le entregue la cosa, antes de la celebración del contrato definitivo, pues es obvio que cualquiera de esta sería una obligación de dar, incapaz de encontrar su origen en un contrato preparatorio.

Siguiendo con este orden de ideas toda vez que el inmueble este terminado y se tengan todos los elementos necesarios en la constitución del régimen de propiedad en condominio, podremos realizar en forma concreta un contrato de compraventa, en el tenor de los argumentos que nos preceden en líneas anteriores, podemos decir que siendo el titular de un local dueño exclusivo de este podrá lo mismo ejercitar sobre el todas las facultades de disposición inherentes al derecho de propiedad, es decir podrá venderlo, permutarlo, donarlo, entregarlo en dote, aportarlo a una sociedad, constituir sobre los derechos de usufructo, uso y habitación, hipotecar, disponer de el como cualquier otro inmueble, más sin embargo podríamos mencionar alguna limitación a estos contratos una vez que el inmueble ha sido ya ocupado y se quiera vender algún local, esta limitación a la que nos referimos es el derecho del tanto y del derecho del retracto.

La ley sobre el régimen de propiedad en condominio de inmuebles para el estado de Baja California, contempla la figura jurídica del derecho del tanto y del

retracto, en la tesisura del artículo 17 se observa que no estará sujeta al derecho del tanto a favor de los demás condóminos, la enajenación de los derechos de alguno de éstos. El derecho del tanto, se establece exclusivamente a favor del inquilino al corriente en el cumplimiento de sus obligaciones y que por más de un año haya venido ocupando con tal carácter la unidad de que se trate. Así mismo en el artículo 18 de la misma ley se estipula que se le debe dar aviso al inquilino en el caso de que se quiera vender el inmueble que esta ocupando, dicha notificación se la hará saber a través del administrador del condominio, de notario o judicialmente, con la expresión del precio ofrecido y demás condiciones de la operación, esto con el fin de que el inquilino manifieste a los que su derecho corresponda, por otra parte se deja salvaguardado el derecho del inquilino en caso de que se quebranten las disposiciones antes mencionadas, ya que el inquilino podrá subrogarse en lugar del adquirente, con las mismas condiciones estipuladas en el contrato de compraventa, siempre que haga uso del derecho de retracto, con exhibición del precio, dentro de los quince días siguientes en que se haya tenido conocimiento de la enajenación.

En la ley que nos ocupa se ha entendido el retracto, como la figura jurídica que no destruye el contrato originario de venta, sino únicamente subroga a un extraño en la persona del comprador respecto a todos los derechos resultantes del mismo.

## **5.2 ARRENDAMIENTO DE UN LOCAL COMERCIAL**

El dueño de un piso, departamento o local, puede arrendarlo a quien crea conveniente, sin que esto constituya un cambio de destino del local, el contrato de arrendamiento se regirá por las reglas del derecho común, y las relaciones entre propietarios e inquilinos, en términos generales, no diferirán de las usuales, mas sin embargo, dada la ubicación del departamento arrendado existen algunas circunstancias especiales, con relación a los derechos y deberes del arrendatario y del arrendador. En primer lugar, el derecho de uso del inquilino tendrá las mismas restricciones que el derecho de propiedad de quien se lo arrendó y que como hemos visto se encuentran consignadas en la ley, en la escritura constitutiva del régimen y en el reglamento de condominio y administración del edificio. Esto no es sino el resultado lógico del origen de los derechos de uso del inquilino, pues éstos provienen de la transmisión de sus propios derechos de uso le hace el arrendador y es claro que este no pueda transmitirle mas facultades de las que el mismo tiene.

Es conveniente pues, para que el arrendatario conozca bien sus obligaciones , que al contrato de arrendamiento se agreguen: un ejemplar del reglamento de condominio y administración y otro de la escritura constitutiva del régimen, o bien que se consignen en el cuerpo mismo del contrato las limitaciones que provengan del reglamento o de la escritura.

En cuanto a los derechos del arrendatario al uso de los elementos comunes, hay que considerarlo subrogado en igual grado que el propietario, o sea, en la misma proporción que corresponda al local dado en arrendamiento.

Si el inquilino no cumple con sus obligaciones, el administrador deberá demandarle, llamando a juicio al propietario, la desocupación del local, así mismo el arrendatario no intervendrá en la administración de los elementos comunes ni estará obligado a soportar las cargas generales del edificio que permanecen a cargo del propietario, no concurrirán a las asambleas, pues éstas deben integrarse exclusivamente por los dueños de los locales.

### **5.3 ÁREAS COMUNES.**

Al ocuparnos de la naturaleza jurídica de la propiedad en condominio, hemos asentado que el dueño de un local es propietario exclusivo de éste y copropietario de los bienes comunes. En capítulos anteriores hemos hablado sobre la propiedad privada de cada propietario del local, ahora analizaremos un poco sobre los derechos de copropiedad que existe sobre las áreas comunes.

Antes que nada debemos tener en mente el concepto de los que son los bienes comunes, para ello me remitiré a la definición que da Negri, que dice que son bienes comunes los que, considerados necesarios o indispensables para el fin propuesto, no se hallan sometidos a la voluntad de uno o varios propietarios, sino a la decisión del conjunto de todos ellos en la forma y por el órgano que la ley ha creado con ese objeto.

Fundándose en el principio de que en materia de derechos de los propietarios, su voluntad, consignada en las escrituras o en el reglamento, es la que impera, podemos afirmar que en un edificio o centro comercial sometido al régimen de propiedad y condominio, pueden existir determinados bienes que no sean de propiedad exclusiva de un propietario, ni tampoco pertenezcan pro indiviso a la totalidad de estos, si no que solamente sean comunes a un cierto grupo de propietarios, de hecho la ley de la materia que rige al estado, nos da una lista de fracciones en su artículo 12 de lo que son áreas de uso común, las que serán:

I. El terreno, sótanos, pórticos, puerta de entrada, vestíbulos, galerías, corredores, escaleras, patios, jardines, senderos, calles interiores y estacionamiento siempre que sea de uso general.

II. Los locales destinados a la administración, portería y alojamiento del portero y los vigilantes, mas lo destinados a las instalaciones generales y servicios comunes.

III. Las obras, instalaciones, aparatos y demás objetos que sirvan al uso o disfrute común, tales como fosas, pozos, tinacos, ascensores, y toda maquinaria que se sirvan todos los locatarios.

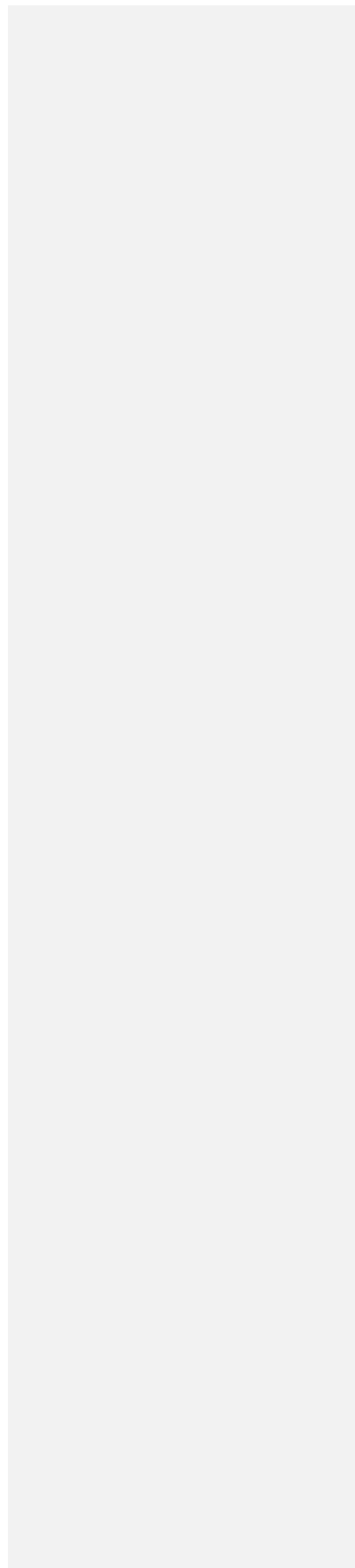
IV. Los cimientos, estructuras, muros de carga y los techos de uso general, y

V. Cualquier otra partes del inmueble, locales, obras, aparatos o instalaciones que se resuelva, por la unanimidad de los condóminos, usar o disfrutar en común o que se establezcan con tal carácter en el reglamento del condominio o en la escritura constitutiva.

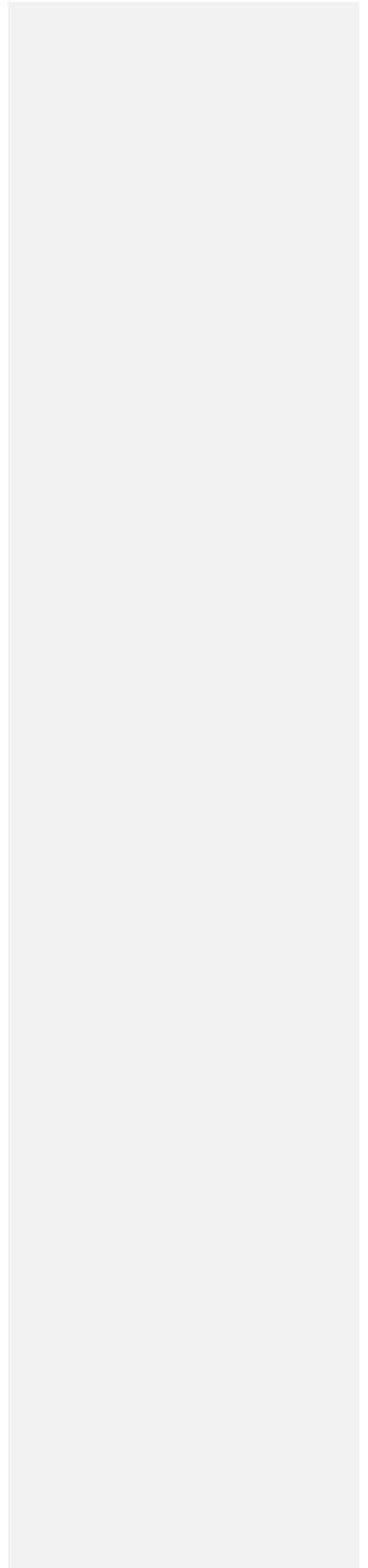
El derecho de cada propietario sobre los bienes comunes será proporcional al valor de su parte primitiva, fijada en la escritura constitutiva del régimen de propiedad, más sin embargo, bien puede suceder que existan partes comunes sólo a varios propietarios. Un interpretación ligera de la ley de la materia tal vez nos haría pensar que como la ley no distingue entre bienes que sirven sólo a un determinado grupo de propietarios, y los que sirven a la totalidad, nosotros tampoco debemos distinguir. Pero analizando más a fondo, nos encontramos en primer lugar que el fundamento del artículo 12 descansa en al idea de utilidad que prestan los bienes comunes a los locales y en el interés que tienen los propietarios de los mismos en conservar los bienes y servicios comunes en buen estado. Pues bien estas notas de interés y utilidad no se reúnen cuando determinado bien sólo benefician a un grupo de propietarios, no existe pues la razón de la ley y cabe entonces, observando las reglas de la escuela de la exégesis hacer una interpretación restrictiva y declarar que habiendo cesado la razón legal cesa también su disposición, y que el artículo 12 sólo es aplicable a los casos en que los bienes comunes son comunes a todos los propietarios. Esto se viene a robustecer a lo que menciona el artículo 34 de la ley de la materia que dice que cuando un condominio conste de diferentes partes y comprenda, por ejemplo, varias escaleras, patios, jardines, obras e instalaciones destinadas a servir únicamente a una parte del conjunto, los gastos especiales relativos, serán a cargo del grupo de condóminos beneficiarios.

Un excelente beneficio que se puede obtener de las áreas comunes en centros comerciales, son de los pasillos, en mucha de las ocasiones los cuotas de mantenimiento establecidas para sufragar los gastos comunes, suelen dispararse o simplemente puede llegar a existir una contingencia o gastos no presupuestados, con el fin de no establecer más cargas onerosas a los condóminos estableciendo cuotas extraordinarias o echar mano de las reservas para sufragar estos tipos de gastos, se pueden rentar espacios en dichos pasillos para establecer módulos de ventas, para ello existirá reglamentación necesaria para poder llevar a cabo esto contratos de arrendamiento, entre esa reglas será de que cualquier espacio de renta deber ser autorizado por los miembros del comité de vigilancia, que es el órgano representativo de los condóminos, así mismo y lo más importante de que dichos módulos de venta no vayan en perjuicio del mismo condómino, en mi experiencia en el manejo de centro comerciales, puedo decirles

que esto nos ha traído excelentes resultados ya que a través de estos ingresos extraordinarios van destinados a la mejora del inmueble en áreas comunes, o con el fin de amortizarlos contra presupuesto de gastos comunes y evitar con ello incremento en sus cuotas de mantenimiento.



**Capítulo VI**  
**De la administración y de las asambleas**



## **6.1 DE LAS ASAMBLEAS DE CONDÓMINOS.**

La asamblea de condóminos debidamente convocada y obrando dentro sus atribuciones legales y reglamentarias, es el órgano supremo del régimen de propiedad en condominio, en el recae la responsabilidad de tomar las decisiones más importantes respecto del inmueble, aun cuando la ley no hace distinción alguna en lo que se refiere al tipo de asamblea, gran parte de la doctrina divide en las asambleas ordinarias y extraordinarias.

Las asambleas ordinarias serán aquellas que deben reunirse obligatoriamente cuando menos una vez al año y en las que se conocerá el informe del administrador, se revisarán y se aprobarán, en su caso, las cuentas que debe rendir el mismo administrador, se aprobara el presupuesto de gastos para el siguiente año y se determinará la forma en que se arbitrarán los fondos necesarios para cubrirlos.

En cuanto hace los votos en las asambleas, constituye este sin duda uno de los derechos más importantes del dueño del local, cada propietario dice la ley que en las asambleas de condóminos cada condómino gozara de un numero de votos igual al porcentaje del valor que su local, represente del total del condominio, la votación será personal, nominal y directa, pero el reglamento de condominio puede facultar la representación y determinar otras formas y procedimientos, las resoluciones de asamblea serán tomadas por mayoría simple de votos, excepto en los casos en que la presente ley y el reglamento del condominio prescriban una mayoría especial, las asambleas serán presididas en la forma que prevea el Reglamento del Condominio, fungirá como secretario de ellas el Administrador, si es persona física y si es persona moral, la persona que esta designe.

Algo de suma interés que tal vez en contra del principio de mayoría absoluta, y que salvaguarda los derechos de la minoría y que ha sido criticado por algunos doctrinistas es lo referente que en las asambleas de condóminos cuando un solo condómino represente mas del 50% de los votos, se requerirá, además el 50% de los votos restantes para que sean validos los acuerdos. Cuando no se llegue a un acuerdo valido el condómino mayoritario o el grupo minoritario podrá someter la discrepancia a la resolución judicial, facultándose a los miembros para hacerse representar por persona distinta del administrador.

Las asambleas extraordinarias se convocarán en cualquier época del año que se estime conveniente y trataran de todos los asuntos que no estén reservados para las asambleas ordinarias

Como deberá hacerse esta convocatoria? Los preceptos de nuestra ley refiere a esta materia en el artículo 29 fracción XI prescribe que “ las convocatorias se harán por el administrador cuando menos diez días de anticipación a la fecha de la misma, indicando lugar dentro del condominio o el que se haya fijado en el reglamento, más días y hora en que se celebrará

incluyendo la orden del día. Los condóminos y usuarios o sus representantes, serán notificados en el lugar que para tal efecto hayan señalado, mediante nota por escrito. Además las convocatorias deberán colocarse en lugares visibles del condominio.

Creo importante precisar que lo antes expuesto son requisitos que la misma ley ordena llevar las convocatorias, más sin embargo además no estará de más el que dichas convocatorias se fundamenten y motiven, ya que la convocatoria de entrada será el documento necesario en la mayoría de los casos para hacer valer los derechos y obligaciones consignadas en la asamblea, una convocatoria carente de los requisitos de legalidad contrae la nulidad de los actos que en la orden del día se consignan.

Para poder llevar a cabo una asamblea de condóminos y poder declararla legalmente establecida, es requisito sine qua non que en virtud de la primera convocatoria se requiera un quórum del 90% del condominio, cuando se realice, por segunda convocatoria el, quórum será cuando menos del 51% del condominio, si la asamblea se efectuare en razón de tercera convocatoria, las resoluciones de adoptaran por la mayoría de los presentes.

Se ha cuestionado si es valido que en la misma convocatoria se señale el día y hora de la primera, segunda y tercera convocatoria, e incluso existen quienes dicen que en la misma convocatoria puedes señalar las tres convocatorias para ser celebradas el mismo día con un tiempo determinado entre la primera, segunda y tercera convocatoria, en mi opinión la ley es omisa al respecto, más sin embargo el señalar en una misma convocatoria los días en que han de celebrarse las convocatorias en primera, segunda y tercera no se estaría violando ningún precepto de la ley, mas de manera conservadora me reservo mi opinión en relación de poder llevar convocatorias el mismo día pero en distintas horas.

## **6.2 DEL ADMINISTRADOR**

Son tres artículos que nos ocupa al respecto del nombramiento del administrador: el 32 de la ley de la materia que en su numeral menciona la forma de designación, facultades y poderes del administrador, el artículo 28 que menciona que los condominios serán administrados por la persona física o moral que designe la asamblea en los términos de esta ley del reglamento de condominio.

Se considera que en materia de derechos y obligaciones de los propietarios sólo se aplica la ley en ausencia de la voluntad de éstos, se puede pensar que en el reglamento de condominio y administración deberá precisarse si se adopta para la designación del administrador el sistema de ley, que solo tiene carácter de supletorio de la voluntad, o si por el contrario se opta por un sistema diferente al

del artículo 28. En este último caso, será necesario determinar en el reglamento el sistema aceptado.

Conforme a nuestra ley, puede designarse como administrador a uno de los propietarios o un tercero extraño al edificio, se puede decir que el administrador es, como dice la ley “ el representante legal de los propietarios en todos los asuntos comunes relacionados con el edificio, sea que se promuevan a nombre o en contra de ellos. Hay que tener presente que la representación que le concede la ley al administrador se refiere exclusivamente a los asuntos comunes relacionados con el edificio y por lo mismo el administrador no será representante legal de los propietarios en asuntos que sean de interés solo particular de estos.

El doctor Nóbile, pretendiendo que el administrador es un órgano de la asamblea de condóminos y no un representante de los propietarios, afirma que sería inconcebible que un mandatario pudiera actuar contra el mandante mientras que el administrador del condominio puede hacerlo contra cada uno de los condóminos.

Mas sin embargo el administrador actúa en contra de un propietario que no cumpla con sus obligaciones, lo hace como representante del resto de los dueños de departamentos, ya que para éstos el asunto es de naturaleza común para los demás condóminos.

Dentro del actuar del administrador tendrá todas las facultades que fija la ley o establezca el reglamento de condominio y administración, la ley no es muy prolija al anunciar las facultades del administrador solo establece lineamientos generales, por eso es conveniente precisar el reglamento de la manera más completa posible, las atribuciones del administrador, en el artículo 29 de la ley de la materia menciona que corresponde al administrador:

- I. Cuidar y vigilar los bienes del condominio y los servicios comunes y promover la integración, organización y desarrollo de la comunidad. Entre los servicios comunes están comprendidos los que a su vez sean comunes con otros condóminos, cuando estén ubicados dentro de un conjunto urbano.
- II. Recabar y conservar los libros y la documentación relativa con el condominio, los que en todo tiempo podrán ser consultados por los condóminos
- III. Atender la operación de las instalaciones y servicios generales.
- IV. Realizar todos los actos de administración y conservación
- V. Realizar las obras necesarias para mantener el condómino en buen estado de seguridad, estabilidad y conservación.

- VI. Ejecutar los acuerdos de la asamblea, salvo que este designe a otra persona.
- VII. Efectuar los gastos de mantenimiento y administración del condominio con cargo al fondo correspondiente, en los términos del reglamento de condominio
- VIII. Recaudar de los condóminos lo que a cada uno corresponda aportar para los fondos de mantenimiento y administración y de reserva
- IX. Otorgar recibo a cada uno de los condóminos por las cantidades que hayan aportado par los fondos de mantenimiento y administración y de reserva y para los de gastos efectuados o por efectuar.
- X. Entregar a cada condómino información financiera.
- XI. Convocar a Asamblea, cuando menos con diez días de anticipación a la fecha de la misma.
- XII. Exigir con la representación de los demás condóminos, de las responsabilidades en que incurra un condómino o inquilino infractor del reglamento.
- XIII. Cuidar de la debida observancia de las disposiciones de esta ley, el reglamento del condominio y de la escritura constitutiva.
- XIV. Realizar las demás funciones y cumplir con las obligaciones que establecen a su cargo, la ley, el reglamento de condominio, la escritura constitutiva y demás disposiciones legales aplicables.

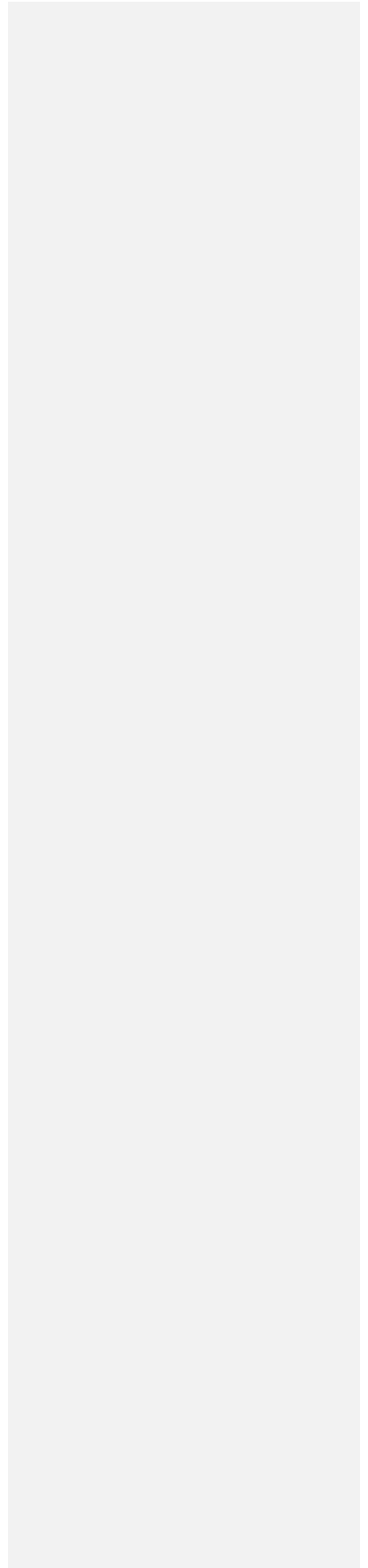
### **6.3 DE LA FORMACIÓN DE UN COMITÉ DE VIGILANCIA Y SUS FACULTADES.**

Es muy usual que en el reglamento de condominio y administración se organice un consejo de propietarios encargado de vigilar la gestión del administrador, y de velar por la buena marcha de las relaciones entre los propietarios. A este consejo se le conoce con el nombre de comité de vigilancia y viene hacer un órgano de administración intermedio entre el administrador y la asamblea de propietarios, sus facultades serán únicamente las que se señalen la ley de la materia en su artículo 30, los derechos que se les confieran en el reglamento o en la escritura constitutiva, su función es meramente consultiva. No reemplaza ni uno ni otro organismo legal, su existencia responde al hecho práctico de que no es posible que el administrador deba recurrir a la asamblea en cualquier caso de duda o de difícil solución o interpretación, o comprometa bajo un solo criterio los intereses de

la comunidad, ni es posible que la asamblea se este reuniendo mas o menos a menudo, pues la convocatoria requiere tiempo tramites que muchas veces, no los justifica la importancia del asunto, la presencia de este organismo intermedio allanaría muchos inconvenientes, y facilitaría grandemente la gestión del administrador, este órgano actúa gratuitamente y ha de residir indispensablemente en el edificio común, para apreciar directa y personalmente el funcionamiento del conjunto, y llenar de ese modo una doble función; vigilar con la necesaria autoridad la actuación del administrador y personal de servicio, e intervenir como elemento consultivo en caso de duda o de dificultad. Por otra parte, bien puede producirse el caso de una ausencia imprevista, temporal o definitiva del administrador, mucho más razonable es que exista el organismo que adopte las medidas de urgencia mientras aquellas se convoca, otras de las funciones que tiene este organismo es revisar la situación financiera de la administración, es recomendable y muy usual que en centros comerciales este órgano de vigilancia tenga reuniones mensuales, en las que analizara los estados financieros y los reportes de erogaciones efectuadas por el administrador, así mismo coadyuvar con el administrador en observaciones a los condóminos sobre el cumplimiento de sus obligaciones.

Es lógico que desde antes de la constitución del régimen en condominio, se presente en el reglamento quienes fungirán como comité de vigilancia, en este tener se designan a los mayoritarios del condominio para formar parte de este consejo, a un representante de distintas áreas como son de la comida en el caso de existir, un representante de los demás locales, se deben de involucrar los que tengan mayor indiviso ya que serian los mas afectados en las decisiones que se tomen en la administración, en centros comerciales por lo general son parte de este comité de vigilancia los dueños de las tiendas anclas.

**A n e x o I**  
**Formulario de Reglamento de Condominio y**  
**Administración enfocado a centros comerciales**



# FORMULARIO DE REGLAMENTO DE CONDOMINIO Y ADMINISTRACIÓN

He querido presentar un formulario de reglamento de administración de condominio y administración enfocado prácticamente a centros comerciales, por lo cual podrán adaptarse a las necesidades del usuario y a la administración eficaz de los mismos.

## REGLAMENTO DE CONDOMINIO Y ADMINISTRACIÓN

### PARA EL CENTRO COMERCIAL

“NOMBRE “”

\*\*\*\*\*

#### TITULO PRIMERO: DEL RÉGIMEN DE CONDOMINIO.

CAPITULO I Fundamento Legal y Definiciones.

CAPITULO II Descripciones.

#### TITULO SEGUNDO: BIENES DE PROPIEDAD SINGULAR Y EXCLUSIVA.

CAPITULO I Destino y uso de los bienes de propiedad singular y exclusiva.

CAPITULO II Derechos de preferencia

CAPITULO III De la ampliación y división de las localidades.

CAPITULO IV Normas relativas al uso y funcionamiento de las localidades

#### TITULO TERCERO: DE LOS BIENES COMUNES.

CAPITULO I De los gastos comunes.

CAPITULO II Del uso de Áreas y Bienes Comunes.

#### TITULO CUARTO: DE LA OPERACIÓN DEL CENTRO COMERCIAL.

CAPITULO ÚNICO: Normas de la Operación del Centro Comercial.

#### TITULO QUINTO: ASAMBLEAS, COMITÉ DE VIGILANCIA Y ADMINISTRACIÓN.

CAPITULO I De la Asamblea de Condóminos.

CAPITULO II Del Administrador.

CAPITULO III Del Comité de Vigilancia.

#### TITULO SEXTO: DEL CONDOMINIO.

CAPITULO I Modificaciones del Régimen de Condominio.

CAPITULO II Extinción, Destrucción y Reconstrucción

CAPITULO III De la transmisión de uso de locales.

#### TITULO SÉPTIMO: DE LAS CONTROVERSIAS Y SANCIONES.

## CAPITULO ÚNICO

### TITULO OCTAVO: DE LA ACEPTACIÓN.

#### CAPITULO ÚNICO

APÉNDICE No. 1. De las normas para la construcción de las Adaptaciones de los locales Comerciales.  
APÉNDICE No. 2. De las normas de instalación y operación de los locales comerciales dedicados a la venta de comida, bebidas, nieves o similares para consumo en las áreas comunes.

ANEXO No. 1. Tabla de indivisos del Centro Comercial (Nombre).

ANEXO No. 2. Relación de Giros Comerciales.

ANEXO No. 3. Relación de porcentajes cuota de mantenimiento  
\*\*\*\*\*

### REGLAMENTO DE CONDOMINIO Y ADMINISTRACIÓN PARA EL CENTRO COMERCIAL “NOMBRE “

#### TITULO PRIMERO DEL RÉGIMEN DE CONDOMINIO CAPÍTULO I FUNDAMENTO LEGAL Y DEFINICIONES

Art. 1o.- Este reglamento es de observancia obligatoria para toda persona que adquieran la propiedad, el uso, goce, usufructo, o cualquier otro derecho, real o personal, sobre alguna localidad del régimen de condominio \_\_\_\_\_. El mismo se emite con fundamento en la Ley Sobre el Régimen de Propiedad en Condominio de, Inmuebles para el Estado de Baja California, para ser aplicado al Centro Comercial "\_\_\_ construido en la Ciudad de Mexicali, Estado de Baja California, con una superficie de \_\_\_ M2 (cantidad en letra de metros cuadrados), y medidas, colindancias y antecedentes de propiedad que constan en la Escritura Constitutiva del Régimen de Propiedad en Condominio, de la que este Régimen es parte integrante.

Art. 2o.- Para efectos del presente Reglamento se definen los siguientes términos:

CONJUNTO ARQUITECTÓNICO.- Es la agrupación virtual, solo para efectos de este Reglamento, de los predios en los que se divide el Centro Comercial “\_nombre\_” y de las construcciones levantadas sobre los mismos predios; éstos no están fusionados, sino que están inscritos en el Registro Público de la Propiedad como entidades independientes y las construcciones están ligadas como se describe en el Artículo 4o

CENTRO COMERCIAL.- Es el conjunto de terreno y construcciones que integran el Centro Comercial “\_nombre\_”, los cuales, sujetos al Régimen de Propiedad en Condominio, se encuentran destinados al desarrollo de sus actividades mercantiles específicas y determinadas. Su descripción se encuentra en el Artículo 5o de este Reglamento.

LOCALIDAD.- Son las áreas de propiedad exclusiva del condominio Centro Comercial “NOMBRE “”, cerradas en forma permanente en todos sus linderos, con accesos al público en las zonas que se determina en los planos generales y especiales del condominio. La forma y modificación de las fachadas será aprobada por el Comité de Vigilancia. El destino de cada local es el que se señala en este reglamento, el cual no podrá variarse sino con autorización de la asamblea.

ÁREA RENTABLE BRUTA EN CADA LOCAL.- Es el conjunto de áreas que dentro de la superficie privativa de cada local se destine a: Áreas de Bodega de mercancías, incluyendo pasillos, vestíbulos de acceso al público Áreas de Display y de mercancía y aparadores, áreas de probadores, talleres de alteraciones y reparaciones y otras áreas accesibles al público en forma normal. La superficie de cada local se integra tal como se señala en el último párrafo del Artículo 7o de este reglamento.

Expresamente se excluyen del área rentable bruta los entresijos o tapancos de cada local que se utilicen, sin acceso al público, para bodega, taller de reparación u oficina.

CONDÓMINO - Es la persona física o moral que en calidad de propietario esté en posesión de una o más localidades de propiedad privada o que haya celebrado contrato en virtud del cual, de cumplirse en sus términos, llegue a ser propietario de una o más de dichas localidades.

También tendrán la calidad de condóminos, las personas físicas o morales que hayan recibido una cesión de derechos fiduciarios, para efectos de su uso y disfrute o detente Derechos como fideicomisario de uno o más de dichos locales en afectación directa en fideicomiso.

LEY DE CONDOMINIO - Es la Ley Sobre el Régimen de Propiedad en Condominio de Inmuebles para el Estado Libre y Soberano de Baja California.

## CAPITULO II DESCRIPCIONES

Art. 3o.- Descripción del predio.- El Centro Comercial ““NOMBRE “” se constituye en la Ciudad de Mexicali, Baja California, con la superficie mencionada en el Artículo 1o y las medidas y linderos que constan en la Escritura Constitutiva del Régimen de Propiedad en Condominio, los que se tienen aquí por reproducidos para todos los efectos legales.

Art. 4o.- Descripción del conjunto arquitectónico.- Sobre los predios construcciones denominados CONJUNTO ARQUITECTÓNICO, según se expresa en el Artículo Segundo, se construye el Centro Comercial ““NOMBRE “”, dichos predios y construcciones están ligados arquitectónica y operacionalmente entre sí, existiendo tránsito peatonal, acceso y permanencia de instalaciones.

Art. 5o.- Descripción del Centro Comercial.- El Centro Comercial ““NOMBRE “” se encuentra construido sobre el terreno descrito en los artículos 1o y 3o de este Reglamento, y está integrado por Noventa locales, tres tiendas sub-anclas y dos tiendas anclas, o sea noventa y cinco localidades de propiedad privada.

Art. 6o.- El Centro Comercial ““NOMBRE “”, estará destinado al establecimiento y operación por los Condóminos o sus causahabientes, en sus respectivas localidades, de negocios mercantiles en los giros y con las mercancías que para cada uno se establece en este Reglamento, a fin de ejercer con lealtad y propiedad el comercio

## TITULO SEGUNDO BIENES DE PROPIEDAD SINGULAR Y EXCLUSIVA CAPITULO I

### DESTINO Y USO DE LOS BIENES DE PROPIEDAD SINGULAR Y EXCLUSIVA

Art. 7o.- El Régimen de Condominio contendrá:

- 1.- Localidades de propiedad singular y exclusiva
- 2.- Áreas de propiedad común

Son localidades de propiedad singular y exclusiva: Dos tiendas Anclas, tres tiendas Sub-anclas y Noventa locales comerciales. Todas las localidades se describen con su identificación, ubicación, superficie, medidas y linderos en la Escritura Constitutiva del Régimen de Propiedad en condominio.

La superficie de cada localidad se calcula tomando las medidas a partir del centro de los muros que separan a los locales entre sí, o éstos de las áreas comunes. Además, el área de cada localidad incluye columnas, drenajes de techo y tuberías verticales

Art. 8o.- Conforme se establece en el artículo 9o a cada localidad de propiedad singular y exclusiva se le ha asignado un destino exclusivo con determinación del giro mercantil y especificación del tipo y clase de mercancía que podrá expendirse en cada una. Ningún condómino podrá variar el destino de la localidad, ni aún a título de anexidad o conexidad, es decir, que no se podrá modificar el giro mercantil, ni la mercancías destinadas para cada LOCALIDAD, sin que previamente se reforme el Artículo 9o de este reglamento con las formalidades que ordena el Artículo 47

Art. 9o.- El destino asignado a cada localidad consta en la relación que marcada como anexo No. 2 se agregó a la Escritura Constitutiva del Régimen de Propiedad en Condominio. Dicha relación se agregará a las adiciones o reproducciones del presente Reglamento

Art. 10o.- Los Condóminos o sus causahabientes podrán usar, gozar y disponer de las localidades con todos los derechos y deberes que resulten de la propiedad de esos inmuebles, de acuerdo a las leyes que les sean aplicables

Cada condómino podrá enajenar, hipotecar, gravar y arrendar en cualquier forma su localidad de propiedad singular y exclusiva, sin más limitación que la de respetar los derechos de preferencia consignados en la ley y en este reglamento

## CAPITULO II DERECHOS DE PREFERENCIA

Art. 11o.- Cada condómino podrá arrendar libremente su localidad, sin necesidad de otorgar derechos preferenciales, salvo que la asamblea de condóminos o el Código Civil establezcan una disposición en contrario

Art. 12o.- Cuando uno de los condóminos pretenda enajenar su localidad, deberá conceder el derecho del tanto en los términos que para tal efecto prevea la Ley Sobre el Régimen de Propiedad en Condominio de Inmuebles del Estado de Baja California, o la que en su caso llegué a sustituirla

## CAPITULO III DE LA AMPLIACIÓN Y DIVISIÓN DE LAS LOCALIDADES

Art. 13o.- Salvo lo expresado en el segundo párrafo de este mismo artículo, ningún condómino podrá ampliar el área rentable bruta de su LOCALIDAD sin la autorización previa de la Asamblea de Condóminos, otorgada por el voto unánime de Condóminos que representen por lo menos el setenta y cinco por ciento de los indivisos del Condominio, y siempre que dicho Condómino asuma la obligación de incrementar a su costa el área de estacionamiento, de tal manera que conserve la misma proporción existente entre el área total de estacionamiento y la suma de área rentable bruta de todas las localidades de propiedad singular y exclusiva del Condominio. La ampliación del área rentable bruta realizada conforme a los términos del presente artículo, por ningún concepto modificará el indiviso de la LOCALIDAD por ampliar

El Comité de Vigilancia del Condominio podrá autorizar discrecionalmente la instalación de un entrepiso, tapanco o desván para uso de bodega de mercancía o piso de venta accesible al público, siempre que dicho Comité considere que la instalación no afecta alguna de las restricciones contenidas en el Artículo 15 del presente Reglamento, ni viola lo dispuesto en el Artículo 2o.

Art. 14o.- No podrán arrendarse o cederse en partes, ni tampoco dividirse, bajo ningún concepto, las localidades de propiedad exclusiva. Este tipo de actos solamente podrá ser autorizado por la asamblea general de condóminos

#### CAPITULO IV

##### NORMAS RELATIVAS AL USO Y FUNCIONAMIENTO DE LOS LOCALES

Art. 15o.- Todo Condómino deberá cumplir y respetar cada una de las siguientes normas relativas al uso y operación del Centro Comercial "NOMBRE " y de su localidad de propiedad exclusiva

A).- Mantener el mobiliario, equipo, decoración, cancelería e instalaciones de su localidad, con la misma presentación, funcionamiento y estado de conservación que tengan en el momento de apertura del negocio comercial que funcione en dicho local.

B).- No efectuar alteraciones a la localidad, salvo que sean permitidas por el Reglamento y autorizado por el órgano competente para ello, que designe el Comité de Vigilancia

C).- No modificar el decorado, equipo e instalación, mobiliario o la distribución de la cancelería de su LOCALIDAD, ni aún a Título de ventas especiales o de temporada, sin la previa aprobación por escrito del Comité de Vigilancia del CENTRO COMERCIAL

D).- Ningún Condómino podrá, sin autorización por escrito del Comité de Vigilancia, modificar los muros que dividan su LOCALIDAD de otras LOCALIDADES o de áreas comunes, ni realizar obras que intercomuniquen a dos o más Localidades, sin autorización por escrito del Comité de Vigilancia

E).- Obtener del Comité de Vigilancia, por escrito y previamente a su instalación, autorización para instalar anuncios o cualquier tipo de publicación, dentro de su LOCALIDAD. En los cristales que se encuentren en el perímetro de la LOCALIDAD no podrán fijarse anuncios en ninguno de sus lados. Los anuncios o letreros en el interior no podrán colocarse a una distancia menor de diez centímetros de la cara interna del cristal

F).- Permitir el acceso a los registros sanitarios y similares que se encuentran en su LOCALIDAD; no dificultando o impidiendo tal tarea. El decorado, equipo, instalaciones y mobiliario que el condómino coloque, deberá adaptarse a tal circunstancia.

G).- Respetar y cumplir el horario y calendario de funcionamiento del CENTRO COMERCIAL establecidos en el presente Reglamento

H).- Conservar iluminados los aparadores y encendidas las luces exteriores de su LOCALIDAD dentro del horario que señala el presente Reglamento

I).- De ser necesario, instalar el equipo de aire acondicionado para absorber la carga térmica que el uso de su localidad genere en forma excesiva a la normal del Centro Comercial, lo cual será determinado técnicamente a satisfacción del Comité de Vigilancia, manteniendo dicho equipo en operación durante los horarios que como mínimo establezca el propio Comité

J).- Iniciar la operación de un giro mercantil con venta al público, a más tardar 30 días después de la inauguración del Centro Comercial, pero en todo caso respetando el giro de actividades que tiene asignado. Si adquirió el local después de inaugurado el Centro Comercial, a partir de la fecha de adquisición contará con el término antes indicado

K).- Mantener en su LOCALIDAD una imagen y prestigio comercial congruente con la alta calidad del CENTRO COMERCIAL y con la de los negocios comerciales que funcionen en el mismo

L).- Mantener su LOCALIDAD abierta al público diariamente, incluyendo los días inhábiles. En ningún caso deberá permanecer cerrado el giro comercial más de tres días consecutivos, salvo que cuente con autorización del Comité de Vigilancia

M).- Cuidar que el personal que labore en el establecimiento instalado en su LOCALIDAD, tenga las cualidades físicas y morales de educación y presentación necesarios y convenientes para dar y conservar al

CENTRO COMERCIAL una óptima imagen y el más alto prestigio comercial y social. Así mismo, evitará que sus empleados, dependientes o terceras personas permanezcan en su LOCALIDAD en estado de embriaguez o bajo la influencia de algún narcótico o droga enervante

N).- Impedir que en su LOCALIDAD se realicen actos contrarios a la ley, a la moral o las buenas costumbres. No realizar o permitir que se realicen en su LOCALIDAD ningún tipo de encuestas, salvo las impuestas por la ley, las autoridades o por el Comité de Vigilancia.

O).- No realizar o permitir que se realicen actos que afecten la estabilidad, seguridad, salubridad o comodidad de su LOCALIDAD ni permitir que se incurra en omisiones que produzcan los mismos resultados. No realizar actos u omisiones que agredan, injurien o calumnien al Administrador o al Comité de Vigilancia del Condominio, ni actos que atenúen contra el prestigio, buen nombre o imagen del CENTRO COMERCIAL o de cualquiera de los establecimientos comerciales en él instalados.

P).- Cumplir con las medidas preventivas y de seguridad que prevengan las Leyes, Reglamentos y demás disposiciones legales.

Q).- Obtener y mantener vigentes todas las licencias, permisos y autorizaciones que se requieran para la apertura, uso y funcionamiento del negocio comercial establecido en su LOCALIDAD y cumplir con las disposiciones legales aplicables al respecto.

R).- Conservar su LOCALIDAD en perfectas condiciones de higiene y limpieza, así como conservar en las mismas el área frontal de su LOCALIDAD, comprendida en un diámetro de diez metros medidos a partir del punto central del acceso o entrada principal y de la entrada de servicio

S).- No introducir o conservar en su LOCALIDAD sustancias tóxicas inflamables o explosivas, excepto cuando tengan autorización previa y por escrito del Comité de Vigilancia del Condominio

T).- No hacer uso de su LOCALIDAD en forma que invalide o incremente el costo de la prima del seguro que contra diversos riesgos será contratado por el Administrador del Condominio en nombre de todos los Condóminos

U).- Llevar a cabo la carga, descarga e introducción de mercancías al Centro Comercial “NOMBRE”, de acuerdo con los términos y condiciones establecidas por el Administrador del Condominio

V).- Colectar o reciclar diariamente la basura y los desperdicios de la LOCALIDAD y colocarlos en los lugares del Centro Comercial “NOMBRE”, que señale el Administrador del Condominio

W).- Ningún Condómino tendrá dentro de su LOCALIDAD animales de cualquier clase, salvo que esto sea propia del giro comercial. En tales casos, deberá cumplir con todas las condiciones de limpieza, ambientación y sanidad que señale el administrador del condominio o el comité de vigilancia

X).- No permitir que cualquier radio, televisión, altoparlante, fonógrafo, o aparato similar se instale fuera de su localidad. Dentro de su LOCALIDAD sólo podrá instalarse y funcionar alguno de estos aparatos con la autorización expresa y por escrito del Comité de Vigilancia del Condominio, la que otorgará dicha autorización siempre que el aparato no funcione a un volumen superior a sesenta y cinco decibeles

Y).- Permitir al Administrador y los miembros del Comité de Vigilancia penetrar a su LOCALIDAD para verificar que se está cumpliendo con todas las obligaciones contenidas en el presente Reglamento

Z) No sacar por ningún motivo mercancía a los pasillos, salvo con autorización del comité de vigilancia, las que se concederán con criterios generales a todos los condóminos. En estos casos, será bajo riesgo del condómino o usuario, cualquier daño, deterioro, sustracción o pérdida de mercancía ubicada en los pasillos

AA) La fachada exterior del edificio es del bien común por ser envolvente en las áreas comunes. Por tal motivo, no podrá modificar la fachada de su local, sin permiso de la asamblea de condóminos.

BB) Prestar el auxilio necesario, a efecto de que puedan realizarse las reparaciones requeridas en las áreas comunes frontales o contiguas a su local

CC) Vigilar que sus empleados utilicen el área de estacionamiento especialmente destinada para tal efecto.

DD) En todos los contratos de arrendamiento de locales, deberá incluir la obligación del arrendatario de respetar el giro que el local arrendado tenga asignado

Si el arrendatario incumple con esa obligación, el condómino deberá demandarle la rescisión del contrato, y en caso de no hacerlo, se le aplicarán las sanciones que prevé este reglamento.

EE) Pagar los consumos por consumo de energía eléctrica y agua.

TITULO TERCERO  
DE LOS BIENES COMUNES  
CAPITULO  
DE LOS GASTOS COMUNES

Art. 16o.- Los derechos corporativos de cada uno de los condóminos, serán proporcionales a su indiviso, es decir, al porcentaje que el valor que su localidad represente respecto al valor total del Condominio. El indiviso de cada local consta en la tabla que se agrega como anexo no.1

Art. 17o.- Tratándose de las obligaciones económicas, y en especial las cuotas que deben conformar los fondos a que se refiere la ley y este reglamento, el procedimiento para individualizarlas será el siguiente: Una vez aprobadas por la asamblea general el presupuesto anual, o en su caso la cuota extraordinaria respectiva, se procederá dividirla entre el número de meses de que conste el presupuesto. El resultado se multiplicará por el factor que se identifica para cada uno de los locales en el anexo No. 3. La cantidad que así se obtenga, será el monto de la cuota que a cada local le corresponde en el mes de que se trate

Art. 18o.- A los condóminos cuyos locales comerciales tengan como giro la venta de comida para consumo en las áreas comunes del Centro Comercial, les corresponderá asumir derechos y obligaciones especiales. La reglamentación respectiva se ve consignada en el Apéndice número Dos, el que agregado forma parte íntegra del presente reglamento.--

Art.- 19.- Son gastos comunes del condominio

A).- Todas las erogaciones que se hagan para la conservación, reposición, reparación, sustitución, adición, mejoras, operación y mantenimiento de los bienes y servicios comunes, así como cualquier otro que la Asamblea de Condóminos determine realizar en común.

B).- El costo de consumo de agua, drenaje, energía eléctrica, servicio telefónico y demás servicios que se utilicen en o para los bienes y servicios comunes

C).- Los que se eroguen para asegurar la estabilidad, seguridad, funcionalidad, salubridad, estética, y comodidad de los bienes y servicios comunes

D).- Las retribuciones, cualquiera que sea su denominación, que se cubran al Administrador, empleados, profesionistas, técnicos, empresas y personas que presten un servicio para la administración, mantenimiento y seguridad de los bienes y servicios comunes

E).- El costo de los materiales, equipos, enseres, implemento y demás elementos utilizados para la operación, administración, vigilancia y mantenimiento de los bienes y servicios comunes.

F) Los gastos que en forma especial sean aplicables a los condóminos cuyos locales comerciales tengan como giro la venta de comida para consumo en las áreas comunes, los que se ven especificados en el apéndice número Dos de este Reglamento

G) El importe de las primas de los seguros que contrae el Administrador con instituciones de seguros legalmente autorizados para asegurar el CENTRO COMERCIAL, incluyendo todas y cada una de los locales de propiedad singular exclusiva. Tales seguros serán por lo menos los siguientes: -

a).- Contra incendio, temblor, terremoto, ciclón y granizo, cristales, robo de bienes comunes, responsabilidad civil, rotura de maquinaria, explosión y otros riesgos

b).- No se incluyen los seguros de todos los bienes y mercancías propiedad de los Condóminos que se encuentren dentro de una localidad, ni tampoco los de responsabilidad civil por los daños que puedan ocasionar dentro o desde dentro de su localidad

c).- Un colectivo para cubrir la responsabilidad civil general del Centro Comercial ""NOMBRE

En las pólizas de dichos seguros, la institución aseguradora deberá aceptar lo que se conoce como "PACTO DE NO AGRESIVIDAD A TERCEROS" de tal manera que la aseguradora no pueda exigir responsabilidad a terceros por actos u omisiones que ocasionen el pago del seguro, debiendo por lo tanto renunciar al derecho de subrogación que tienen las compañías de seguros

H) Los que haya que erogar por concepto de publicidad, promoción, sondeos de opinión y estrategias de mercadotecnia, para el beneficio del Centro Comercial

Art. 20.- Los Condóminos están obligados a aportar las cantidades necesarias para crear dos fondos, uno para los gastos de mantenimiento y administración, y otro de reserva para la adquisición de implementos, maquinaria y reparación de inmuebles con que deba contar el Centro Comercial. Los importes de tales fondos serán determinados por la Asamblea General de acuerdo al presupuesto que al efecto formule el Administrador del Condómino y que en su periodo y términos aprueba la propia Asamblea. -

La aportación a los fondos que corresponda a cada Condómino, a los cuales se hace referencia en el párrafo anterior y en los artículos 17 y 18, deberá cubrirse en mensualidades anticipadas dentro de los primeros cinco días de cada mes, en proporción al porcentaje de indiviso que a cada condómino corresponda en los términos que se indican en el artículo 21 de este reglamento igualmente los condóminos del Centro Comercial están obligados a aportar las cantidades necesarias que acuerde la Asamblea de Condóminos para sufragar cualquier gasto común extraordinario, en los plazos y condiciones que acuerde la propia Asamblea de Condóminos.

Todos los pagos deben realizarse en las oficinas de administración del condominio, las cuales están ubicadas dentro del Centro Comercial, y por tal motivo son plenamente conocidas por los condóminos

Si por cualquier circunstancia las oficinas de la administración estuvieren cerradas durante el período de pago, el condómino deberá consignar el importe de su adeudo ante el Juzgado correspondiente. De no hacerlo así, incurrirá en mora.

Por ningún motivo podrán los condóminos retener las cuotas para gastos comunes a que se refiere este reglamento

Art. 21.- Cada Condómino contribuirá a los gastos de operación, mantenimiento y Administración, Seguros y de reserva para reposición de implementos y maquinaria en proporción al porcentaje que le corresponda en los términos de este reglamento.

Art. 22.- Cuando la localidad sea adquirida por una persona moral, en el contrato respectivo deberá indicarse el nombre del socio o accionista mayoritario, quien quedará obligado con la sociedad de manera mancomunada y solidaria por los adeudos que resulten de la aplicación de este reglamento. Si el socio o accionista mayoritario vende sus acciones o partes de la sociedad, no cesará su responsabilidad, hasta en tanto su sustituto no asuma la obligación solidaria respectiva

El comité de vigilancia podrá eximir de esta obligación a los condóminos que otorguen fianza para garantizar los adeudos que llegaren a generarse en su caso, o bien a aquellos que por su amplia solvencia moral y económica no exista duda de que cumplirán con sus obligaciones.

Art. 23.- Cuando la localidad sea adquirida por una persona física, se estará a lo siguiente:

a) El condómino deberá presentar fianza u obligado solidario, por los adeudos que deriven de gastos comunes, y los demás que prevea este reglamento.

b) Si el adquirente esta casado bajo el régimen de sociedad conyugal, o unido en algún otro tipo de copropiedad o comunidad de bienes que afecte a la localidad, deberá responder del 100% de los gastos comunes y demás obligaciones, salvo que haya puesto tal circunstancia en conocimiento del administrador dentro de los tres días siguientes a la fecha de adquisición

Art. 24.- Cuando no se pague una cuota por gastos comunes o cualquier otro concepto a cargo de un Condómino, dentro de los plazos para ello establecidos en este reglamento, además de lo que le corresponda por principal, pagará un interés moratorio que se calculara diariamente multiplicando 1.50 por el costo porcentual promedio de captación que haya determinado el Banco de México el mes inmediato anterior a aquel a que pertenezca cada día de la mora. En caso de que el Banco de México dejare de publicar este indicador económico, la tasa de interés se generará aplicando el mismo factor de 1.5 al indicador que lo sustituya, y de no ser posible, se aplicará el interés legal que prevé el Código Civil del Estado de Baja California

Art. 25.- La falta de pago de gastos comunes, por parte de los condóminos, dará derecho al administrador a suspenderles el uso de los bienes y servicios comunes, por todo el tiempo que dure el incumplimiento

## CAPITULO II DEL USO DE LAS ÁREAS Y BIENES COMUNES

Art. 26.- El uso y disfrute de las áreas y bienes de propiedad común quedan sujetos al destino ordinario de cada uno de ellos, pero en todo caso deberán ser utilizados conforme a su propia naturaleza. .

Art. 27.- Cada Condómino gozara de los servicios e instalaciones generales sin restringir ni hacer más oneroso el derecho de los demás y deberá abstenerse de todo acto, aun en el interior de su propiedad, que impida o haga menos eficaz su operación, o que estorbe o dificulte el uso común. No podrá ceder el uso o enajenar su derecho sobre las áreas y bienes comunes, salvo lo dispuesto en la fracción II del Artículo 28.-

Art. 28.- Los Condóminos deberán ajustarse a las siguientes reglas para el uso de las áreas comunes

I.- Ningún Condómino podrá ocupar las áreas correspondientes a estacionamientos, pasillos, accesos, jardines, patios y demás áreas de propiedad común, sino para el fin al que fueron específicamente destinados en la escritura constitutiva del Condominio, y por ningún motivo podrá utilizarlas para su uso exclusivo

II.- Las áreas de los bienes comunes podrán ser utilizadas para cualquier actividad, mediante la autorización previa del Comité de Vigilancia en acuerdo tomado por el voto de la mayoría de sus miembros. El Comité de Vigilancia establecerá los términos y condiciones de tales usos, incluyendo los de la cesión del uso temporal de dichas áreas a los propios Condóminos o a terceros, así como dar al Administrador las facultades que juzguen pertinentes al respecto. En caso de que la cesión de uso sea onerosa, los provechos de la misma serán destinados por el administrador a los fondos de reserva para la adquisición de implementos, maquinaria y reparación de inmuebles.

TITULO CUARTO  
DE LA OPERACIÓN DEL CENTRO COMERCIAL  
CAPITULO ÚNICO  
NORMAS DE LA OPERACIÓN DEL CENTRO COMERCIAL

Art. 29.- El horario general del Centro Comercial y de las localidades que forman parte del mismo, será el que apruebe la Asamblea de Condóminos.

Excepcionalmente el Comité de Vigilancia del Condominio para autorizar modificaciones temporales al calendario y horario de funcionamiento de cada localidad. Para tal efecto, el Condómino interesado deberá presentar solicitud por escrito al Comité, en la que expresara la causa o causas que la funden, así como el horario o calendario que pretende adoptar. El Comité de vigilancia a su vez tendrá un término no mayor de quince días a partir de la presentación de la solicitud, para resolver al respecto.

Art. 30a. Las áreas de estacionamiento del conjunto arquitectónico podrán ser utilizadas por los visitantes y los clientes del Centro Comercial, dentro del horario y calendario autorizados, siempre de acuerdo a su naturaleza y destino específico.

El Comité de Vigilancia establecerá el horario de los siguientes servicios: Alumbrado completo de áreas comunes, música ambiental de áreas comunes, horarios de oficinas de Administración, Guardias de Vigilancia, limpieza y mantenimiento, Aire acondicionado de áreas comunes.

Art. 31.- La introducción de mercancías a cada LOCALIDAD del Centro Comercial se hará de acuerdo con el horario, calendario y normas que determine el Comité de Vigilancia de Condominio.

Art. 32.- Al realizar adaptaciones de su local, el condómino deberá cumplir todas y cada una de las disposiciones que se precisan en el apéndice número uno, que se anexa al presente Reglamento, formando parte del mismo. El propietario de cada localidad, previamente a su instalación, deberá obtener del responsable del proyecto de Condómino o del Comité de Vigilancia, según será el caso, su aprobación por escrito del diseño, detalles constructivos, colores y especificación de materiales y de todo tipo de iluminación de los anuncios y letreros por instalar dentro de su LOCALIDAD.

Cada Condómino deberá identificar su LOCALIDAD, sea este interior o exterior del centro comercial, por medio de un letrero luminoso adosado al frente de la misma, de acuerdo a las siguientes normas:

A).- Las letras no deberán sobresalir del límite de las área de la LOCALIDAD mas de 20 (Veinte) centímetros hacia el área de paseos o áreas públicas

B).- El texto del letrero se limitara al nombre de la tienda

C).- En el caso de que el letrero contenga un logotipo o escudo, se autorizara siempre y cuando forme parte del nombre comercial del negocio que funcione en su LOCALIDAD.

D).- El anuncio deberá construirse con letras de plástico, aluminio, bronce o material similar, con iluminación interior, sin contar con lámparas expuestas.

E).- El anuncio deberá construirse de manera que la iluminación interior este oculta por material translucido, sin contar con lámparas expuestas, pudiendo tener lámparas de fondo completamente dentro de la letra

F).- La extensión del anuncio se limitara a la medida del frente del local, separado como mínimo en .75 metros de los límites en las tiendas localizadas a ambos extremos.

G).- Todos los letreros deberán fijarse al perímetro de la fachada de la localidad con elementos metálicos tratados contra la oxidación totalmente ocultos.

H).- Los letreros de tipo "CAJON " únicamente se permitirán cuando el cajón este a nivel de la superficie de la fachada y la superficie iluminada se limite a letras y/o superficies mínimas decorativas.

De considerarlo conveniente para el centro comercial, el comité de vigilancia podrá autorizar colocación de letreros en forma diversa a la descrita, atendiendo a las circunstancias particulares del caso que le sea planteada.

I).- En las puertas y aparadores sólo se permitirán letreros que indiquen el horario y teléfonos, debiéndose usar en éstos, letra cuadrada de oro, de hoja de 5 centímetros como máximo, sin iluminación exterior o interior.

J).- No se permitirán letreros o emblemas publicitarios, de fabricantes o del instalador o del constructor.

K).- Se permitirán letreros de señalamiento o los que las autoridades competentes exijan, como el caso de Restaurantes y letreros en el piso sujeto a la autorización del Comité de Vigilancia.

El administrador del condominio podrá supervisar en todo tiempo que la instalación de los anuncios y letreros sea conforme a lo que establece este reglamento y las leyes respectivas.

Cualquier letrero instalado en una LOCALIDAD en forma distinta a la indicada, sin la aprobación del Comité de Vigilancia, deberá ser retirado por el Condómino dentro de las veinticuatro horas siguientes de que así lo solicite el Administrador. De no hacerlo, la administración procederá a la remoción del mismo. Los gastos respectivos serán por cuenta del Condómino que haya provocado esta acción, y para reembolsarlos tendrán cinco días contados a partir de la fecha de la notificación de su monto.

Art. 33.- El Administrador del Condominio contratará a nombre de todos los Condóminos, con una Institución Aseguradora autorizada legalmente, por lo menos los seguros que se establecen en el Artículo 19 y 40 inciso U. El importe de las primas de los seguros formarán parte de las cuotas mensuales de administración y mantenimiento, y será pagada por todos los Condóminos del Centro Comercial, en proporción del indiviso de cada uno de ellos.

## TITULO QUINTO ASAMBLEAS, COMITÉ DE VIGILANCIA Y ADMINISTRACIÓN

### CAPITULO I DE LA ASAMBLEA DE LOS CONDOMINIOS

Art. 34o.- La Asamblea de Condóminos es el órgano supremo del Condominio y será competente para resolver todos los asuntos relativos a los bienes comunes y a los de interés común a todos los Condóminos. La Asamblea de Condóminos tendrá enunciativa y no limitativamente las siguientes facultades

Condóminos son ordinarias y extraordinarias.

Las ordinarias se celebrarán por lo menos una vez cada año, dentro del primer Trimestre de cada año, o cuando sean convocadas, y se ocuparán de los siguientes asuntos:-

A).- Informe de actividad del Administrador y rendición y aprobación, en su caso, de la administración del Condominio.

B).- Aprobación del presupuesto de gastos para el ejercicio siguiente, y la determinación del importe de las cuotas de gastos comunes para la constitución o reposición de los fondos para los gastos de administración y mantenimiento, y de reserva para la adquisición y reposición de implementos y maquinarias.

C).- Designación, o en su caso ratificación del Administrador y de los Miembros del Comité de Vigilancia, así como la determinación de las reglas para fijar las percepciones del primero. Mientras no se haga nueva designación, permanecerán en su cargo, con todas sus facultades, los anteriormente nombrados.

Las extraordinarias se reunirán en cualquier tiempo, convocadas en los mismos términos que para las Asambleas de Condóminos Ordinarias, para tratar cualquiera de los asuntos:

A).- Terminación del Régimen de Propiedad en Condominio.

B).- Modificaciones de la Escritura Constitutiva del Condominio y del presente Reglamento; con la excepción señalada en el párrafo segundo del Artículo 47 del mismo.

Se entenderá que el valor del voto de cada Condómino será igual al porcentaje que le corresponda en la tabla de indiviso que se anexa, a la que se refiere el Artículo 16 del Reglamento. En el caso de Condóminos que hayan celebrado Contrato con Garantía Hipotecaria o Compraventa con Reserva de Dominio, en virtud del cual, de cumplirse en sus términos lleguen a ser propietarios, gozaran del voto en proporción al precio que hubieran pagado, correspondiendo la otra porción al acreedor.

Esta prevención solo regirá si los acreedores asisten a la Asamblea, y acreditan su calidad ante la misma de manera indubitable.

Art.- 36.- La Convocatoria para la celebración de la Asamblea de Condóminos deberá realizarse por escrito, en los términos que para tal efecto lo establece la ley de condominio del Estado.

Cada condómino, al adquirir su localidad, deberá indicar por escrito al administrador el domicilio en que desea recibir las convocatorias a la asamblea. En caso de omisión a esta obligación, la convocatoria será entregada en el local que le confiere la calidad de condómino.

En caso de haber transmitido el uso o goce del local a una tercera persona, deberá informarse al administrador quien de ellos ha de recibir la convocatoria para la asamblea. En caso de omisión, se procederá en los términos del párrafo anterior.

Bastará con que sean recibidas por alguna persona que se encuentre en el domicilio señalada para la notificación, para que la convocatoria se considere legalmente hecha.

Además, la convocatoria será colocada en uno o más lugares visibles del Condominio.

En un solo documento podrá convocarse a asamblea de condóminos, estableciendo en él las bases para realizar la asamblea en virtud de primera, segunda y tercera convocatoria.

Art. 37.- La Asamblea de Condóminos se considerará legalmente instalada, cuando se reúnan el *quorum* previsto en la ley de condominios, y que actualmente es de 90% del indiviso en primera convocatoria, 51% en segunda convocatoria, y con los que asistan en tercera convocatoria.

En todo caso, cualquier resolución de la Asamblea requerirá para su validez, que sea tomada por mayoría de votos, que además deberán representar cuando menos el 33% del valor del centro comercial..

El valor del voto de cada Condómino será igual al porcentaje de indiviso que le corresponda.

Art. 38.- La Asamblea será presidida por el Presidente del Comité de Vigilancia y, a falta de él, por la persona que designe la propia Asamblea, actuará como Secretario el Administrador del Condominio, si es persona física o, en caso de que se trate de una persona moral, el representante legal que ésta designe.

La Asamblea podrá designar, cuando crea conveniente, otro Presidente u otro Secretario.

Los Condóminos podrán hacerse representar por apoderados con facultades suficientes para tomar decisiones sobre los asuntos contenidos en la Orden de Día. Esta representación deberá ser acreditada con, por lo menos, con carta poder simple suscrita por el Condómino ante dos testigos, indicando el nombre y domicilio de estos últimos.

Las actas de la Asamblea de Condóminos serán asentadas por el Secretario en el libro que al efecto se lleve y serán autorizadas por el Presidente de la Asamblea, el Secretario y, en su caso, por Notario Público.

Podrán también levantarse por separado, en cuyo caso serán protocolizadas ante fedatario público.

Art. 39.- La Asamblea de Condóminos podrá celebrarse válidamente aún cuando no se haya hecho la convocatoria en los términos del Artículo 36 del presente Reglamento, cuando se encuentren presentes la totalidad de los Condóminos.

Las determinaciones adoptadas por la Asamblea en los términos del presente Reglamento y de la Ley de Condominio, obligan a todos los Condóminos, incluyendo a los ausentes y disidentes.

## CAPITULO II DEL ADMINISTRADOR.

Art. 40.- El Condominio será administrado por la persona física o moral que designe la Asamblea de Condóminos a propuesta del Comité de Vigilancia, en los términos de este Reglamento y tendrá las siguientes atribuciones

- A).- Cuidar y vigilar los bienes y servicios comunes del Condominio.
- B).- Atender y operar las instalaciones y servicios generales.

C).- Realizar todos los actos de administración y conservación de los bienes de propiedad común.

D).- Convocar a la Asamblea de Condóminos cuando lo juzguen necesario, pero obligatoriamente en el primer trimestre del año y cada vez que se lo solicite el Comité de Vigilancia.

E).- Ejecutar los acuerdos de la Asamblea General de Condóminos, salvo que la propia Asamblea designe a otra persona para su ejecución.

F).- Recaudar de los Condóminos las cuotas para gastos comunes y, especialmente, para integrar los fondos de gastos de administración y mantenimiento y de reserva para adquisición y reposición de implementos, maquinaria y reparación de inmuebles en los términos y condiciones establecidos en el presente Reglamento.

G).- Ser representante legal de los Condóminos en todos los asuntos relacionados con los bienes de propiedad común del Centro Comercial, teniendo las facultades y obligaciones de un apoderado general para

pleitos y cobranzas y actos de administración, y específicamente se le confiere facultad para articular y absolver posiciones, recibir pagos, recusar, comprometer en árbitros, endosar en procuración títulos de crédito, hacer convenios ante autoridades laborales y celebrar transacciones, nombrar procuradores y abogados patronos, promover y desistirse de toda clase de juicios y denuncias penales.

El otorgamiento de otras facultades especiales que requieran cláusula especial, necesitarán acuerdo de la Asamblea General con mayoría del 51% de votos de Condóminos asistentes. La Asamblea General podrá delegar al Comité de Vigilancia el otorgamiento de facultades especiales o que requieran cláusula especial a favor del Administrador.

Cuidar y mantener bajo su responsabilidad el orden en el Centro Comercial, de acuerdo a lo que establezca el instructivo de operación, uso y seguridad de las áreas comunes del Condominio y verificar que se cumplan las normas que impongan la Ley, la moral y las buenas costumbres.

I).- Llevar el Libro de las Actas de Asamblea debidamente autorizado por las Autoridades correspondientes; fungir como Secretario en la Asamblea de Condóminos; levantar las Actas de las Asambleas, cuidando que las firmen quienes deban hacerlo; llevar un legajo adicional al Libro de Actas en que se conservarán los poderes de los comparecientes y todos los documentos presentados a la Asamblea; informar a los Condóminos ausentes de las resoluciones de la Asamblea.

J).- Llevar y mantener al corriente los Libros de Contabilidad y sus auxiliares, conforme a la técnica adecuada a la Ley.

K).- Expedir y suscribir los recibos correspondientes del dinero y valores que reciba.

L).- Depositar las cantidades recaudadas en una o en varias cuentas de cheques que se abrirán en los Bancos que señale el Comité de Vigilancia.

Los cheques que se giren contra esta cuenta o cuentas, serán numerados y con firmas mancomunadas de las personas que designe el Comité de Vigilancia; en ningún caso se expedirán al portador, debiendo tener cada cheque su comprobante o recibo y la póliza respectiva.

M).- Pagar, por los medios conducentes, el importe de los gastos de Administración y Mantenimiento de las áreas comunes; anotar detalladamente y minuciosamente, en los libros de Contabilidad del Condominio, todas las cantidades recibidas o pagadas, archivando los recibos talonarios de cheques y comprobantes respectivos. No harán ningún pago sin recabar el comprobante correspondiente, que reúna los requisitos legales .

N).- Verificar que se mantengan en buen estado y perfecto funcionamiento las instalaciones, equipos y servicios comunes del Condominio.

O).- Elaborar y someter a la aprobación del Comité de Vigilancia, el instructivo de conservación, mantenimiento y reparación de las instalaciones, equipos, servicios y demás bienes del Condominio. Aprobado dicho instructivo, encargarse de su aplicación.

P).- Realizar la selección, contratación y remoción del personal del Condominio, e implantar sistemas de entrenamiento y capacitación, a fin de que el personal desarrolle su trabajo en una forma eficiente y productiva.

Los términos y condiciones del o los contratos con el personal del Condominio deberán ser sometidos, previamente a su celebración, a la aprobación general o particular de la Asamblea General de Condóminos o del Comité de Vigilancia.

Q).- Tener su oficina, a disposición del Comité de Vigilancia o de las personas que éste designe, todos los libros, comprobantes y elementos de juicio referentes a su administración.

R).- Rendir cuentas y presentar un informe de su gestión mensualmente al Comité de Vigilancia y anualmente a la Asamblea de Condóminos.

S).- Cuidar la debida observancia del presente Reglamento, de la Escritura Constitutiva del Régimen de Propiedades en Condominio y de la Ley de Condominio.

T).- Conservar a disposición de los Condóminos del Centro Comercial los siguientes documentos: Licencias, autorizaciones y planos autorizados de la construcción del Centro Comercial; un juego completo de planos definitivos arquitectónicos, estructurales, de instalaciones y de equipos del Centro Comercial; los documentos en donde consten las garantías de los fabricantes de los equipos y materiales utilizados en la construcción del Centro Comercial; y una relación de Contratistas y Sub-Contratistas que hayan intervenido en la Construcción del Centro Comercial.

U).- Contratar y conservar los seguros que se mencionan en este reglamento.

V).- Las demás funciones y obligaciones que imponga la Ley, el presente Reglamento, la Escritura Constitutiva del Régimen de Propiedad en Condominio y los acuerdos de la Asamblea de Condóminos y del Comité de Vigilancia.

Art. 41.- La retribución del Administrador, así como la caución que deberá otorgar para garantizar su manejo, será determinada por la Asamblea que lo nombre.

El Administrador será nombrado por tiempo indefinido, pero podrá ser removido libremente en cualquier tiempo por el Comité de Vigilancia o por la Asamblea.

En los casos de falta temporal del Administrador, el Comité de Vigilancia designará a quien lo sustituya. Si la falta es definitiva, la designación la hará la Asamblea, pero mientras ésta se reúne, el Comité de Vigilancia designará un Administrador provisional.

Art. 42.- El Administrador, al entrar en funciones, deberá levantar una constancia del estado en que recibe los bienes comunes del Centro Comercial y un inventario de todos los equipos e implementos de la administración del Condominio, señalado el estado de conservación en que se encuentren. El inventario deberá actualizarlo cada seis meses. Con la misma periodicidad practicará una inspección para verificar el estado que guarden los bienes comunes del Condominio, debiendo rendir un informe al Comité de Vigilancia.

Art. 43.- Por el simple hecho de su designación, el Administrador del condominio gozará de las facultades establecidas en el inciso G) del Artículo 40 de este Reglamento y acreditará su personalidad ante todo tipo de autoridades, con una certificación notarial de la parte relativa de la escritura pública, que contenga la protocolización del Acta de Asamblea General de Condóminos o del Comité de Vigilancia en la que haya sido designado como Administrador, así como las facultades que le fueron conferidas.

### CAPITULO III DEL COMITÉ DE VIGILANCIA

Art. 44.- El Comité de Vigilancia será el órgano colegiado permanente que represente a la Asamblea de Condóminos, y tendrá las siguientes atribuciones:

A).- Tomar todas las resoluciones conducentes al cumplimiento de la Escritura Constitutiva del Régimen de Propiedad en Condominio, de este Reglamento y de los acuerdos tomados por la Asamblea de Condóminos.

B).- Cuidar que el Administrador caucione su manejo y que desempeñe el cargo con estricta sujeción al presente Reglamento.

C).- Autorizar en su caso, al Administrador la ejecución de las obras necesarias convenientes para la conservación, operación y mantenimiento de los bienes, instalaciones y servicios comunes.

D).- Exigir del Administrador la presentación oportuna, con la periodicidad que acuerde, pero, por lo menos mensualmente, de los estados contables de la administración, formulando las observaciones que crea pertinentes y dictaminar, ante la Asamblea los estados de cuenta anuales.

E).- Vigilar la constitución, conservación, inversión y manejo de los fondos para gastos de administración y mantenimiento y de reserva para adquisición y reposición de implementos y maquinaria, así como de Publicidad Institucional.

F).- Dar cuenta a la Asamblea de sus observaciones sobre la Administración del Condominio.

G).- Convocar a la Asamblea de Condominios, siempre que lo crea conveniente.

H).- Designar un Administrador provisional en caso de ausencia temporal o definitiva del Administrador designado por la Asamblea.

I).- Autorizar el uso de áreas de propiedad común para actividades, y reglamentar tales uso, incluyendo la autorización para arrendar el uso temporal de todas las áreas.

J).- Expedir el Reglamento de operación, uso y seguridad de las áreas comunes del Centro Comercial y vigilar su cumplimiento.

K).- Autorizar la contratación por el Administrador de auditores, abogados, arquitectos u otros profesionistas o técnicos cuyos servicios sean necesarios para atender los asuntos del Condominio.

L) Eximir a los condóminos, de la obligación de otorgar la fianza u obligación solidaria a que se refiere este reglamento en el capítulo de gastos comunes.

M).- Ejercitar todas las facultades que le confiere la Escritura Constitutiva y el presente Reglamento, así como las que la Ley de Condominio atribuye al Comité de Vigilancia.

N).- Autorizar el funcionamiento de giros o actividades mercantiles en las localidades del Condominio, distintos a los que constan en el Artículo 9 de este Reglamento.

O).- Otorgar al Administrador del Condominio, cuando así lo determine la Asamblea General, representación legal con facultades especiales o que requieran cláusula especial en todos los asuntos relacionados con los bienes de propiedad común del Centro Comercial.

Art. 45o.- El Comité de Vigilancia estará integrado por siete miembros propietarios y sus respectivos suplentes, conforme a lo siguiente:

A).- El primero y su suplente, designados por el propietario del local 41-B, de la sub-zona B6.

B).- El segundo y su suplente, designados por el propietario del local 42-D, de la sub-zona D3.

C).- El tercero y su suplente, designados por el propietario del local 43-D, de la sub-zona D5.

D).- El cuarto y su respectivo suplente, designados por el propietario del local 94-C, de la sub-zona

E).- El quinto y su suplente, designados por el propietario del local 95-D, de la sub-zona D1.

F).- El sexto y su suplente, por un condómino electo por la asamblea de entre los propietarios de las localidades cuyo giro comercial sea el de restaurante o venta de comida para consumo en áreas comunes.

G).- El séptimo se designará por mayoría de Condóminos, con exclusión de los representantes señalados en los incisos precedentes.

Además de los indicados, se nombrarán dos suplentes generales, que podrán ser convocados por el Presidente del Comité, en cualquier caso en que sea necesaria su presencia para integrar el quorum necesario.

Las designaciones se harán en la Asamblea que tenga verificativo el primer Trimestre del año.

Las personas nombradas para los cargos mencionados en este Artículo continuarán en el desempeño de sus funciones, aún cuando hubiese concluido el plazo para el que hayan sido designados, mientras no se hagan los nuevos nombramientos y los nombrados no tomen posesión de sus cargos.

En caso de renuncia o ausencia permanente de un miembro del Comité, la persona o grupo que le haya nombrado hará la designación de quien deba sustituirlo; en caso de que no se haga la designación del sustituto dentro de los 30 días siguientes a la fecha en que así lo haya solicitado el Comité de Vigilancia, este designará en forma provisional al miembro faltante, hasta que, quien tenga el derecho haga el nombramiento.

Art. 46.- El Comité de Vigilancia sesionará siempre que sea solicitado en forma escrita por cualesquiera de sus miembros o por el, con una anticipación mínima de tres días. El citatorio será firmado por quien o quienes convoquen y entregado en el domicilio que cada miembro haya señalado; expresará día, hora y lugar dentro del Centro Comercial en que se celebrará la reunión. Las resoluciones serán tomadas por mayoría de votos de todos los miembros asistentes, correspondiendo un voto a cada uno de ellos; el Presidente no tendrá voto de calidad. Para que la sesión se considere legalmente reunida, será necesaria la concurrencia de siete de sus miembros o sus respectivos suplentes. Las Actas de las sesiones del Comité de Vigilancia se asentarán en un libro de Actas que se llevará especialmente para tal efecto y cada Acta será firmada por los miembros asistentes a la sesión. El Comité de Vigilancia designará de entre sus miembros a un Presidente que presidirá las sesiones y un secretario que será el encargado de levantar las Actas y de asentarlas en el libro de Actas que quedará bajo su custodia.

Por el simple hecho de su designación, el Comité de Vigilancia gozará de las facultades que le confiere la Ley de Condominio y éste reglamento, y cuando sea necesario, sus miembros acreditarán su designación y personalidad ante todo tipo de autoridades, con una certificación notarial de la parte relativa de la escritura pública, que contenga la protocolización del Acta de Asamblea General de Condóminos en la que hayan sido designados, así como las facultades que les fueron conferidas.

## TITULO SEXTO DEL CONDOMINIO. CAPITULO I-MODIFICACIONES DEL RÉGIMEN DE CONDOMINIO

Art. 47.- El presente Reglamento y la Escritura Constitutiva del Régimen de Propiedad en Condominio, sólo podrán ser modificados, en todo o en parte, por el acuerdo de la asamblea de condóminos tomado por una mayoría que representen cuando menos el setenta y cinco por ciento del valor total de indivisos del Condominio.

Sin embargo, de manera excepcional, la Asamblea Ordinaria, por voto mayoritario de los condóminos presentes, podrá delegar al Comité de Vigilancia las facultades a que se refiere el Artículo 8o.- de este Reglamento, en cuanto a poder modificar parcial o totalmente el Artículo 9o.- del mismo.

### CAPITULO III EXTINCIÓN, DESTRUCCIÓN Y RECONSTRUCCIÓN

Art. 48. - La extinción voluntaria del Régimen de Propiedad en Condominio, requerirá del acuerdo unánime de los Condóminos que representen el 95% del valor total del Condominio tomado por la Asamblea Extraordinaria de Condóminos.

Art. 49.- Si el Centro Comercial se destruye, el Comité de Vigilancia mandarán practicar, con la institución bancaria que elija, un peritaje que determine la proporción que alcance la destrucción. Hecho esto, convocará a la Asamblea de Condóminos para que, con vista del peritaje, resuelva si se reconstruye o se procede a dividir el terreno y los bienes comunes que queden, en la inteligencia de que el acuerdo deberá ser tomado por el voto de Condóminos cuyos indivisos representen el 75% del valor total del Centro Comercial, cualquiera que fuere la proporción que hubiera alcanzado la destrucción.

Los Condóminos ausentes o disidentes quedarán obligados a contribuir a la reconstrucción en la proporción que le corresponda de acuerdo al porcentaje de sus respectivos indivisos.

Art. 50.- En caso de ruina o vetustez del Centro Comercial, la Asamblea de Condóminos, en acuerdo tomado por una mayoría de Condóminos cuyos indivisos sean superiores al 75% del valor total del Condominio y previo dictamen de las autoridades competentes, podrá acordar la reconstrucción o la demolición de los bienes comunes o, en su caso, su venta, siguiendo las prevenciones del artículo inmediato anterior.

### CAPITULO IV DE LA TRANSMISIÓN DE USOS LOCALES

Art. 51.- La transmisión del uso o goce de cualquier localidad del condominio, deberá hacerse necesariamente por escrito. Páctenlo o no las partes contratantes, el usuario estará obligado a lo siguiente:

A).- Cumplir con todas las obligaciones que emanen de la ley, el presente reglamento, la escritura constitutiva, y, en su caso, de los instructivos de funcionamiento y demás acuerdos y disposiciones legales obligatorias para los Condóminos

En el contrato deberá hacerse constar que el condómino, arrendador o cedente del uso, entregó al arrendatario o cesionario del uso, un ejemplar del reglamento y de la escritura constitutiva, y que la misma fue recibida y leída por el arrendatario

En caso de no introducirse esta cláusula, el condómino propietario de la localidad se hará acreedor a una sanción del 200% de la cuota mensual que este pagando al momento de celebrar el contrato.

El incumplimiento de cualquier norma del reglamento o la ley de condominio por parte del usuario, dará lugar a la rescisión del contrato, con el resarcimiento de daños y perjuicios.

B).- El tercero usuario de localidad, así como sus causahabientes, por la sola firma del contrato respectivo, asumen una obligación solidaria, conjuntamente con el condómino transmisor del uso, de cubrir todas las cuotas a que se refiere la ley de condominio y este reglamento, así como sus accesorios. La falta de pago puntual de una o más de éstas cuotas serán causa de rescisión del contrato de transmisión de uso que se hubiere celebrado y del resarcimiento de daños y perjuicios. El pacto a que se refiere este artículo, no anula la diversa responsabilidad solidaria a que se refiere el segundo párrafo del artículo 16 de la Ley sobre el Régimen de Propiedad en Condominio en vigor.

Art. 52.- El condómino o usuario del bien, deberán notificar al administrador por escrito, de todo contrato o convenio por el cual transmitan a otra persona la propiedad, el uso o goce de una localidad. La

persona que adquiera el uso, goce o la propiedad de la localidad, deberá dar el mismo aviso al administrador. Para tal efecto, ambos contarán con un plazo de cinco días a partir de que realicen la operación.

La falta de aviso se considerara una infracción a este reglamento, y será sancionada para ambos, con una multa diaria equivalente al 100% de su cuota (calculada proporcionalmente por el día). La sanción se generará por cada día que transcurra sin dar el aviso respectivo.

Cuando un tercero al que se hubiere transmitido el uso de una localidad, no cumpla con las obligaciones derivadas de este Reglamento, como obligado solidario conjuntamente con el Condómino, el Administrador podrá demandar, previo consentimiento de éste y la Asamblea General, la rescisión o terminación del contrato del que derive el derecho de uso con todas sus consecuentes legales y la desocupación de la localidad. Si el Condómino se opusiera a tal medida, se procederá contra éste y el usuario, demandando inclusive para que se obligue al Condómino a vender sus derechos, hasta en subasta pública.

## TITULO SEPTIMO DE LAS CONTROVERSIAS Y SANCIONES CAPITULO ÚNICO

Art. 53.- Los créditos que se originen por las obligaciones contenidas en la escritura constitutiva, en la traslación de dominio, por el presente Reglamento y por la propia Ley, gozan de garantía real sobre las localidades de propiedad exclusiva y sus respectivas áreas comunes.

Art. 54.- Cuando un Condómino deje de pagar tres o más cuotas mensuales consecutivas de las señales en el Artículo 20 de este Reglamento, la Asamblea General, ordenará al Administrador para que proceda a su cobro judicial en la vía ejecutiva civil.

El cobro judicial lo ejecutará, con el estado de liquidación del adeudo firmado por el Administrador y el Presidente del Comité de Vigilancia, o quien lo substituya. Toda vez que no se trata de un estado de cuenta, bastará que en el mismo se identifique el monto de la cuota, la fecha que debió pagarse, así como el monto total de los intereses que ha generado, y los períodos por los que los mismos se calculan. La prueba de cualquier pago o abono corresponderá en todo caso al deudor

Al estado de liquidación de adeudos deberá acompañarse los recibos pendientes de pago, y copia de la parte relativa del acta de la asamblea de condóminos en que se hayan determinado las cuotas, y en su caso, copia de la parte relativa del reglamento del condominio. Estas copias deberán estar autenticadas por el Administrador y el Presidente del Comité de Vigilancia, o quien lo substituya. No será necesario acompañar a la certificación referida, ninguno de los anexos del acta de asamblea en que se haya determinado las cuotas. Tampoco será necesario agregar a la demanda respectiva, el documento en el que conste la designación y facultades del comité de vigilancia, puesto que se trata de documentación interna del condominio que es conocida de todos los condóminos, y se encuentra a su disposición para su consulta, en los términos que lo prevé la ley.

El Comité de Vigilancia deberá enterar a la Asamblea General sobre los estados de adeudo de los Condóminos, proponiendo, en su caso, las sanciones que correspondan de acuerdo a este Reglamento.

Art. 55.- El Condómino que no cumpla con las obligaciones derivadas del presente Reglamento será responsable del pago de daños y perjuicios que cause a los demás Condóminos, pero en los siguientes casos pagará la pena por incumplimiento que en cada caso se indica, en lugar del pago de daños y perjuicios, sin limitar el que pueda ser demandado para que se obligue a vender sus derechos hasta en subasta pública, conforme se establece en el Artículo 56 de este Reglamento.

1.- Cuando use los servicios comunes o instalaciones generales en forma continua, de tal manera que restrinja o haga más oneroso el derecho de los demás Condóminos, pagará por cada día que dure el incumplimiento, una pena equivalente al 50% de la cuota diaria promedio mensual para el fondo de gastos de administración y mantenimiento del Condominio que corresponda cubrir al Condómino infractor

2.- Cuando lleve a cabo en forma continua cualquier acto u omisión de los contenidos en los diversos, incisos del Artículo 15 de este Reglamento, pagará por cada día que dure el incumplimiento una pena equivalente al 50% de la cuota diaria promedio mensual para el fondo de gastos de administración y mantenimiento que corresponda cubrir al Condómino infractor

3.- Cuando un Condómino instale un anuncio o letrero en su local, sin autorización del Comité de Vigilancia o sin que cumpla con las condiciones señaladas por el propio Comité de Vigilancia, pagará una pena diaria equivalente al 75% de la cuota diaria promedio mensual para el fondo de gastos de administración y mantenimiento, mientras dure colocado o instalado el anuncio o letrero antes mencionado

4.- Cuando en un local funcione un giro distinto al autorizado en el presente, Reglamento, el Condómino propietario de dicho local pagará una pena diaria equivalente al 100% de la cuota diaria promedio mensual para el fondo de gastos de administración y mantenimiento, mientras en dicho local no funcione exclusivamente el giro autorizado para el LOCAL en cuestión, conforme al presente Reglamento

5.- Cuando en un local se expendan mercancías o productos distintos a los autorizados para dicho local por el presente Reglamento, el Condómino propietario del mismo pagará una pena diaria equivalente al 100% de la cuota diaria promedio mensual para el fondo de gastos de administración y mantenimiento que corresponda al Condómino infractor. Esta pena se pagará mientras se expendan la o las mercancías no autorizadas para el LOCAL en cuestión

6.- Cuando se amplié el área rentable bruta de un local sin la autorización para ello, en los términos del presente Reglamento, el Condómino propietario del mismo pagará una pena diaria equivalente al 100% de la cuota diaria promedio mensual para el fondo de gastos de administración y mantenimiento que corresponda al Condómino infractor. Esta pena se pagará mientras subsista la ampliación del área rentable bruta.

7.- Cuando un Condómino venda su local incumpliendo lo establecido por el Artículo 12 del presente Reglamento, pagará una pena convencional equivalente al 10% del valor comercial de su local que arroje un avalúo bancario practicado por la institución que señale el Comité de Vigilancia.

8.- Cuando se divida un local sin permiso, el Condómino propietario del mismo pagará una pena diaria equivalente al 75% de la cuota diaria promedio mensual para el fondo de gastos de administración y mantenimiento que corresponda al Condómino infractor, mientras subsista la división de dicho .

9.- Cuando se efectúen alteraciones al inmueble que no sean permitidas por el Reglamento ni autorizadas por el órgano competente para ello, así como por los daños ocasionados, se estará obligado a la reparación de las modificaciones realizadas o deterioros sufridos. En caso de que no se pague el valor de la reparación dentro de los treinta días siguientes a la fecha en que sea requerido para ello, deberá cubrir intereses moratorios mensuales equivalentes al 1.50 por el costo porcentual promedio durante los dos primeros meses de incumplimiento, y el doble de dicha tasa por los meses subsecuentes.

10.- Cuando el Condómino no cubra a tiempo las cuotas a su cargo, que hayan sido aprobadas previamente por la Asamblea General, pagará una pena diaria equivalente al 100% de la cuota diaria promedio mensual para el fondo de gastos de administración y mantenimiento que le corresponda. Esta pena se pagará mientras subsista la omisión señalada.

11.- Cuando un Condómino no instale el equipo de aire acondicionado requerido en su localidad, o bien instalándolo no lo use durante los horarios acordados por el Comité de Vigilancia, pagará una pena diaria equivalente al 100% de la cuota diaria promedio mensual para el fondo de gastos de administración y mantenimiento que corresponda al Condómino infractor. Esta pena se pagará mientras subsista la omisión señalada.

12.- Cuando se adquiere una localidad en algún tipo de copropiedad, sociedad o comunidad de bienes, sin dar aviso al administrador, se aplicará una sanción del 100% de la cuota de la cuota diaria promedio mensual para el fondo de gastos de administración y mantenimiento que corresponda al Condómino infractor. Esta pena se pagará mientras subsista la omisión señalada.

13.- Cuando se omita constituir las fianzas a que se refiere este reglamento, sin permiso del comité de vigilancia, se aplicará una sanción del 100% de la cuota de la cuota diaria promedio mensual para el fondo de gastos de administración, mantenimiento y reparación de inmuebles que corresponda al Condómino infractor. Esta pena se pagará mientras subsista la omisión señalada.

14.- Cualquier infracción al reglamento que no tenga pena especificada en el mismo, será sancionada de la siguiente manera:

- a) Si fuere un acto consumado, el equivalente a la cuota mensual de mantenimiento del periodo en que se cometa la infracción.
- b) Si fuere un acto de tracto sucesivo, el 100% de la cuota de mantenimiento diaria, por todo el tiempo que dure la falta.

Las cantidades que se obtengan del cobro de las penas económicas establecidas en este artículo, serán aplicadas en favor de todos los Condóminos del Centro Comercial y su importe acrecentará el fondo de gastos para reposición de equipo y maquinaria. El Condómino infractor deberá pagar la pena convencional al Administrador del Condómino en las oficinas Administrativas del Centro Comercial, sin necesidad de requerimiento o de cobro alguno, en la fecha que se cumplan tres días naturales de haberse dado el incumplimiento. En el caso de penas diarias, éstas se pagarán cada siete días naturales y en los mismos términos ya señalados.

En caso de que el Condómino infractor no pague la pena que le corresponda por su incumplimiento en los términos y condiciones ya mencionados, el Administrador del Condominio ejercerá el cobro por la vía judicial, previa instrucción escrita en tal sentido de la Asamblea General.

Art. 56.- El Condómino que en un período de un año incumpla más de 3 veces con las obligaciones derivadas del presente Reglamento, además de ser responsable del pago de daños y perjuicios o de la pena económica, según proceda, podrá ser demandado para que se le obligue a vender sus derechos hasta en subasta pública. Para tal efecto, bastará con que la asamblea de condóminos acuerde ejercer esta acción con una votación mínima del 75% de los votos presentes. Además, esta acción podrá ejercerse en cualquiera de los siguientes casos:

1.- Cuando continua o reiteradamente use los servicios comunes o instalaciones generales, de tal manera que haga más oneroso o restrinja el derecho de los demás Condóminos.

2.- Cuando incumpla continúa o reiteradamente con cualquiera de las restricciones contenidas en el Artículo 15 de este Reglamento o cuando incumpla una sola vez con dos o más de tales restricciones.

3.- Cuando incumpla con lo establecido en el Artículo 11 del presente Reglamento

4.- Cuando incumpla con lo establecido en el Artículo 12 del presente Reglamento.

5.- Cuando instale o coloque un anuncio o letrero en su local, sin la autorización del Comité de Vigilancia o sin cumplir con las condiciones impuestas por el propio Comité de Vigilancia y dicho letrero o anuncio dure colocado más de quince días.

6.- Cuando en un local funcione un giro distinto al que haya sido autorizado conforme al presente Reglamento.

7.- Cuando en un local se expendan mercancías o artículos distintos al que le hayan sido autorizados conforme al presente Reglamento.

8.- Cuando el negocio que funcione en un local cambie de nombre comercial sin la autorización previa y por escrito del Comité de Vigilancia.

9.- Cuando un Condómino amplíe el área rentable bruta de su LOCAL sin la autorización previa de la Asamblea de Condóminos.

10.- Cuando un Condómino deje de cubrir puntualmente tres o más cuotas mensuales de las establecidas en el Artículo 20 del presente Reglamento.

11.- Cuando un LOCAL deje de estar abierto al público más de veintiocho días .

12.- Cuando un Condómino divida su .

Art. 57.- El incumplimiento del pago de las cuotas que establece este reglamento, por parte de alguno de los condóminos, dará derecho al administrador a impedirle el uso de los bienes o servicios comunes, aun cuando ello implique que la localidad del condómino moroso no reciba el servicio de agua, energía eléctrica, refrigeración u otros similares.

## TITULO OCTAVO DE LA ACEPTACIÓN CAPITULO ÚNICO

Art.58.- Todos los condóminos y en sí, aquellas personas que por cualquier causa adquieran derechos de dominio o uso sobre algunos de los locales o tiendas anclas o sub-anclas del Centro Comercial “NOMBRE”, se obligan a cumplir este reglamento por ese solo hecho, por lo que deberán informarse de su contenido, de la forma en que opera y funciona este Centro Comercial y de las obligaciones a su cargo.

### APÉNDICE NUMERO UNO DE LAS NORMAS PARA LA CONSTRUCCIÓN DE ADAPTACIONES DE LOS LOCALES COMERCIALES

1.- Es obligación de los Condóminos ejecutar a su costa los trabajos necesarios para acondicionar y decorar la unidad privativa de que sean adquirentes

2.- Los trabajos de acondicionamiento, remodelación y decoración de las unidades privativas, deberán sujetarse a un proyecto que contenga, por lo menos, los siguientes elemento

A).- Planos generales de decoración interior y exterior, así como del mobiliario

B).- Planos y especificaciones de instalación eléctrica e iluminación.

C).- Planos y especificaciones de instalación sanitaria e hidráulica.

D).- Planos y especificaciones de anuncios y letreros exteriores.-

E).- Calendario de ejecución de obra.

F).- Nombre del contratista que ejecutará las obras.

3.- Dicho proyecto requerirá para su ejecución, según sea la etapa de desarrollo en las obras generales de construcción del Centro Comercial, al momento de ser presentado, la autorización previa y por escrito de la empresa enajenante, del coordinador de obra o del Administrador del Condominio.

4.- Todas las licencias, permisos y autorizaciones que legalmente se requieran para ejecutar los trabajos de acondicionamiento, de remodelación y decoración, deberán ser obtenidos por el Condómino a su costa.

5.- Las obras deberán ser ejecutadas dentro del plazo establecido en el proyecto. Así mismo, la localidad deberá estar abierta al público para la prestación de la actividad comercial de su giro dentro del mismo plazo. El Condómino no podrá efectuar en la unidad privativa, ninguna obra distinta a las que se establezcan en el proyecto elaborado por ellos y aceptada por quien corresponda otorgar la autorización; cualquier modificación requerirá también de dicha autorización.

6.- Para la construcción de la adaptación y decoración de su local el Condómino cumplirá con los siguientes procedimientos:

A).- El contratista y el personal contratado por el Condómino, para la construcción de la adaptación y decoración de su local, deberá cumplir con el sistema de normas de seguridad e higiene adecuada y aportar las cuotas obrero-patronales al IMSS. Cualquier omisión al respecto, será exclusiva responsabilidad del Condómino, liberando de todo cargo al respecto a la empresa enajenante a sus contratistas y personal, a laborar estrictamente dentro de su local, y en ningún momento podrá invadir, ni sus materiales ni trabajadores, las áreas comunes salvo previa autorización escritas de las personas que se refiere la fracción 3 de éste Apéndice.

B).- El horario de trabajo dentro de los locales, se limitará al horario general de la obra. En el caso de ser necesario trabajos dentro de los locales en horas y días diferentes a lo establecido, el Condómino solicitará el cambio por escrito; anticipadamente a quien se encuentre como responsable, manifestándole la lista del personal que permanecerá dentro del local.

C).- Para el suministro de energía eléctrica a los locales en proceso de construcción, el Condómino solicitará, a quien se encuentre de responsable en el Condominio, la carga eléctrica requerida. El responsable a través del contratista de instalación eléctrica, de la obra, indicará las especificaciones y centro de carga de su conexión y presentará el recibo para el pago anticipado por éste servicio. Este servicio será exclusivamente durante el período de adaptación de los locales y hasta el momento de la apertura del negocio comercial que funcione en cada local.

D).- Los contratistas generales de las instalaciones de la obra, por instrucciones del coordinador de la obra, orientarán y supervisarán las conexiones definitivas a las diferentes instalaciones eléctricas, hidro-sanitarias, aire acondicionado, etc., siendo por su cuenta del Condómino todos los trabajos y materiales que se requieran.

E).- El contratista del local, informará previamente al responsable del Condominio que corresponda, que los materiales y equipos propiedad de los Condominios por llegar, para la construcción de los locales, para dar instrucciones respectivas de descarga, almacén provisional y tránsito de materiales dentro de la obra. Los contratistas generales de la construcción, instaladores y subcontratistas, sólo podrán realizar trabajos en los locales, previa autorización escrita por parte del responsable del Condominio. La basura de las contribuciones de los locales deberá depositarse en los lugares que el responsable del Condominio indique. En caso contrario, éste ordenará el retiro de los desperdicios y los cargos serán por cuenta del Condómino que haya provocado ésta acción y para reembolsarlos tendrá cinco días contados a partir de la fecha de modificación de su monto.

F).- Contando el conjunto comercial con sistema especial de vigilancia y control, será responsabilidad del Condómino el registro a la entrada y salida de los materiales, equipos y herramientas propios de su construcción. Durante el proceso de las adaptaciones, los contratistas

deberán contar con elementos de seguridad para sus trabajadores y materiales, y colocar los extinguidores dentro de su local.

G).- Las estructuras que soportan mezanines deberán ser construidos desde su cimentación totalmente aislados de la estructura general del edificio.

En ningún caso podrá ser modificada ni alterada las estructuras para cualquier adaptación del local.

Los muros que separen entre sí las diferentes unidades privativas podrán ser construidos de block de concreto de 15 cms. Y modificarlo en caso de que lo desee el propietario de dos locales contiguos, pero sólo el muro que divide sus dos locales. Los muros divisorios que construya el Condómino dentro de su localidad, deberán ser de material incombustible, así como sus acabados.

H).- Dentro de las unidades privativas el piso es el firme de concreto de la cimentación y estará bajo el nivel del piso terminado del Centro Comercial, para que el Condómino instale el acabado del piso de su localidad al nivel del pasillo por su cuenta y previa autorización del responsable del Condominio que corresponda.

Dentro de las unidades privativas, el techo será la estructura aparente. El Condómino de la localidad instalará por su cuenta los falsos plafones y sus acabados, los cuales deberán ser de material incombustible o autoextinguible, así como la estructura de suspensión que se utilice.

El espacio para las fachadas de los comercios hacia los pasillos, tendrá una altura libre marcada en el proyecto a la cual se ajustará el Condómino, que construirá por su cuenta en el frente de su localidad, aparadores, puertas, etc.. La fachada de cada localidad hacia el interior del Centro Comercial, deberá de ajustarse a los proyectos que presente el administrador al dueño o usuario de la localidad. De no cumplir con los requisitos del proyecto, el administrador podrá mandar hacer los ajustes necesarios a cargo del dueño de la localidad.

I).- Para el servicio de energía eléctrica cada una de las unidades privativas tendrá una tubería de alimentación para que el Condómino a su costo lleve la cantidad de hilos necesarios desde la conexión del medidor correspondiente hasta su local.

Las instalaciones interiores serán también por cuenta del locatario. Estas instalaciones deberán hacerse con material y mano de obra y calidad de acuerdo al diseño aprobado previamente por el responsable del Condominio que corresponda.

Durante el proceso de construcción del conjunto se tendrá instalada una red eléctrica provisional para el servicio a los contratistas de las adaptaciones de las unidades privativas.

Para recuperar el gasto de éstas instalaciones provisionales se hará correspondiente a las áreas privativas y repercutirá de acuerdo a la superficie de cada localidad.

J).- Para el suministro de agua al conjunto, se contará con una cisterna y red general de distribución. Cada una de las unidades privativas, recibirá en la parte anterior de su localidad, una toma de agua de 13 mm. De diámetro.

El sistema de drenaje, dejando para aguas negras será una red que correrá de acuerdo al proyecto general, dejando a cada una de las localidades una preparación con punta de conexión de 10 cms., A nivel del firme piso para la conexión de su red sanitaria. Para el caso de las unidades con el giro comercial de restaurantes deberán conectar dentro de su red sanitaria las trampas de grasa necesarias en cada una de sus salidas al colector general.

Cada Condómino que así lo requiera, realizará por su cuenta todas las obras de instalación hidro-sanitaria dentro de su localidad, de acuerdo al proyecto aprobado previamente por el responsable del Condominio que corresponda.

Para el caso de las unidades privativas que tengan el giro comercial específico de lavanderías, restaurantes o cafetería que demanden un gasto mayor de agua, deberán tramitar la obtención de una toma de agua independiente para su uso.

K).- Los comercios que requieran del servicio de gas, tramitarán con la empresa prestadora de éste servicio, el diseño de la instalación y sus permisos ante las autoridades competentes. Oportunamente presentarán los diseños del equipo, su ubicación y líneas de abastecimiento, al responsable del Condominio que corresponda, para el estudio y autorización en su caso, de la instalación. Esto será por cuenta y costo del Condómino y su contratista se apegará estrictamente a las recomendaciones que indique el citado responsable del Condominio.

L).- Se contratará con la empresa telefónica la instalación de la acometida general de líneas telefónicas, red y registro de distribución que sean necesarias para éste servicio dentro del conjunto.

De los registros de distribución, saldrá una red de tuberías vacías a cada local para que Teléfonos del Noroeste S.A. instale la línea telefónica que previamente y a su costo contrate el Condómino.

## APÉNDICE NUMERO DOS

### DE LAS NORMAS DE INSTALACIÓN Y OPERACIÓN DE LOS LOCALES COMERCIALES DEDICADOS A LA VENTA DE COMIDA, BEBIDAS, NIEVES O SIMILARES PARA CONSUMO EN LAS ÁREAS COMUNES

#### PARTE PRIMERA INSTALACIÓN, USO Y FUNCIONAMIENTO DE LOCALES

1.- Los Condóminos cuyos locales comerciales posean el giro de venta de comidas, bebidas, nieves o similares para consumo de áreas comunes, además de cumplir con lo estipulado en el Reglamento de Condómino y Administración para el Centro Comercial "NOMBRE", del que este Apéndice es parte integrante, estarán obligados a cumplir y respetar las siguientes normas relativas a la instalación, uso y funcionamiento de su Localidad de propiedad singular y exclusiva:

A).- Cumplir con las normas y reglamentos que las autoridades competentes emitan y les sean aplicables y, en forma especial, las disposiciones que rijan la salud pública.

B).- Permitir a las Autoridades del Centro Comercial efectuar revisiones en sus localidades de propiedad singular y exclusiva para confirmar que se cumple con todas las normas establecidas por el Reglamento de Condominio y disposiciones legales conducentes.

C).- Cuidar que el personal que labore en su localidad, observe las normas mínimas de seguridad e higiene exigidas por las leyes, reglamentos y así como aquéllas que en forma interna expidan las Autoridades del Condominio.

D).- Aportar una quinceava parte de los gastos especiales que en común se ocasionen, por el establecimiento y operación de sus locales comerciales y áreas públicas.--

E).- Instalar y hacer funcionar a su costa, los inyectores y extractores de aire necesarios, para evitar totalmente la contaminación por olores y humo que afecte el medio ambiente del Centro Comercial u otras áreas privativas.

F).- Colocar en las instalaciones hidráulicas de su localidad los sistemas de retención de sólidos y grasas necesarios para evitar obstrucciones a las redes del drenaje del Centro Comercial. En forma obligatoria cada localidad deberá contar con una trampa de grasas por cada conexión a la tubería de desagüe que se tenga; de la misma forma las coladeras que se instale en muebles o cespols, tendrán que ser de los de tipo de trabajo pesado y atornilladas a su base.

G).- Cumplir los horarios establecidos para el establecimiento de mercancías y materiales a sus locales, que serán los comprendidos de las 07:00 a 09:00 horas y de las 15:00 a 16:00 horas de los días lunes a domingo, o aquellos que en forma extraordinaria sean determinados por el Comité de Vigilancia.

H).- Realizar la introducción de mercancías y materiales por los accesos a las zonas del Centro Comercial.

I).- Trasladar, cuando así se requiera, las mercancías y materiales en recipientes higiénicos y cerrados, para evitar escurrimientos.

J).- Utilizar para el trabajo de la mercancía y materiales o para cualesquier otro trabajo similar, carretillas o carros provistos de ruedas de hule, que eviten daños a los pisos del Centro Comercial.

K).- Confirmar que todos los días que se opere y antes de cerrar, el personal interno de sus respectivas localidades realice las labores de limpieza correspondientes a su área privativa.

L).- Contar con los recipientes necesarios para la recolección de la basura que sea producida por la operación interna de los locales, dichos recipientes contarán con bolsas de plástico desechables y en ningún caso podrá estar a la vista del público.

M).- Sujetarse a los horarios de retiro y recolección de basura por parte del personal de limpieza de las áreas públicas que al efecto establezcan y comunique por escrito la Administración del Centro Comercial.

Lo anterior no obstará para que el personal interno de los locales pueda trasladar los desechos al lugar de almacenamiento común, cuando lo crea conveniente. La recolección y el traslado de basura se hará en bolsas de plástico cerradas, de color negro.

N).- Efectuar la venta de las comidas, bebidas, nieves o similares en recipientes desechables y mediante el sistema de "Autoservicio", o sea, que el cliente solicite, pague y traslade los artículos que consuma. La Administración del Centro Comercial promoverá de las maneras que estime convenientes, que el mismo consumidor recoja los recipientes desechables y alimentos sobrantes para depositarlos en los basureros ubicados en las áreas públicas del Condominio.

O).- Se encuentra permitida la venta de bebidas alcohólicas para consumo en las áreas comunes del Centro Comercial, sujeto a los siguientes requisitos:

I.- Que las bebidas que se expendan sean de bajo contenido alcohólico, entendiéndose por éstas las que posean una graduación igual o menor a diez grados Gay Lussac

II.- Las bebidas alcohólicas se expendrán como acompañamiento accesorio de las comidas, por lo tanto, queda estrictamente prohibido venderlas en lo individual. Los permisos obtenidos de las Autoridades competentes no obstarán para la válida aplicación de este ordenamiento

III.- La venta de bebidas alcohólicas no deberá realizarse en un número mayor a cuatro porciones a la misma persona

IV.- No estará permitida la venta de bebidas alcohólicas, ni aún como acompañamiento de comidas, a personas en notorio estado de embriaguez, menores de edad, ríjidos, Agentes de Seguridad Pública o Militares en servicio

V.- La violación por parte de los Condóminos a cualquiera de los ordenamientos que regulen la venta y consumo de bebidas alcohólicas, facultará a la representación del Centro Comercial para realizar la denuncia correspondiente ante las autoridades que competan, sin perjuicio de las sanciones que conforme a este Reglamento le correspondan

#### PARTE SEGUNDA DE LOS GASTOS COMUNES ESPECIALES

2.- Son gastos comunes especiales, sólo de los locales cuyo giro sea la venta de comida, bebidas, nieves o similares para consumo en las áreas públicas del Centro Comercial, los siguientes

A).- El establecimiento y operación de un sistema común de ventilación y extracción de aire para los locales comerciales ubicados en "LA PLAZA DE LA COMIDA.

B).- El pago de salarios del personal, que contrate la Administración del Centro Comercial y que considere necesarios, para la realización de labores de limpieza en el área pública que comprende "LA PLAZA DE LA COMIDA", y de plomería y mantenimiento en los locales comerciales ubicados en dicha plaza.

C).- La conservación y reposición del equipo común de "LA PLAZA DE LA COMIDA", tal como: mesas y sillas del área pública, charolas, basureros, porta charolas, saleros, ceniceros, utensilios y demás accesorios.

D).- Todos aquéllos que por determinación de la Asamblea General de Condóminos deban efectuarse y que beneficien en forma particular y común a tales localidades.

3.- Los gastos comunes serán sufragados por los Condóminos, participando cada uno de ellos, en la erogación en forma proporcional a su área privativa.

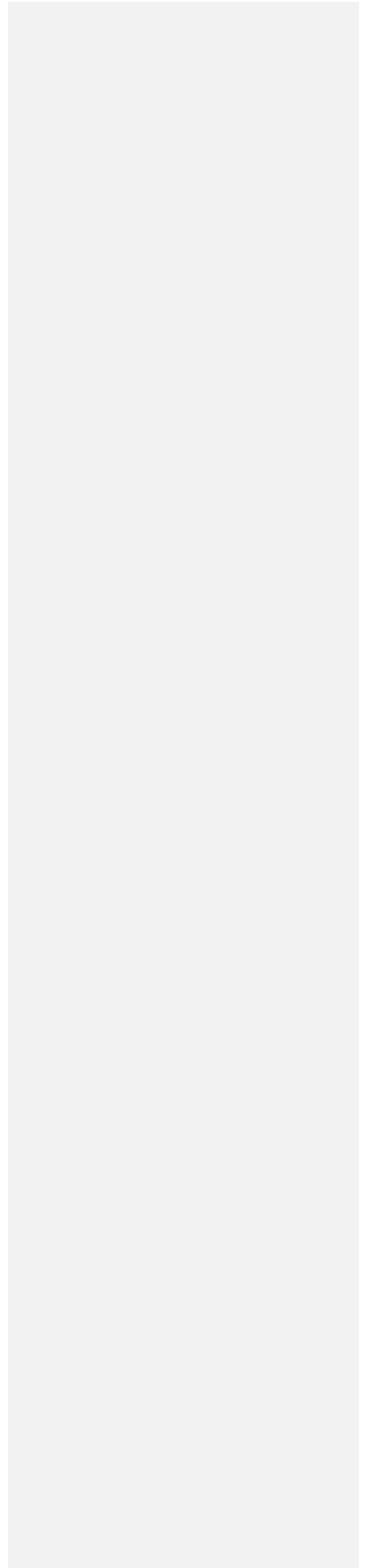
#### PARTE TERCERA. DE LAS CONTROVERSIAS Y SANCIONES

4.- En caso de incumplimiento por parte del Condómino, de las obligaciones consignadas en este Apéndice, serán aplicables las disposiciones señaladas en el Título Séptimo, Capítulo Único del Reglamento de condominio y Administración para el Centro Comercial ""NOMBRE ""

#### TRANSITORIOS

PRIMERO: En tanto se integra el comité de vigilancia, las facultades que este reglamento le confiere serán ejercidas por el administrador.

**A n e x o II**  
**Formulario de demandas por falta de pago de cuotas de  
mantenimiento y de contrato de promesa de compraventa**



Una de las demandas más comunes que se presentan dentro del régimen en condominio suelen ser por faltas de pago de cuotas de mantenimiento, razón por la que creo necesario presentar un escrito de este tipo de demanda.

**PLAZA , A.C.  
VS.  
FERNANDO ROJAS MONZÓN**

**ASUNTO: JUICIO EJECUTIVO CIVIL**

**ESCRITO INICIAL**

**C. JUEZ DE LO CIVIL EN TURNO DE PRIMERA INSTANCIA  
P R E S E N T E.**

**C.P. JUAN CARLOS CAMACHO SIERRAS**, en mi carácter de Apoderado Legal de **PLAZA , ASOCIACION CIVIL**, personalidad que acredito mediante la exhibición del Segundo Testimonio de la Escritura Publica numero dieciocho mil novecientos noventa volumen doscientos noventa, pasada ante la fe del Notario Publico Numero Nueve de Mexicali, Baja California, Licenciado Carlos C. Enríquez de Rivera B., misma que adjunto a este escrito, y que se identifica como Anexo 1, señalando como domicilio procesal para oír y recibir notificaciones, el ubicado en **Avenida Lerdo y Calle "E" Numero 1300-6 Altos de la Colonia Nueva de Mexicali, Baja California** autorizando como Abogado Patrono en los términos del Artículo 46 Fracción I del Código de Procedimientos Civiles vigente para el Estado de Baja California a la Licenciada Maria Isabel Barajas Aguilar y para oír y recibir todo tipo de notificaciones aun la de carácter personal al Pasante en Derecho Jesús Francisco Barajas Aguilar, ante Usted con el debido respeto, comparezco a exponer:

Que en ejercicio de la acción Ejecutiva Civil, vengo a demandar en nombre de mi representada al **C. FERNANDO ROJAS MONZÓN**, quien puede ser emplazado en el domicilio ubicado en el Centro Comercial Plaza Nuevo Mexicali Local 35 colonia Nuevo Mexicali, en Mexicali, Baja California, demandándole lo siguiente:

A).- EL Pago de cuotas de mantenimiento correspondientes a cinco meses de adeudos, respecto del local comercial identificado como con el numero 33 pasillo "F" del Centro Comercial Plaza Nuevo Mexicali ubicado en Calzada Lázaro Cárdenas numero 2955 Z-C, colonia Nuevo Mexicali, en la ciudad de Mexicali, Baja California.

B).- El pago de los gastos y costas que se causen en el presente juicio.

Fundan esta demanda los siguientes hechos y consideraciones legales:

## **HECHOS**

1.- Según se acredita con el testimonio de la escritura pública numero 4535, volumen 455, pasada ante la fe del notario público número 9, de esta ciudad de Mexicali, B.C., el inmueble ubicado en: Blvd. Lázaro Cárdenas no. 2955 col. Nuevo Mexicali, de esta ciudad, se constituyó bajo el régimen de propiedad en condominio.

2.- Según consta en el acta de asamblea de fecha cinco de enero de 2004, inserta en el libro de actas autorizado por el Gobierno del Estado con fecha 11 de noviembre de 1999, se acordó por unanimidad de votos de los condóminos presentes los siguientes puntos:

- I. Se ratifica por unanimidad de votos al administrador del condominio a Plaza , A.C., así mismo se ratifican los poderes de representación otorgados al Lic. Juan Carlos Camacho Sierras como Gerente General de la administradora del condominio.
- II. Se adopta por unanimidad de votos a favor la resolución relativa al inicio de las acciones legales en contra del condómino Fernando Rojas Monzón propietario del local 33 del inmueble ubicado en Plaza X, de esta ciudad, por el adeudo de cuotas de mantenimiento a razón de \$25,000.00 (veinticinco mil pesos 00/100 MN).

3. – Según consta en el acta de asamblea de fecha de fecha 03 de enero de 2003, inserta en libro de actas autorizado por el Gobierno del Estado con fecha 11 de noviembre de 1999, se acordó por unanimidad de votos aprobar el presupuesto de gastos para el ejercicio de 2003 para el condominio del centro comercial Plaza X cantidad que asciende a de \$6,668,000.00 (seis millones seiscientos sesenta y ocho mil pesos), en relación a esto y aplicando el porcentaje

de indiviso para cuotas de mantenimiento que le corresponde y que se encuentra plasmado en el reglamento de condominio y administración de Plaza X y así mismo en su contrato de compraventa de .0075%, la cuota mensual de mantenimiento a la queda obligado a cubrir es de \$5,000.00 (cinco mil pesos).

4.- Es el caso, que el condómino del local comercial numero 33 del inmueble bajo el régimen de propiedad en condominio ubicado en Blvd. Lázaro Cárdenas no. 2955 col. Nuevo Mexicali, de esta ciudad, C.P. 21360, el Sr. Fernando Rojas Monzón, se ha negado a cumplir con su obligación de pago de cuotas de mantenimiento a razón de \$25,000.00 (veinticinco mil pesos 00/100 MN), que corresponde a los meses de agosto, septiembre, octubre, noviembre y diciembre del 2003, a razón de \$5,000.00 pesos mensuales, cantidad sustentada el punto que nos antecede. Se anexa el estado de liquidación de adeudos, suscrita por el administrador y el presidente del comité de vigilancia y los correspondientes recibos de pago.

Para comprobar todos y cada uno de los hechos a que se refieren los puntos 1, 2, 3 y 4, se me tenga por ofrecidas como pruebas de la actora, las siguientes:

## **P R U E B A S**

**1.- CONFESIONAL.-** A cargo de la parte demandada, de C. Fernando Rojas Monzón al tenor de las posiciones que le articulara mi representante el día y hora que se fije para tal efecto, con el apercibimiento legal de que en caso de no comparecer personalmente se le tendrá por confeso de dichas posiciones, quien se le podrá citar en el domicilio ubicado en Blvd. Lázaro Cárdenas no. 2955 local 33 del centro comercial Plaza Nuevo Mexicali, en Mexicali, Baja California.

Esta prueba la relaciono con todos y cada uno de los hechos de la presente demanda.

**2.- TESTIMONIAL.-** A cargo del C. Juan Carlos Camacho Sierras Gerente General del Centro Comercial Plaza AC a quien presentare el día y hora que se señale para el desahogo de dicha probanza.

Esta prueba la relaciono con todos y cada uno de los hechos de la presente demanda.

**3.- DOCUMENTAL PÚBLICA.-** Consistente en la copia certificada de la Escritura Publica Número 4535 volumen 455, pasada ante la fe del Notario Publico Numero Nueve de Mexicali, Baja

California, Licenciado Carlos C. Enríquez de Rivera B. con el que se acredita la personalidad con la que se actúa. Y que se adjunta a la presente demanda como **anexo 1**.

**4.- DOCUMENTAL PÚBLICA** Consistente en copia notariada de la escritura constitutiva del inmueble en condominio de Plaza AC, con numero de escrituración 4531 vol.112, pasada ante la fe del notario publico numero 9 e inscrita en el registro publico de la propiedad con el num. 4530 sección 320.

**5.- DOCUMENTAL PÚBLICA.-** Presento las actas de asamblea de fechas 03 de enero del 2003 donde quedo asentado el presupuesto de gastos para el ejercicio del 2003, el acta de asamblea de fecha 05 de enero del 2004 donde quedo asentado y aprobado el inicio de las acciones legales en contra del demandado en cuestión, todas estas actas fueron debidamente notariadas como fue ordenado por la asamblea, por el Notario Publico numero 9.

Esta prueba la relaciono con todos y cada uno de los hechos de la presente demanda.

**6.- DOCUMENTAL PRIVADA.-** Consistente en el contrato de compraventa solicitando que se cite al C. Fernando Rojas Monzón a reconocer el contenido y firma de dicho contrato, apercibido que de no hacerlo se le tendrá por reconocido el contenido y firma del mencionado contrato. Y que se adjunta a la presente demanda como **anexo 2**.

Esta prueba la relaciono con todos y cada uno de los hechos de la presente demanda.

**7.- INSTRUMENTAL DE ACTUACIONES.-** Consistentes en todo aquello que favorezca a los intereses que a mi representada corresponden y que se deriven de lo actuado y lo que en futuro se actué dentro de los presentes autos.

Esta prueba se encuentra debidamente relacionada con todos y cada uno de los hechos de la presente demanda.

**8.- PRESUNCIONAL LEGAL Y HUMANA.-** Consistente en las conclusiones a que se llegue de todas las inferencias lógico jurídicas que se deriven de lo actuado y por actuar en los presentes autos, para obtener de un hecho conocido, la verdad de un hecho desconocido y, específicamente que con la pruebas ofrecidas y que se desahoguen oportunamente, se tenga por acreditada la acción ejercitada en mi escrito inicial de demanda.

Esta prueba se encuentra debidamente relacionada con todos y cada uno de los hechos de la presente demanda.

## **DERECHO**

En cuanto al fondo del negocio, son aplicables los Artículos 27 fracción VII, 33, y demás relativos del aplicables de la ley de Propiedad en Condominio par el estado de Baja California.

Norman el procedimiento los Artículos 436 al 452 y demás relativos del Código de Procedimientos Civiles en vigor para el Estado.

Por lo anteriormente expuesto y fundado a Usted. C. Juez de lo Civil, atentamente:

## **PIDO**

**PRIMERO.-** Se me reconozca la personalidad con que me ostento, se admita la presente demanda en la vía y forma propuesta, y se autorice a los profesionistas citados en el proemio, en los términos indicados.

**SEGUNDO.-** Con la copia simple que exhibo se corra traslado al demandado apercibiéndolo que de no contestar la demanda dentro del termino legal, se le tendrá por confeso de los hechos de la misma.

**TERCERO.-** Señalar día y hora para que se efectuó la audiencia de pruebas, alegatos y sentencia.

**CUARTO.-** Ordenar que por conducto del C. Actuario adscrito a ese H. Juzgado, se requiera de pago al demandado y, en caso de no hacerlo en el momento, se trabe embargo sobre los bienes de su propiedad, suficientes para garantizar lo reclamado

**QUINTO.-** En su oportunidad y previos los tramites legales, dictar sentencia declarando procedente la acción ejercitada, condenando al demandado a todo lo que se reclama en la presente demanda o en su defecto, decretar se haga trance y remate de los bienes embargados y con su conducto se pague al que suscribe

## **PROTESTO LO NECESARIO**

Mexicali, Baja California, a 22 de Septiembre del 2003.

**C.P. JUAN CARLOS CAMACHO SIERRA**

Apoderado Legal de  
Plaza , A.C.

## CONTRATO DE PROMESA DE COMPRAVENTA

CONTRATO DE PROMESA DE COMPRAVENTA QUE CELEBRAN POR UNA PRIMERA PARTE "\_\_\_\_", S.A. DE C.V., REPRESENTADA POR EL SR. \_\_\_\_\_ FUNJIENDO COMO REPRESENTANTE LEGAL, Y QUE EN LO SUCESIVO SE LE DENOMINARA **PROMITENTE VENDEDOR** Y POR UNA SEGUNDA PARTE \_\_\_\_\_ A QUIEN EN LO SUCESIVO SE LES DENOMINARA COMO **PROMITENTE COMPRADOR**, AL TENOR DE LAS SIGUIENTES DECLARACIONES Y CLAUSULAS:

### DECLARACIONES:

**PRIMERA: DECLARA EL PROMITENTE VENDEDOR POR CONDUCTO DE SU REPRESENTANTE:**

I.- Ser una Sociedad Mercantil Mexicana, constituida por Escritura Pública Número \_\_\_\_ del Volumen \_\_ del Protocolo a cargo de la Notaría Pública Número 6 de esta Ciudad inscrita en el Registro Público de la Propiedad Sección de Comercio, bajo el número \_\_ a fojas 75 del Tomo XXIX de sociedades y poderes.

II.- Que su Registro Federal de Contribuyentes (RFC) es el número \_\_\_\_\_.

III.- Que la representación del Sr. \_\_\_\_\_ deriva de la escritura pública número 56844 volumen \_\_ pagina 158, del protocolo a cargo del notario público número 6 de la Ciudad de Mexicali.

IV.- Que en el lote #1 manzana #2 del Fraccionamiento Desarrollo Comercial Nuevo Mexicali se construyó un condominio denominado Centro Comercial Plaza Nuevo Mexicali que en lo sucesivo se denominara para fines de este contrato CENTRO COMERCIAL , el cual quedará ubicado en Calzada \_\_\_\_\_ de esta Ciudad de Mexicali, Baja California, mismo que se describe detalladamente en el anexo "A" que se agrega como parte integrante de este contrato incluyendo todas sus instalaciones y servicios conexos, debidamente firmado por las partes.

V.- Que cuenta con las licencias y permisos gubernamentales requeridos para la constitución, construcción y funcionamiento del Régimen de Propiedad en Condominio denominado CENTRO COMERCIAL PLAZA NUEVO MEXICALI.

VI.- Que dentro del régimen de propiedad en condominio CENTRO COMERCIAL \_\_\_\_\_ , se encuentra un Local Comercial identificado con el número 54 Zona C, Sub C7 zona con una superficie de 59.94 metros cuadrados.

**SEGUNDA: DECLARA EL PROMITENTE COMPRADOR:**

I.- Se tendrá como representante común, en todo lo relativo a la ejecución, cumplimiento e interpretación de este contrato al \_\_\_\_\_

II.- El comprador sigue declarando que conoce la localización del inmueble en donde se encuentra el CENTRO COMERCIAL , así como la ubicación exacta, dentro del plano general del proyecto, del local comercial que se le es vendido,. Además, manifiesta su conformidad con las características y especificaciones de construcción delineadas en el proyecto, contando para ello con la asesoría técnica necesaria.

III.- Que recibió y analizo el documento con el que el PROMITENTE VENDEDOR acredita su personalidad, manifestando que está conforme con el mismo, razón por la cual reconoce la representación con que se ostenta el Sr. , para todos los efectos legales a que haya lugar.

IV.- Que recibió y analizó con detalle el proyecto del Reglamento del Condominio CENTRO COMERCIAL PLAZA NUEVO MEXICALI, y que está conforme en cumplir las especificaciones del mismo.

V. Que su estado civil es casado bajo el régimen de sociedad conyugal.

Expuesto lo anterior, manifiestan ambas partes que es su voluntad que este contrato se rija al tenor de las siguientes

**C L A U S U L A S :**

**PRIMERA.** El "PROMITENTE VENDEDOR" promete vender y el "PROMITENTE COMPRADOR" promete comprar el local en condominio número 54 del CENTRO COMERCIAL PLAZA NUEVO MEXICALI, ubicado en Calzada Lázaro Cárdenas Col. Nuevo Mexicali No. 2955 de esta Ciudad con una superficie de 59.94 metros cuadrados, más áreas comunes y las siguientes medidas y colindancias:

**CONDOMINIO NUMERO 54**

**AL NORTE, CON EL LOCAL 53**

**AL SUR, CON LOCAL 55**

**AL ESTE, CON EL PASILLO DE SERVICIO**

**AL OESTE, CON EL PASILLO 4**

Propiedad de Indiviso 0.002798518

**SEGUNDA.** El precio de la compraventa, al celebrarse el contrato definitivo, sería la cantidad de:

|                           |                  |
|---------------------------|------------------|
| Precio de construcción.   | <b>0</b>         |
|                           | .                |
| Precio de terreno         | <b>\$ 0 dls.</b> |
| Precio de la operación:   | <b>\$0 dls.</b>  |
| I.V.A. 15% sobre          |                  |
| Precio de la construcción | <b>\$ 0 dls.</b> |
| <b>SUMA TOTAL:</b>        | <b>\$ 0 dls.</b> |

El "PROMITENTE COMPRADOR" se obliga a pagar el precio total del precio de la operación bajo los siguientes términos:

- A liquidar el total de la operación equivalente a \$\_\_\_\_\_ dls. ( dólares) en 24 mensualidades iguales y sucesivas equivalente a \$\_\_\_ dls. Que serán liquidadas cada una de las mensualidades los días 4 de cada mes.
  - A la firma del presente contrato se obliga el "promitente comprador" a liquidar la primera mensualidad (1/24).
  - Las 24 mensualidades que se mencionan en le inciso a) se pagaran en dólares o en moneda nacional, cuando sea este el ultimo caso la forma de pago las partes estipulan:
- 1) Que las primeras seis mensualidades serán pagadas al tipo de cambio de \$9.17 pesos para quedar como sigue:

| NUMERO DE<br>MENSUALIDADES | CANTIDAD      |                |                |
|----------------------------|---------------|----------------|----------------|
|                            | DOLARES       | EN PESOS(M.N.) |                |
| PRIMERA                    | \$____. DLLS. | \$             | 04-ENERO-2002  |
| SEGUNDA                    | \$____. DLLS. | \$             | 04-FEBRER-2002 |
| TERCERA                    | \$____. DLLS. | \$0            | 04-MARZO-2002  |

- 2) Las mensualidades correspondientes de la séptima a la décima segunda es decir de la mensualidad 7/24 a la 12/24 se pagaran al tipo de cambio vigente del día 04 de julio de 2002 que emita el Banco de México
- 3) Las mensualidades correspondientes de la Décima tercera a la Décima octava es decir de la 13/24 a la 18/24 se pagaran al tipo de cambio vigente del día 04 de enero del 2003 que emita el Banco de México.
- 4) Las mensualidades restantes que son de la Décima novena a la vigésima cuarta, es decir de la 19/24 a la 24/24 se pagaran al tipo de cambio vigente del día 04 de julio del 2003 que emita el Banco de México. .

En caso de que alguna de estas mensualidades no sean pagadas en su totalidad a la fecha de su vencimiento esta mensualidad y los demás adeudos se cubrirán en dólares o en moneda nacional al tipo de cambio vigente publicado por el Banco de México a la fecha de que sean pagadas totalmente, siempre y cuando el tipo de cambio no sea inferior al estipulado al momento de su obligación.

Por cada una de las 24 mensualidades que hace referencia el inciso a) del presente contrato se firmaran pagares a cargo del prominente comprador y a favor del PROMINENTE VENDEDOR.

Los pagos deberán realizarse en el domicilio del PROMITENTE VENDEDOR, ubicado en Av. \_\_\_\_\_ de la ciudad de Mexicali B.C., sin necesidad de previo requerimiento.

**TERCERA.** La escritura de compraventa se otorgará dentro de un plazo de 60 días, una vez obtenidos los permisos gubernamentales y pagado el precio total de la operación. En los términos previstos por los artículos 1813 y 1814 del Código Civil vigente en el Estado, la eficacia de las obligaciones derivadas de este contrato, dependerá de que las autoridades correspondientes otorguen los permisos y autorizaciones a que se refiere la declaración primera inciso V de las declaraciones de este contrato.

**CUARTA.** En caso de incumplimiento de este contrato por parte del " PROMITENTE COMPRADOR" y tomando en consideración que la " PROMITENTE VENDEDORA" tiene gastos propios de su negocio con motivo del presente contrato así como el pago de comisiones que generan la venta del o (los) local (es) objeto de esta operación, en este acto "EL PROMITENTE COMPRADOR" se obliga a indemnizar a la " PROMITENTE VENDEDORA" con el 20% (veinte por ciento) del valor total de la operación, más la cantidad que resulte por el tiempo de posesión del o los locales, computado a razón de 2%(dos por ciento) mensual sobre el precio pactado en la cláusula segunda de este instrumento, entendiéndose estas cantidades mensuales en concepto de rentas.

El PROMITENTE VENDEDOR por su parte deberá devolver al PROMITENTE COMPRADOR los depósitos que haya recibido a cuenta de la operación, teniendo presente lo previsto en el siguiente párrafo.

**Comment [JHW1]:** Esta cláusula se modificó el día 19 de Enero de 1999, a petición de Alonso Wong, para permitir la venta a los clientes que así lo soliciten, aún cuando no estén concedidos los permisos gubernamentales respectivos.

Cuando el contrato se rescinda, el PROMITENTE VENDEDOR podrá, antes de restituir la parte del precio recibido, descontar el adeudo que tenga con el PROMITENTE COMPRADOR por los conceptos indicados en el primer párrafo de esta cláusula.

**QUINTA.** El "PROMITENTE COMPRADOR" se obliga a destinar el local (es) materia de la operación para el giro comercial de venta de COMIDA MEXICANA (TACOS). El cambio de la venta del producto principal con el que haya iniciado así como el cambio de giro únicamente podrá realizarse en los términos y condiciones que se establecen en el reglamento que regula el condominio del CENTRO COMERCIAL

**SEXTA.** Mientras el " PROMITENTE COMPRADOR" no haya cubierto el pago total del precio convenido en la cláusula segunda del presente instrumento, la " PROMITENTE VENDEDORA" no estará obligada a escriturar el inmueble. La venta será definitiva pero en los términos de los artículos 2186 y 2189 del Código Civil, el PROMITENTE VENDEDOR se reserva el dominio de (los) local (es) objeto de la operación, por lo que el " PROMITENTE COMPRADOR", no podrá gravarlo (s) en ninguna forma, hasta en tanto, haya realizado el pago total y definitivo pactado.

**SEPTIMA.** El "PROMITENTE COMPRADOR", acepta cumplir con todas y cada una de las obligaciones establecidas a cargo de los condominios en la Escritura Constitutiva del Régimen de Propiedad en Condominio, del CENTRO COMERCIAL \_\_\_\_ y su respectivo reglamento.

**OCTAVA.** El " PROMITENTE COMPRADOR" no podrá ceder o transmitir en ninguna forma, total o parcialmente, los derechos y obligaciones derivados del presente contrato, sin previo consentimiento dado por escrito por el " PROMITENTE VENDEDOR".

**NOVENA.** El presente contrato se celebra con la libre y espontánea voluntad de ambas partes contratantes, por lo que no existe vicio alguno del consentimiento que pueda provocar su invalidez, ni causa alguna que provoque el enriquecimiento ilegítimo para cualquiera de ellas, por lo que desde ahora ambas partes renuncian al derecho de pedir la nulidad por causas de invalidez o reclamar el pago de lo indebido.

**DECIMA.** Todos los impuestos, derechos, gastos y honorarios que se causen con motivo del otorgamiento del presente instrumento, incluyendo el Impuesto Predial del inmueble desde la fecha de toma de posesión, serán por cuenta exclusiva del " PROMITENTE COMPRADOR", a excepción del **Impuesto Sobre la Renta**, que será por cuenta del " PROMITENTE VENDEDOR".

**DECIMAPRIMERA.** El Cesionario, heredero, legatario o adjudicatario que se subrogare o sustituyere al " PROMITENTE COMPRADOR", se obliga a cumplir los derechos y obligaciones derivadas del presente instrumento, del contrato definitivo, de la

escritura constitutiva del condominio del CENTRO COMERCIAL, y su respectivo reglamento.

**DECIMA SEGUNDA:** Una vez que la venta sea definitiva, el " PROMITENTE COMPRADOR" asume las siguientes obligaciones:

A) Abrir al público su localidad, sesenta días después de la fecha de la firma de este contrato, siempre y cuando el inmueble le haya sido entregado físicamente. En caso contrario, el término empezará a contar a partir de la fecha de entrega.

B) Pagar las cuotas de mantenimiento y demás que señala el reglamento del condominio, a partir de la fecha de este contrato o de la entrega del local, lo que suceda primero. Todos los pagos deberán realizarse en las oficinas de administración del condominio, ubicadas en el mismo centro comercial.

C) Notificar por escrito al administrador del condominio, de todo contrato o convenio por el cual transmita a otra persona la propiedad, el uso o goce de una localidad. En caso de omisión, acepta se le apliquen las penalidades previstas en el reglamento del condominio.

D) Conservar limpio el frente del local arrendado.

F) No utilizar el estacionamiento de los clientes con vehículos propios o de sus empleados.

G) No pintar no modificar la fachada exterior del local objeto de esta operación, salvo con permiso de la asamblea de condóminos.

H) No sacar mercancía a los pasillos.

I) Colocar diariamente la basura y los desperdicios que se generen en su local, en los lugares que para tal efecto establezca el administrador del condominio.

J) En general, todas las que establece el Reglamento del Condominio en su artículo 15.

**DECIMA TERCERA.** Ambas partes señalan como domicilio para oír y recibir toda clase de notificaciones, aún en caso de juicio los siguientes:

"**PROMITENTE VENDEDORA**", el ubicado en Av. \_\_\_\_\_ Mexicali B.C.

" **PROMITENTE COMPRADOR**", el ubicado en Blvd. \_\_\_\_\_ Mexicali.

El " PROMITENTE COMPRADOR" deberá notificar al " PROMITENTE VENDEDOR" por escrito, cualquier cambio de domicilio que tuviere y en caso de no hacerlo, los avisos que dirija el " PROMITENTE VENDEDOR" al último domicilio indicado, surtirán plenamente sus efectos y liberarán a la misma de toda responsabilidad.

El “ PROMITENTE COMPRADOR” manifiesta que por lo que respecta a las notificaciones y convocatorias para asamblea de condóminos, las mismas deberán entregarse por el administrador en el local materia de esta operación, aun cuando el PROMITENTE COMPRADOR, en su calidad de condómino, haya cedido el uso del mismo.

**DECIMA CUARTA.** Para la interpretación y cumplimiento de lo pactado en este contrato, las partes se someten expresamente a los Jueces y Tribunales de esta Ciudad de Mexicali, Baja Cfa., renunciando a cualquier otro fuero presente o futuro que pudiera corresponderles por razón de sus domicilios, presentes o futuros.

Leído lo anterior por los comparecientes, lo ratificarán y firmarán en la Ciudad de Mexicali, Baja Cfa., a los 04 días del mes de Enero de 2002.

**“PROMINENTE VENDEDOR”**

\_\_\_\_\_  
**XXXXX.**  
**XXXXXXXXXXXX**

**PROMINENTES  
COMPRADORES**

\_\_\_\_\_  
**XXXXX**

\_\_\_\_\_  
**XXXXXX**

**TESTIGOS:**

\_\_\_\_\_  
**xxxx**

\_\_\_\_\_  
**Xxxxx**

## CONCLUSIONES

**PRIMERA.** Unas de las figuras jurídicas que ha evolucionado en gran parte es la de *propiedad en condominio* en sus inicios la comparaban a las servidumbre o se regían por reglas de la copropiedad, el constante cambio social, el crecimiento estructural de las ciudades, en la necesidad de comodidad, seguridad y de aprovechar espacios, en algunos de los casos como fue en el estado de México, se crean inmuebles con características de propiedad singular y copropiedad, ejemplo de esto los centros comerciales donde existe el propietario del local y esto le da derecho a ser dueño de una parte indivisa de otras áreas como el estacionamiento, el almacén, pasillos, jardineras, equipo de aire acondicionado, escaleras, por mencionar algunas. Hacen que la figura jurídica del régimen en condominio tenga una mayor aceptación y por consecuencia se necesitó que se le diera su propia reglamentación mediante la "ley sobre el régimen de propiedad en condominio" ya que anteriormente el código civil regulaba esta figura pero de manera muy general.

**SEGUNDA.** Lo que es que es innegable, es la evolución que han sufrido las formas de constituir las sociedades, esto generado por las necesidades sociales; en el caso particular de la e Asociación Civil tema de investigación de este trabajo, es una de las sociedades con características ya predeterminadas. Es decir atendiendo a su naturaleza, que es la de realizar actividades que no tengan un carácter preponderantemente económico, de hecho la misma ley de la materia que regula esta sociedad que es el código civil así lo establece.

**TERCERA.** Si bien, una Asociación Civil se crea con fines donde no exista una preponderancia económica o la de generar grandes utilidades, existen en la actualidad asociaciones civiles que tienen un destino distinto de operación al antes indicado; es decir con fines especulativos o lucrativos, esta situación se deben a diferentes factores, como son: el de realizar actividades distintas a las que se venían manejando, cuando por error se constituyen de esta forma y su giro no le es a fin o con el motivo de una evasión fiscal, en estos casos la propia ley de impuesto sobre la renta atenderá a las actividades que realiza la persona moral, y no a la forma de que como se constituyo, es decir el hecho de que tributen como no sujetos del ISR, para la propia ley si serán causantes de este impuesto, esto para el caso que nos ocupa en el ámbito fiscal, específicamente la ley de ISR considera a las asociaciones civiles como personas morales no contribuyentes de este impuesto, y enuncia las actividades que son las que tendrán que realizar para poder ser no contribuyentes del ISR, y no caer en los supuestos antes esbozados.

**CUARTA.** En el ámbito fiscal en su título III de la ley de ISR, caracteriza a las asociaciones civiles como personas morales no contribuyentes de este impuesto y en específico a las dedicadas a la administración de un bien inmueble en propiedad en condominio, razón por la cual serán sociedades que no sujetas al pago de impuesto sobre la renta, sin embargo nos hemos encontrado en la practica que existen sociedades que caen en el supuesto de ser causantes de este impuesto, como es el claro ejemplo de efectuar deducciones no deducibles para el impuesto sobre la renta o de operaciones de compras o gastos mal registrados. Actos u operaciones que acarrear el pago de impuestos incensarios, debido a estas situaciones el contribuyente deberá tener la debida atención en el manejo de su contabilidad, para evitar estas situaciones innecesarias.

**QUINTA.** Es el reglamento de condominio y administración, la piedra angular e instrumento de vital importancia en la propiedad en condominio; y de su buena redacción dependerá en gran parte, la armonía entre los dueños de los locales comerciales. Cualquier ley, y la de propiedad en condominio no escapa a esta regla, se encuentra en la imposibilidad de regir todas las situaciones y de prever todos los casos, infinitamente variados, que se presentan en la practica. En consecuencia se hace sentir la necesidad de establecer un reglamento especial, adecuado al inmueble, para tratar de colmar lo que la ley no ha reglamentado o para cumplir con los posibles requerimientos que llegasen a suscitar. La misma ley de la materia establece los requisitos mínimos que debe contener este reglamento, habrá que adecuar cada reglamento a las necesidades especificas de cada situación. Por esto, se ha incluido en el presente trabajo de investigación un proyecto de reglamento enfocado a centros comerciales.

## RECOMENDACIONES

**ÚNICA.** Concluida la investigación de esta tesis, se puede recomendar, que en el caso de que se quiera constituir una sociedad como Asociación Civil se defina bien las actividades tendientes a realizar; así mismo asentar las políticas administrativas y conocer bien las obligaciones fiscales a las que son sujetas para evitar cualquier forma de pagos de impuesto sobre la renta innecesario.

El tema central de esta tesis gira alrededor del régimen de propiedad en condominio, para lo cual es recomendable como se comentó en el contenido, que es de vital importancia conocer la ley sobre el Régimen de propiedad en condominio y la elaboración de un reglamento de condominio, el cual por experiencia propia permítanme decirles, les dará las base y lineamientos necesarios para la buena marcha de cualquier régimen de este tipo, tanto jurídicas como administrativas.

Algo de suma importancia en la administración de un régimen en propiedad en condominio es la correcta celebración y elaboración de las asambleas de condóminos, ya que estas juegan un papel muy importante en materia legal en los casos de litigios que se lleguen a suscitar, desde la correcta redacción de la convocatoria hasta el desahogo de las mismas.

## **FUENTES DE CONSULTA**

### **FUENTES BIBLIOGRÁFICAS**

Araujo Pandal Gerardo Guzmán. El condominio: su constitución, compraventa y administración. Editorial trillas. Quinta edición. México 2002

Arroja Vizcaíno Adolfo. Derecho Fiscal. Editorial Themis. Décima sexta edición. México 2002.

Cervantes M. Francisco. Administración de Condominios. Editorial Pac. Primera edición. México 2001

De Pina Vara Rafael. Diccionario de Derecho. Editorial Porrúa. México.1998

Domínguez Orozco Jaime, Reséndiz Núñez Cuauhtémoc. Sociedades y Asociaciones Civiles. Régimen Jurídico-Fiscal. Ediciones Fiscales ISEF. Décima segunda edición. México.2003

Hernández Sampieri Roberto, Fernández Collado Carlos, Baptista Lucio Pilar. Metodología de la Investigación. Editorial Mc Graw Hill Segunda Edición. México. 2001

Larousse. El pequeño Larousse Ilustrado. Editorial Agrupación Editorial. México.1999

Margarant S. Guillermo Floris. El Derecho Privado Romano. Editorial Esfinge. Vigésima tercera Edición. México 1998.

Pérez Fernández del Castillo, Bernardo. La propiedad de pisos o Departamentos en Derecho Mexicano. Editorial Porrúa. Tercera edición. México 1994

Rojinas Villegas Rafael. Compendio de derecho civil contratos. Editorial Porrúa. Vigésima séptima edición. México 1999.

Valdez José Fortunato. Apuntes de la materia de filosofía del derecho. Facultad de Derecho. Documento no publicado. México

### **NORMATIVIDAD**

Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos

Código Civil para el Estado de Baja California.

Ley General de Sociedades Mercantiles

Ley sobre Régimen de propiedad en Condominio de inmuebles para el Estado de Baja California

Ley del Impuesto Sobre la Renta

Ley del Impuesto al Activo

Ley del Impuesto al Valor Agregado

Ley de propiedad en condominio de inmuebles para el distrito federal.

.