



CUAUTITLÁN

— TRANSFORMAR PARA MEJORAR —

H. Ayuntamiento 2019 · 2021

Reglamento Interno de la Mesa de Arbitraje del H. Ayuntamiento de Cuautitlán, Estado de México.

ÍNDICE

| | | |
|---|--|-----------|
| ❖ | TÍTULO PRIMERO | |
| | OBJETO Y ÁMBITO DE APLICACIÓN DEL REGLAMENTO | |
| | CAPÍTULO PRIMERO | 3 |
| | DISPOSICIONES GENERALES | |
| | CAPÍTULO SEGUNDO | 4 |
| | DESCRIPCIÓN Y USO DEL CONDOMINIO | |
| ❖ | TÍTULO SEGUNDO | |
| | DE LOS DERECHOS Y OBLIGACIONES DE LOS CONDÓMINOS Y RESIDENTES | |
| | CAPÍTULO PRIMERO | 5 |
| | DE LOS DERECHOS | |
| | CAPÍTULO SEGUNDO | 6 |
| | DE LAS OBLIGACIONES | |
| ❖ | TÍTULO TERCERO | |
| | DE LAS ATRIBUCIONES DE LA ADMINISTRACIÓN Y DE LA MESA DIRECTIVA | |
| | CAPÍTULO PRIMERO | 9 |
| | DE LA ADMINISTRACIÓN | |
| | CAPÍTULO SEGUNDO | 10 |
| | DE LA MESA DIRECTIVA | |
| ❖ | TÍTULO CUARTO | |
| | DE LA ASAMBLEA GENERAL Y DEL REGLAMENTO INTERIOR | |
| | CAPÍTULO PRIMERO | 10 |
| | DE LA ASAMBLEA GENERAL | |
| | CAPÍTULO SEGUNDO | 13 |
| | DEL REGLAMENTO INTERIOR DEL CONDOMINIO | |
| ❖ | TÍTULO QUINTO | |
| | DE LA COORDINACIÓN DE MESAS DE ARBITRAJE | |
| | CAPÍTULO ÚNICO | 13 |
| ❖ | TÍTULO SEXTO | |
| | DEL PROCEDIMIENTO ANTE LA COORDINACIÓN DE MESAS DE ARBITRAJE | |
| | CAPÍTULO PRIMERO | 17 |
| | DEL PROCEDIMIENTO ANTE LA COORDINACIÓN DE MESAS DE ARBITRAJE | |
| | CAPÍTULO SEGUNDO | 22 |
| | DEL REGISTRO DE LIBRO DE ACTAS Y ADMINISTRADORES | |
| | CAPÍTULO TERCERO | 23 |
| | DE LOS MEDIOS DE APREMIO | |
| | CAPÍTULO CUARTO | 23 |
| | DE LAS SANCIONES | |
| | TRANSITORIOS | 25 |

TÍTULO PRIMERO
OBJETO Y ÁMBITO DE APLICACIÓN DEL REGLAMENTO
CAPÍTULO PRIMERO
DISPOSICIONES GENERALES

Artículo 1.- Las disposiciones de este Reglamento son de orden público e interés general y tienen por objeto regular la administración, los derechos y las obligaciones de los condóminos en el Municipio de Cuautitlán, así como regular las facultades, estructura y funcionamiento de las Mesas de Arbitraje como organismo público dependiente de la Sindicatura Municipal del Ayuntamiento de Cuautitlán, Estado de México, para todo lo no previsto en el presente reglamento, se usara de forma supletoria el Código de Procedimientos Administrativos del Estado de México, Código Civil del Estado de México, Código de Procedimientos Civiles del Estado de México y demás legislaciones relativas a la materia.

Artículo 2.- Para efectos de este Reglamento, se entenderá por:

- I. **Ley:** La Ley que Regula el Régimen de Propiedad en Condominio en el Estado de México;
- II. **Ayuntamiento:** El Ayuntamiento Constitucional de Cuautitlán, Estado de México;
- III. **Municipio:** El Municipio de Cuautitlán;
- IV. **Bando:** al Bando Municipal de Cuautitlán, Estado de México;
- V. **Reglamento:** al presente Reglamento;
- VI. **Síndico:** La Síndico Municipal del Ayuntamiento de Cuautitlán;
- VII. **Coordinación:** a la Coordinación de Mesas de Arbitraje de Cuautitlán México, Estado de México;
- VIII. **Coordinador:** al Servidor Público Municipal Titular de las Mesas de Arbitraje;
- IX. **Árbitro:** al Servidor Público Municipal, responsable de cada una de las Mesas de Arbitraje;
- X. **Lote:** Conjunto de 70 o más viviendas que eligen un administrador o comité de administración
- XI. **Mesa de Arbitraje:** La Mesa de Arbitraje en Materia de Propiedad en Condominio en el Municipio de Cuautitlán;
- XII. **Condóminos:** Son aquellas personas que tengan la propiedad de una o más unidades de propiedad exclusiva y sus accesorios, así como la copropiedad de los elementos comunes del condominio;
- XIII. **Residentes:** Son las personas que tengan la posesión legal de la unidad de propiedad exclusiva y sus accesorios;

- xiv. **Administración:** Son los órganos de administración del condominio, sea administrador único o consejo de administración;
- xv. **Asamblea:** Es el órgano supremo competente para resolver todos los asuntos relativos al Condominio y de interés común para sus condóminos;
- xvi. **Mesa Directiva:** Es el órgano condominal, constituido conforme a la ley, encargado de verificar que la administración respectiva, cumpla eficientemente con sus atribuciones;
- xvii. **Unidad de Propiedad Exclusiva:** El piso, departamento, vivienda, local, áreas y naves sobre las que se tiene derecho de propiedad y uso exclusivos;
- xviii. **Procedimiento Arbitral:** es el acto por el cual el particular manifiesta su inconformidad con respecto de un acto u omisión a la Ley, al Bando o al Reglamento, poniéndolo en conocimiento de la Coordinación.
- xix. **Sujeto activo:** al Condómino, Administrador o Miembro del Comité de Vigilancia de algún condómino, que promueva el procedimiento Conciliatorio Arbitral, para dirimir alguna de las controversias a que se refiere el escrito inicial.
- xx. **Sujeto Pasivo:** al Condómino, Administrador o Miembro del Comité de Vigilancia de algún condominio, que sea señalado por un quejoso Condominal, para dirimir alguna de las controversias a que se refiere la queja.

CAPÍTULO SEGUNDO DESCRIPCIÓN Y USO DEL CONDOMINIO

Artículo 3.- Se considera dentro del régimen de propiedad en condominio, todas aquellas edificaciones construidas bajo las modalidades señaladas en la ley.

Artículo 4.- Son objeto de propiedad común, los espacios, partes o instalaciones señaladas en la Ley, las que se determinen por la asamblea de condóminos o que se establezcan en la escritura constitutiva del régimen Condominal. El derecho de cada propietario sobre los bienes comunes, será proporcional al valor de la parte privativa que le corresponda, fijada en la escritura de propiedad para este efecto.

Artículo 5.- La siembra de árboles, plantas o instalación de accesorios del inmueble, tales como fuentes, juegos infantiles, jardineras o cualquiera otro que se adhiera de manera permanente al inmueble,

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

Artículo 6.- La colocación de macetas u otros objetos de ornato en los pasillos queda prohibida siempre que dificulte la circulación habitual por las áreas comunes. En caso de duda sobre las dimensiones de dichos objetos, resolverá la asamblea. En todo caso, cuando se trate de circulación especial con mobiliario u objetos grandes, el propietario de los objetos de ornato queda obligado a retirarlos y, de no hacerlo, se libera de la responsabilidad civil por daños al circulante, asumiendo la responsabilidad sobre este riesgo el propietario del bien obstructivo.

Artículo 7.- En los condominios de construcción vertical, las obras que requieran los techos en su parte exterior y los sótanos, serán por cuenta de todos los condóminos, así como la reparación de desperfectos ocasionados por sismos, hundimientos diferenciales o por cualquier otro fenómeno natural.

Artículo 8.- La modificación o extinción del régimen Condominal, se llevará a cabo cuando así:

- I. Lo determine la autoridad competente;
- II. Lo acuerden los condóminos; y
- III. Lo señale la ley u otras disposiciones aplicables.

En todos los casos se observará lo que dispone la normatividad aplicable, siguiendo el mismo procedimiento para su constitución.

Artículo 9.- Los servicios públicos a que están obligadas a prestar las autoridades municipales, serán proporcionados a los condominios en igualdad de circunstancias generales a los que disfrutan todas las comunidades del municipio. La prestación de los servicios públicos, podrá ser supervisada por la administración de cada condominio, quienes podrán reportar a las autoridades competentes cualquier deficiencia.

TÍTULO SEGUNDO

DE LOS DERECHOS Y OBLIGACIONES DE LOS CONDÓMINOS Y RESIDENTES

CAPÍTULO PRIMERO DE LOS DERECHOS

Artículo 10.- Los derechos de los condóminos y residentes del conjunto condominal, estarán sujetos al cumplimiento de sus obligaciones de acuerdo a lo contenido expresamente en la ley y en los respectivos reglamentos. Por tanto, de manera enunciativa se establecen los siguientes:

- I. Contar con el respeto de los demás condóminos sobre su unidad de propiedad exclusiva;
- II. Participar con voz y voto en las asambleas de condóminos;
- III. Usar y disfrutar en igualdad de circunstancias y en forma ordenada, las áreas de uso común del condominio;
- IV. Formar parte de la administración y de la mesa directiva del condominio;
- V. Solicitar a la administración y a la mesa directiva información respecto al estado que guardan los fondos de mantenimiento y administración y de reserva;
- VI. Acudir ante las mesas de arbitraje a efecto de excusarse del pago de cuotas, cuando éstas no sean fijadas en asamblea por mayoría de los condóminos o se demuestre que resultan excesivas para el fin que se pretenden destinar;
- VII. Acudir a las mesas de arbitraje a solicitar su intervención por violaciones al presente Reglamento.

CAPÍTULO SEGUNDO DE LAS OBLIGACIONES

Artículo 11.- Además de las obligaciones establecidas en la ley, los condóminos y residentes, tendrán las siguientes:

- I. Conservar y dar mantenimiento a las áreas y servicios de uso común;
- II. Asistir a las asambleas generales de condóminos que sean legalmente convocadas;
- III. Pagar puntualmente las cuotas de mantenimiento que sean fijadas por la Asamblea;
- IV. Firmar las actas que se levanten en las asambleas en las que esté presente, aun cuando su voto difiera de las resoluciones que se tomen por mayoría;
- V. Pagar la parte proporcional que corresponda a los servicios comunes que requiera el condominio y los consumos que

realice su unidad de propiedad exclusiva que se abastezcan de una toma o depósito común. En el caso de que los medidores del tanque estacionario no permitan saber el consumo de cada uno de los departamentos, los condóminos mediante aportación económica, sufragarán el llenado del tanque de gas, pudiendo dividirse el gasto total del llenado, ya sea por cada departamento, o bien, por persona que habite en cada uno de los mismos, pudiendo en tal caso, decidir la asamblea quienes no podrán utilizar dicho fluido por falta de pago;

- VI. Pagar los intereses moratorios que correspondan por el retraso en los pagos de las cuotas de mantenimiento;
- VII. Permitir que se realicen las obras que requieran los entrepisos, suelos, pavimentos, paredes u otras divisiones entre unidades de propiedad exclusiva colindantes, así como de aquellas que se requieran en techos exteriores y sótanos de uso común;
- VIII. Realizar las reparaciones de los desperfectos ocasionados por sismos, hundimientos diferenciales o por cualquier otro fenómeno natural;
- IX. Permitir y facilitar la ejecución y reparaciones que acuerde la asamblea de condóminos, mismas que sean consideradas como necesarias para la seguridad o estética del inmueble;
- X. Abstenerse de entorpecer las entradas, vestíbulos, escaleras o andadores, y de estorbar la entrada o salida de los estacionamientos de uso común, haciéndose responsables de las conductas de aquellas personas que concurran a sus condominios y que traigan como consecuencia el menoscabo de los derechos de los demás condóminos o el deterioro del buen aspecto e integridad del conjunto habitacional o bien que atenten contra las buenas costumbres;
- XI. Proporcionar, en caso de transmitir la posesión del inmueble a un tercero, el domicilio en el que pueda ser localizado para tratar asuntos respecto del condominio, así como informar por escrito a la administración el acuerdo que realice con el residente respecto del cumplimiento de las obligaciones y quién ejercerá el derecho de voto, sin que esta medida lo libere de la obligación solidaria que tendrán el condómino y el residente. En caso de que el condómino incumpla con los informes a que se refiere esta fracción, el residente tendrá la representación del condómino en las asambleas que se celebren, y deberá cumplir con las obligaciones derivadas

- del mantenimiento del condominio que se acuerden o generen durante su estancia;
- xii. Las demás que señalen los ordenamientos jurídicos aplicables.

Artículo 12.- Los condóminos se abstendrán de almacenar en la unidad de su propiedad exclusiva, sustancias tóxicas, explosivas o consideradas de alto riesgo.

Artículo 13.- Para los fines el artículo 20 fracción II de la Ley, se entenderá que se afecta la comodidad o estética del edificio cuando se:

- I. Produzcan ruidos o sonidos de alto volumen de manera cotidiana que estén rebase los límites máximos permisibles de nivel sonoro de 55 decibeles (dB) entre las 6:00 y las 22:00 horas y de 50 decibeles de las 22:00 a las 6:00 horas de acuerdo a lo estipulado en la Norma Oficial Mexicana NOM-081-semarnat-1994, que afecte la audición normal en una o más zonas de propiedad exclusiva e impida o dificulte realizar actividades propias del uso normal del inmueble, incluidas la comunicación y el sueño.
- II. Propicien o produzcan dentro de la propiedad común o aún dentro de la propiedad exclusiva elementos generadores de malos olores;
- III. Descuiden las áreas exclusivas de tal suerte que se invadan por animales o plagas que sean molestas o nocivos para los habitantes vecinos del condominio;
- IV. Acumulen basura o polvo excesivos;
- V. Utilicen las áreas de uso común para depositar basura en los lugares no destinados para el efecto;
- VI. Utilicen las áreas comunes para guardar o almacenar objetos de cualquier especie, salvo que exista acuerdo de la Asamblea;
- VII. Tengan animales que no hayan sido autorizados por la Asamblea; aun cuando no salgan de la unidad de propiedad exclusiva;
- VIII. Planten árboles en las áreas comunes que crezcan frente a las ventanas de propiedad exclusiva, tampoco se podrá colgar ropa u otros objetos que escurran agua o cualquier otra sustancia sobre los condominios ajenos, o impidan el paso de luz o aire a los condominios vecinos;



- IX. Realicen actividades u omisiones que de cualquier forma impidan el paso de aire o luz a una o más unidades de propiedad exclusiva;
- X. Ensucien Mediante cualquier actividad u omisión la propiedad del condómino o residente vecino o áreas comunes;
- XI. Pongan en riesgo la salud, tranquilidad, comodidad, estabilidad o seguridad de los condominios o sus habitantes;
- XII. Retiren elementos que se repiten en todos los demás condominios y que aporten uniformidad visual al condominio o unidades de propiedad exclusiva, se considera que se afecta la estética del inmueble, así como cuando se incorporen elementos que inexistentes en los demás condominios.
- XIII. Ocupen con objetos de cualquier especie las áreas autorizadas para un uso específico.

Artículo 14.- Toda modificación que el condómino pretenda realizar a su vivienda, departamento, casa habitación o local comercial, en la que sea necesario perforar pisos, techos o muros se tendrá que efectuar bajo la responsiva, dirección y supervisión de un arquitecto o ingeniero. El propietario o residente del condominio serán responsables de los daños y desperfectos que se causen al inmueble por la ejecución de las modificaciones que hubiere realizado. Cuando los desperfectos sean originados por el uso normal del condominio o sus accesorios, sea por acción de la naturaleza o por cualquier otra causa ajena a la acción directa de personas, la reparación correrá a cargo de todos los habitantes del condominio, determinándose en asamblea la cantidad que deberán aportar cada condómino o residente a efecto de sufragar el gasto de las reparaciones a realizar.

Artículo 15.- Los residentes, tendrán los mismos derechos y obligaciones que los condóminos, derivados del uso de las unidades de propiedad exclusiva y de las áreas comunes. Son solidariamente responsables con los condóminos en el cumplimiento de las obligaciones derivadas del uso del inmueble. En ningún caso se considerará solidariamente responsable al residente, de las obligaciones adquiridas o adeudos anteriores, al inicio de su residencia.

Artículo 16.- El residente será responsable de hacerle llegar al condómino, en los casos en que el derecho o la obligación sean a cargo de este último, las notificaciones, datos o informes de los que debiera

tener conocimiento. El incumplimiento a esta disposición lo hace responsable de las obligaciones que estén a cargo del condómino y de las cuales no le haya informado.

Artículo 17.- En los casos del artículo anterior, el residente podrá informar al condómino personalmente, ya sea recabándole su firma o mediante notificación telegráfica, dentro de los quince días siguientes al en que tenga conocimiento del informe.

Artículo 18.- Las controversias que surjan entre condóminos por el incumplimiento a sus obligaciones, serán sometidas al procedimiento de arbitraje ante la Mesa de Arbitraje, en términos de los Títulos Quinto y Sexto de este reglamento.

TÍTULO TERCERO
DE LAS ATRIBUCIONES DE LA ADMINISTRACIÓN Y DE LA MESA
DIRECTIVA
CAPITULO PRIMERO
DE LA ADMINISTRACIÓN

Artículo 19.- La administración del Condominio estará a cargo de una persona física o moral, o por un Comité de Administración, que sea elegido libremente por mayoría de votos por la asamblea de condóminos, con sujeción a lo que dispone la ley. En caso de ausencia temporal del administrador o comité de administración, la administración del Condominio, estará a cargo de la persona que haya sido designada para tal efecto por la asamblea general, o por la persona que designe la mesa directiva.

Artículo 20.- El administrador o el Comité de Administración tendrán las facultades y obligaciones que señala la ley, los acuerdos de asamblea, y el reglamento que se expida en materia Condominal.

Artículo 21.- El administrador o el Comité de Administración tendrán además las siguientes obligaciones:

- I. Informar oportunamente a la asamblea de Condóminos y a la Mesa Directiva, cualquier incumplimiento a las obligaciones de los condóminos, para que, en su caso, se tomen las medidas correspondientes;
- II. Rendir cuentas de su gestión, por lo menos cada seis meses, de su gestión a la asamblea de Condóminos y trimestrales a la Mesa Directiva;

- III. Fomentar entre los condóminos el conocimiento y cumplimiento de la Ley, la escritura constitutiva del condominio, este Reglamento y el Reglamento Interior del condominio; y
- IV. Presentar a la asamblea el presupuesto de gastos y programa anual.

CAPITULO SEGUNDO DE LA MESA DIRECTIVA

Artículo 22.- Cada condominio contará con un órgano de vigilancia, denominado Mesa Directiva nombrada anualmente por la Asamblea e integrada por tres a cinco condóminos, los cuales fungirán como Presidente Contralor, Secretario y de uno a tres vocales, con las facultades y obligaciones que señale la ley, el presente ordenamiento, el reglamento interior del condominio y los acuerdos de la asamblea general.

Artículo 23.- La mesa directiva tendrá la facultad para proponer a la asamblea general la remoción del administrador o del consejo de administración, por el incumplimiento de sus atribuciones que legalmente le correspondan.

TÍTULO CUARTO DE LA ASAMBLEA GENERAL Y DEL REGLAMENTO INTERIOR

CAPÍTULO PRIMERO DE LA ASAMBLEA GENERAL

Artículo 24.- La Asamblea general de Condóminos, podrá declararse válida si se cumplen con los requisitos y formalidades que contempla la Ley y del respectivo reglamento.

Artículo 25.- Son miembros de la Asamblea todos aquellos condóminos o residentes con derecho a voz y voto, que tengan la legal propiedad o posesión de las unidades de propiedad exclusiva que conforman el condominio.

Artículo 26.- Tienen derecho a voto:

- I. El propietario del condominio;
- II. Tratándose de copropiedad, sólo uno de ellos podrá participar con voz y voto en la Asamblea, que será designado por los propios copropietarios, sin que medie ninguna formalidad y pudiendo variar para cada caso; en caso de no

- ponerse de acuerdo.
- III. Tratándose de condominios cuya posesión se encuentre en persona distinta al propietario, el residente tendrá derecho a voz y voto en caso de inasistencia del propietario a la Asamblea; y
 - IV. En caso de existir una sanción de restricción del derecho a voto, ésta se entenderá para todos los copropietarios y residentes de esa unidad de propiedad exclusiva, en virtud de ser solidarios respecto de las obligaciones del condómino sancionado.

Artículo 27.- Las resoluciones de la Asamblea se tomarán por mayoría simple, excepto en los casos en que las disposiciones legales establezcan una mayoría especial. Solamente en caso de empate el presidente de la Asamblea tendrá el voto de calidad para desempatar.

Artículo 28.- Podrán convocar a la Asamblea:

- I. El órgano de administración;
- II. Cuando hayan transcurrido más de seis meses sin que la Administración rinda cuentas a la asamblea o se traten asuntos relativos al incumplimiento por parte de los administradores podrá convocar la Mesa Directiva, a través de su presidente; y

En caso de que el órgano de administración no convoque, o que este no exista, podrán convocar los condóminos, debiendo firmar la convocatoria por lo menos el 20% de los condóminos con derecho a voto, si se trata de condóminos con más de 60 unidades de propiedad exclusiva, debiéndose reunir el quórum legal para declarar válida la asamblea y los acuerdos tomados, si son menores a 60 unidades, será por lo menos el 40% de los condóminos los que puedan convocar.

Artículo 29.- Las convocatorias para la celebración de la asamblea deberán contener el Orden del día, el lugar, fecha y hora de su celebración. Se fijará la misma, en uno o más lugares visibles dentro del condominio, entregándose a cada una de las unidades de propiedad exclusiva que conforman el condominio.

Artículo 30.- Las convocatorias para asambleas generales deberán expedirse con diez días de anticipación a la fecha en que tendrá verificativo; las extraordinarias, con cinco días de anticipación.

Artículo 31.- Las Asambleas Generales o extraordinarias se celebrarán en días y horas en que normalmente no sean laborables para la mayoría de los condóminos, debiéndose precisar en el reglamento interior los días y horas para tal efecto.

Artículo 32.- El Administrador único o presidente del Comité de Administración fungirán como presidente de la asamblea. En caso de que haya sido convocada por un órgano distinto al de Administración, presidirá la asamblea la persona que, conforme a las disposiciones legales, haya firmado la convocatoria en primer lugar. El presidente de la asamblea designará de entre los presentes a dos escrutadores. El secretario, quien será el Secretario de la Mesa Directiva o, a falta de esta, quien designe el Presidente, se encargará de levantar las actas de asamblea en el libro autorizado para tal efecto por la Secretaria del Ayuntamiento, haciendo su registro por orden cronológico y sin dejar espacios en blanco entre una y otra.

Artículo 33.- Cada asamblea se celebrará 15 minutos después de la hora fijada para tal fin, y se considerará legítimamente instalada si cuenta con el quórum señalado en la ley. Si no hubiese quórum al momento de celebrarse la primera asamblea y se trata de un asunto distinto al nombramiento de administrador y mesas directivas, se llevará al cabo una segunda convocatoria en un término menor a 15 días y la asamblea se celebrará con los condóminos presentes con derecho a voz y voto.

Artículo 34.- El Acta de asamblea deberá firmarse por todos los condóminos con derecho a voz y voto, con lo que se comprobará su asistencia y el quórum correspondiente. En caso de negarse a firmar un asistente, quien funja como secretario de la asamblea asentará esta circunstancia y firmarán dos testigos para que surta efectos como si hubiese firmado.

Artículo 35.- Las facultades de la asamblea, serán aquellas que le otorgue la ley, el presente ordenamiento y el reglamento interior del condominio. En ningún caso se considera facultad de la asamblea, determinar los cambios de uso del suelo, de densidad e intensidad de su aprovechamiento y de altura máxima permitida, pero sí la determinación de solicitarlo a las autoridades competentes.

Artículo 36.- Tratándose de unidades habitacionales de más de sesenta viviendas o locales, cada lote, podrá contar con su respectiva administración, mesa directiva y normas internas en la forma que considere aprobar la respectiva asamblea, sin perjuicio de la observancia del presente ordenamiento.

CAPÍTULO SEGUNDO DEL REGLAMENTO INTERIOR DEL CONDOMINIO

Artículo 37.- En cada condominio, se elaborará un reglamento interno de acuerdo con las disposiciones que considere aprobar la asamblea, el cuál para ser válido deberá ser registrado ante la Secretaría del Ayuntamiento, así como cualquier modificación al mismo.

Artículo 38.- El Reglamento Interior del Condominio deberá contener todas las disposiciones que apruebe por mayoría la asamblea que:

- I. No contravengan disposiciones de interés general ni orden público; ni a disposiciones de observancia general federales, estatales o municipales;
- II. No se opongan a las normas contenidas en la Ley, este Reglamento ni a la escritura constitutiva del condominio;
- III. Sean generales y no se refieran a persona o grupo de personas en particular; y
- IV. No priven a uno o más condóminos de los derechos que les correspondan conforme a la ley.

TITULO QUINTO DE LA COORDINACIÓN DE MESAS DE ARBITRAJE

CAPÍTULO ÚNICO

Artículo 39.- La Coordinación se integra por los árbitros, notificadores y auxiliares que su función requiera.

Artículo 40.- El Coordinador, nombrado de entre los árbitros, es el encargado de la administración de la Coordinación y además de las facultades y atribuciones consignadas en el Bando Municipal, tendrá las siguientes:

- I. Organizar la Coordinación y en su caso emitir recomendaciones sobre Asuntos Jurídicos;
- II. Orientar y en su caso proponer soluciones a las quejas.
- III. Procurar conciliaciones y concertaciones sociales.
- IV. Difundir los acuerdos de cabildo relativos al Régimen Condominal.
- V. Informar periódicamente de su actuación al Síndico.
- VI. Procurar la defensa de los derechos ciudadanos

relacionados con las funciones públicas y con la prestación de servicios a cargo de la Administración Pública del Municipio de Cuautitlán, Estado de México.

- VII. Procurar la defensa de los derechos sociales, el cumplimiento de lo estipulado en la Ley Condominal,
- VIII. Emitir sugerencias, recomendaciones y opiniones sobre materias relativas a la Administración Pública del Municipio de Cuautitlán, Estado de México y las relacionadas con la defensa de los derechos sociales;
- IX. Presentar al Síndico, para su aprobación, el presupuesto anual de egresos y los programas correspondientes;
- X. Elaborar los programas de reorganización y modernización de la Coordinación;
- XI. Expedir manuales de organización, de procedimientos y de servicios al público, necesarios para el funcionamiento de la Coordinación;
- XII. Establecer los procedimientos de trabajo para que las funciones se realicen de manera articulada, congruente y eficaz;
- XIII. Determinar los sistemas de control necesarios para alcanzar las metas y objetivos propuestos;
- XIV. Ejecutar los acuerdos del Síndico y en su caso aquellos que emita el Cabildo Municipal sobre la materia.
- XV. Elaborar los proyectos de laudos arbitrales
- XVI., que habrá de suscribir el Síndico, quien está facultado para imponer las sanciones correspondientes por la violación a la Ley.
- XVII. Efectuar las inspecciones y notificaciones derivadas de la aplicación de la Ley Condominal y seguimiento de la queja;
- XVIII. Llevar y mantener actualizado el directorio municipal de mesas directivas condominales.
- XIX. Certificar y expedir copias de los documentos que obren en los archivos de la Coordinación, y
- XX. Las demás atribuciones que le confieran este Reglamento y otros ordenamientos jurídicos y administrativos aplicables.

Artículo 41.- Corresponde a los Árbitros:

- I. Procurar el cumplimiento de la Ley Condominal;
- II. Brindar orientación, asesoría y apoyo en materia condominal y en materia de arrendamiento;
- III. Establecer los lineamientos y criterios para promover y apoyar la constitución de autoadministraciones de condominios y proporcionarles capacitación y asesoría;
- IV. Fijar las bases y coordinar el funcionamiento de los registros de



- autorización de los libros de actas de las Asamblea de Condóminos, de los nombramientos de Administradores, y acreditación de convocatorias;
- v. Fomentar la promoción de la cultura condominal;
 - vi. Acordar y someter a la aprobación del Coordinador el despacho de los asuntos que le encomiende e informarle de su cumplimiento;
 - vii. Desempeñar las comisiones que le encargue el Coordinador, e informarle sobre su desarrollo y resultados;
 - viii. Proponer al Coordinador la delegación de facultades en servidores subalternos;
 - ix. Someter a la consideración del Coordinador los estudios, proyectos y programas que en la materia se pueden elaboren en las Mesas de Arbitraje;
 - x. Acordar con sus subalternos el trámite, resolución y despacho de los asuntos de competencia de éstos;
 - xi. Apoyar al Coordinador en la promoción, conducción, coordinación, vigilancia y evaluación de las actividades de la Coordinación;
 - xii. Certificar y expedir copias de los documentos que obren en los archivos de las Mesas de Arbitraje;
 - xiii. Recibir las quejas que presenten los ciudadanos u organizaciones de particulares, así como las que le turnen la oficialía de partes relacionadas con problemas derivados por la convivencia en los condominios;
 - xiv. Proporcionar a cualquier persona que lo solicite, sin más requisito que el proporcionar sus datos generales, los servicios de orientación e información competencia de la Coordinación;
 - xv. Proporcionar los servicios relacionados a orientación, queja y conciliación en materia administrativa, de arrendamiento y materia condominal;
 - xvi. Promover reuniones de trabajo con las distintas dependencias y entidades de la Administración Pública Municipal, con el objeto de establecer mecanismos más ágiles y expeditos para la adecuada solución de las quejas;
 - xvii. Establecer el sistema de seguimiento a las quejas que procedan, considerando su investigación e informar del resultado de la misma al quejoso;
 - xviii. Asesorar y orientar a los ciudadanos en el ejercicio de sus derechos sociales y canalizar sus peticiones a las diferentes instancias de la Administración Pública Municipal;
 - xix. Recopilar la información que se requiera y formular los estudios tendentes a la elaboración de sugerencias, dictámenes y

recomendaciones;

- xx. Someter a consideración del Coordinador las recomendaciones y sugerencias, para la suscripción de las mismas;
- xxi. Realizar estudios sobre la problemática y repercusión social que tienen las acciones o programas aplicados por la Administración Pública municipal, tomando como indicador las inconformidades de la población ante la Coordinación;
- xxii. Realizar sondeos de opinión y encuestas entre los habitantes del Municipio, en las materias competencia de la Coordinación;
- xxiii. Atender los procedimientos derivados de las impugnaciones formuladas contra actos u omisiones de la Coordinación y de los Programas específicos que ésta ejecute;
- xxiv. Atender y resolver las consultas jurídicas;
- xxv. Opinar sobre los actos jurídicos que pretenda realizar la Coordinación para el cumplimiento de sus funciones;
- xxvi. Iniciar, sustanciar y resolver los procedimientos de arbitraje del régimen de condominio;
- xxvii. Aplicar, dentro del ámbito de su competencia, los medios de apremio señalados en la Ley;
- xxviii. Atender los recursos de inconformidad y revisión de resoluciones administrativas, así como el de aclaración en el arbitraje;
- xxix. Realizar las notificaciones e inspecciones necesarias para la sustanciación de los procedimientos señalados en la Ley, el Reglamento, así como las diligencias y demás actuaciones que se requieran;
- xxx. Las demás atribuciones que le confieran este Reglamento y otros ordenamientos jurídicos y administrativos aplicables.

Artículo 42.- Sin perjuicio de lo previsto por otras disposiciones aplicables, en los casos de ausencia temporal, impedimento o excusa, los funcionarios públicos de la Coordinación, serán suplidos interinamente del siguiente modo

- i. El Coordinador, por un Árbitro que se encargará del despacho, o fungirá como su representante oficial en determinados actos, actividades o comisiones;
- ii. Los Árbitros, por otro Servidor Público de igual categoría o el funcionario que designe el Coordinador, que se encargará del despacho, o fungirá como su representante oficial en determinados actos, actividades o comisiones;

Artículo 43.- La Coordinación podrá orientar a los poseedores o adquirentes de vivienda, en lo relativo a la celebración de actos jurídicos que tiendan a la adquisición y a la administración de inmuebles, si se trata de Régimen de Propiedad en Condominio. En estos casos, podrá también canalizar a los promoventes con las instituciones promotoras de vivienda, o ante las autoridades competentes para su atención.

TÍTULO SEXTO
DE LOS PROCEDIMIENTOS ANTE LA COORDINACIÓN DE
MESAS DE ARBITRAJE.

CAPÍTULO PRIMERO
DEL PROCEDIMIENTO ANTE LA COORDINACIÓN DE MESAS DE
ARBITRAJE.

Artículo 44.- El procedimiento de arbitraje se sustanciará ante La Síndico Municipal, el cual contará con plena libertad y autonomía para emitir sus laudos e imponer las sanciones previstas en la Ley. La Síndico Municipal actuara en estos casos nombrando al Coordinador de las Mesas de Arbitraje.

Artículo 45.- El arbitraje tendrá como característica ser un procedimiento para la resolución de controversias que buscará proporcionar a las partes la mayor equidad posible y se regirá por los principios de legalidad, sencillez, celeridad, eficacia, publicidad, gratuidad y buena fe, e iniciará siempre a petición de parte.

Artículo 46.- Podrán iniciar el procedimiento de arbitraje los administradores en los casos señalados en el presente reglamento, así como las mesas directivas, previo acuerdo de la asamblea, en los casos de incumplimiento de los administradores y por el manejo indebido de los recursos que integran los fondos de mantenimiento y administración

Artículo 47.- Para iniciar el procedimiento arbitral ya sea el administrador, la mesa directiva o cualquier persona, deberán presentar ante la coordinación de mesas de arbitraje.

- I. Un escrito inicial que será denominado procedimiento de arbitraje, dirigido al Síndico Municipal el que proporcione.

- a. Nombre y domicilio para oír y recibir notificaciones del sujeto activo
 - b. Nombre y domicilio para oír y recibir notificaciones del sujeto pasivo
 - c. Las prestaciones reclamadas, con toda exactitud, en términos claros y precisos;
 - d. Los hechos en que funde su petición, numerándolos y narrándolos sucintamente, con claridad y precisión, de tal manera que el sujeto pasivo pueda preparar y producir su contestación y defensa.
 - e. Señale las disposiciones previstas en la Ley, reglamento interno del condominio o disposición legal vigente que sean violentadas.
 - f. En medida de lo posible aporte datos de prueba que se relacionen directamente con los hechos.
- II. Copia certificada con su respectiva copia simple para la compulsación del acta de asamblea en la que se toma el acuerdo que ha sido violentado
 - III. Copia simple de los documentos que acrediten su personalidad como sujeto activo.
 - IV. Copia del escrito inicial y documentos que acompañe para correr traslado al o los sujetos pasivos.

Artículo 48.- Dentro de los cinco días siguientes al ingreso del escrito inicial, el árbitro al que le haya sido asignado el procedimiento, tendrá la facultad de prevenir, radicar, admitir o desechar el procedimiento de conformidad con las causales de improcedencia descritas en el presente reglamento.

Artículo 49.- Si al examinarse el escrito inicial se advierte que éste carece de algún requisito formal o que no se adjuntan los documentos respectivos, la mesa de arbitraje radicará y prevendrá a la parte activa, para que aclare, corrija el escrito o exhiba los documentos ofrecidos en su contenido, apercibiéndolo de que, de no hacerlo, se desechará de plano el escrito o se tendrán por no ofrecidas las pruebas, según el caso.

Artículo 50.- Una vez realizado el estudio del escrito inicial y se encuentre de conformidad con lo descrito en el artículo 47 del presente ordenamiento, el árbitro admitirá a procedimiento dicho escrito.

Artículo 51.- Son causales de improcedencia en el procedimiento arbitral:

- I. Contra actos que hayan sido impugnados en un anterior proceso judicial o arbitral, siempre que exista resolución que decida el asunto planteado;
- II. Contra actos que no afecten los intereses jurídicos o legítimos de la parte activa;
- III. Contra actos que se hayan consentido expresamente por el recurrente, mediante manifestaciones escritas de carácter indubitable;
- IV. Contra actos que hayan sido impugnados por el mismo recurrente, en otro medio de defensa y que se encuentre pendiente de resolución;
- V. En los demás casos en que la improcedencia resulte de alguna disposición legal.

Artículo 52.- Dentro de los cinco días siguientes a la admisión del procedimiento arbitral, la mesa encargada de resolver la controversia, citará a audiencia inicial a las partes interesadas, en la cual la parte actora podrá modificar o ampliar su demanda arbitral y la parte demandada a contestar el escrito inicial, lo que podrá hacer de manera verbal o escrita, así como ofrecer las pruebas que acrediten su dicho. La fecha y hora de la audiencia será notificada personalmente a las partes en el domicilio señalado en la queja y por lo menos con 48 horas de anticipación al día de la celebración de la audiencia.

Artículo 53.- La Mesa de Arbitraje, en el ámbito de su competencia y para mejor proveer la atención del procedimiento, solicitará la información conducente ante las autoridades correspondientes. En el curso de la investigación del procedimiento, la Mesa de Arbitraje podrá recibir nuevos elementos de información proporcionados por la parte activa y que coadyuven a su seguimiento.

Artículo 54.- El sobreseimiento en el procedimiento de arbitraje procederá cuando:

- I. El quejoso desista del procedimiento arbitral
- II. La parte activa muera durante el procedimiento, si el acto reclamado sólo afecta a su persona;
- III. De las constancias de autos apareciere claramente demostrado que no existe el acto reclamado, o cuando no se probare su existencia en la audiencia inicial
- IV. Durante el procedimiento se advierta o sobrevenga alguna de las causales de improcedencia señaladas en este Reglamento

Artículo 55.- Cuando las partes tengan conocimiento de alguna causa de sobreseimiento, la comunicarán de inmediato a la Mesa de Arbitraje y, de ser posible, acompañarán las constancias que la acrediten.

Artículo 56.- El sobreseimiento no prejuzga sobre la constitucionalidad o legalidad del acto reclamado, ni sobre la responsabilidad de la parte pasiva al ejecutar el acto y solo podrá decretarse cuando no exista duda de su actualización.

Artículo 57.- Sólo se celebrará una audiencia de conciliación por cada procedimiento. Si no se llegara a acuerdo, se continuará con la investigación y trámite del procedimiento. El procedimiento presentado ante la Mesa de Arbitraje seguirá el curso de su investigación, y sin perjuicio de lo señalado por el Artículo 42 del Reglamento, se considerará concluida la queja cuando se hayan desahogado las peticiones señaladas por la parte activa en el escrito inicial.

Artículo 58.- En la audiencia, que será pública, deberán estar presentes la parte activa y parte pasiva o sus representantes debidamente acreditados, y el Arbitro Municipal. En caso de que cualquiera de las partes realizara algún acto que altere el orden durante la audiencia, el árbitro podrá conminarlo a que se conduzca con propiedad, y en caso de reincidir en su conducta podrá solicitar el auxilio de la fuerza pública.

Artículo 59.- Si en la primera audiencia la mesa de arbitraje considera que cuenta con elementos suficientes para resolver, y si las partes manifiestan expresamente que no desean aportar más pruebas o modificar su demanda o contestación de demanda o reconvenir, la mesa de arbitraje emitirá el laudo correspondiente en el transcurso de los cinco días siguientes a la fecha de su celebración.

Artículo 60.- Si la parte demandada no se presentara a la audiencia inicial, la mesa de arbitraje resolverá con los elementos proporcionados por la parte actora y por aquellos elementos de que se allegue a través de profesionales o peritos en la materia causa de la controversia. Por acuerdo de las partes o por causa justificada, la audiencia inicial podrá diferirse por una sola ocasión fijándose la celebración a más tardar dentro de los cinco días siguientes.

Artículo 61.- Si en el desarrollo de la audiencia inicial las partes no han llegado a un convenio, ampliaron, modificaron o reconviniaron, la mesa de arbitraje las citará para una segunda audiencia, en la que las partes tendrán oportunidad de presentar más elementos o en su caso plantear alegatos.

Artículo 62.- En el supuesto de haber llegado a una conciliación, los convenios celebrados por las partes invariablemente serán por escrito precisando los puntos sustanciales de lo convenido.

Artículo 63.- La Mesa de Arbitraje, a petición de las partes que no hubieren llegado a conciliar sus diferencias, podrá fungir como árbitro en cualquiera de sus dos alternativas:

- I. "Amigable Composición", en la que se resolverá a conciencia, buena fe guardada y a verdad sabida, o
- II. En "Estricto Derecho", en apego a las reglas de procedimiento que las partes estimen convenientes, de manera que no requiera de exceso de trámites ni audiencias, y vigilando que se cumpla con las formalidades esenciales del procedimiento.

Artículo 64.- La Mesa de Arbitraje podrá allegarse de todos los elementos para resolver las cuestiones que se hayan sometido a su arbitraje.

Artículo 65.- En caso de que las partes opten por el Procedimiento arbitral de estricto derecho, la Mesa de Arbitraje tendrá la obligación de recibir pruebas y escuchar alegatos.

Artículo 66.- El laudo que se dicte podrá resolver sobre las costas, daños y perjuicios, indicando a las partes que hagan valer su ejecución ante la instancia que corresponda.

Artículo 67.- El procedimiento arbitral terminará por:

- I. Desistimiento;
- II. Laudo que resuelva la controversia;
- III. Acuerdo de las partes mediante convenio ajustado a la legislación civil vigente, el cual tendrá aparejada ejecución. Con dicho convenio se dará por concluida la queja, dejando a salvo los derechos de las partes en caso de incumplimiento.
- IV. Convenio celebrado vía mediación Judicial, o ante las oficialías, mediadoras, conciliadoras y calificadoras, del Ayuntamiento de Cuautitlán.
- V. Caducidad de la instancia.

Artículo 68.- Si el escrito inicial es oscuro o irregular, la mesa de arbitraje debe, por una sola vez, prevenir a la parte activa para que la aclare,

corrija o complete, para lo cual se la devolverá, señalándole, en forma concreta, sus defectos, presentada nuevamente la demanda, la mesa de arbitraje le dará curso o la desechará.

Artículo 69.- Es causa de desechamiento lo siguiente:

- I. El escrito inicial no contenga la firma autógrafa o huella digital del promovente;
- II. Si encontrare motivo manifiesto e indubitable de improcedencia

Artículo 70.- Terminada la instrucción del procedimiento, la mesa de arbitraje dictará el proyecto de laudo que resuelva la controversia, mismo que será validado y autorizado por La Síndico Municipal. En caso de que alguna de las partes o ambas consideren que el laudo no es claro en alguno de sus contenidos, solicitarán a la mesa, dentro de los tres días siguientes de la notificación, se aclare o corrija. La interpretación que emita la mesa de arbitraje formará parte del laudo.

Artículo 71.- La caducidad de la instancia opera cuando no se haya verificado ningún acto procesal ni promoción, durante un plazo continuo de 90 días naturales, contados de fecha a fecha, a partir de que se haya

Verificado el último acto procesal o hecho la última promoción. Esta disposición es aplicable en todas las instancias, tanto en el negocio principal como en los incidentes.

Artículo 72.- El árbitro, concluido el plazo de 90 días naturales, sin actividad procesal, certificará de oficio ese hecho y dará cuenta. La coordinación dictará auto declarando caduco el proceso. La certificación y declaración de caducidad podrán ser hechas a petición de parte interesada. La caducidad extingue el proceso, pero no la pretensión, dejando a salvo los derechos. El auto relativo es apelable con efecto suspensivo.

CAPÍTULO SEGUNDO

DEL REGISTRO DE LIBRO DE ACTAS Y ADMINISTRADORES.

Artículo 73.- Para que proceda la autorización de los libros de actas, se deberá observar lo siguiente:

- I. Deberá promover la certificación quien haya sido designado como administrador o Presidente de la mesa directiva del

condominio en el acta de asamblea de que se trate; o bien, el administrador designado por quien otorgó la escritura constitutiva del condominio o su representación legal, y

- II. A la promoción referida en la fracción anterior se deberá anexionar la siguiente documentación:
 - a) Documento que acredite la personalidad del Promovente.
 - b) Copia certificada u original para su respectiva compulsa de la Convocatoria de la Asamblea
 - c) Copia certificada u original para su respectiva compulsa de la Asamblea en la que se nombró la mesa directiva o administrador
 - d) Documentos para acreditar la personalidad de los participantes de la asamblea, ya sean propietarios o residentes.
 - e) El Libro de Actas de Asambleas.

Artículo 74.- Para que proceda el Registro de Administrador, previsto en Ley que Regula el Régimen de Propiedad en Condominio, el administrador designado en el acta de asamblea de que se trate deberá solicitar el registro ante la Secretaria del Ayuntamiento, acompañado del Libro de Actas debidamente autorizado, en términos de lo dispuesto en el Artículo anterior.

Artículo 75.- Cuando el Administrador o Comité de Vigilancia de algún inmueble sujeto al Régimen de Propiedad en Condominio solicite la intervención de un asesor de la Coordinación para que asista a la organización de una asamblea general, se requerirá lo siguiente:

- I. Que el Promovente acredite su interés jurídico.
- II. Que se cumplan los requisitos previstos en la Ley Condominal. La Coordinación negará la asistencia de un asesor a las asambleas de condominios cuando no se cumpla con las formalidades legales; en todo caso, se notificará al Promovente la causa, debidamente fundada y motivada.

CAPÍTULO TERCERO DE LOS MEDIOS DE APREMIO

Artículo 76.- Los medios de apremio, serán notificados de conformidad con la Ley, e informará al requerido del término de que dispone para

recurrir el acto administrativo, y de la autoridad ante la cual podrá hacerlo.

Artículo 77.- Los afectados por un medio de apremio impuesto por la Coordinación de Mesas de Arbitraje podrán, a su elección, interponer el recurso de inconformidad, o intentar el juicio de nulidad ante el Tribunal de lo Contencioso Administrativo del Estado de México, dentro de los términos legales.

CAPÍTULO CUARTO DE LAS SANCIONES

Artículo 78.- Los condóminos que incumplan con las obligaciones que les son impuestas por la Ley, el Reglamento General de Condominio o el acta constitutiva del condominio, podrán ser sancionados con:

- I. De 1 a 10 veces el valor diario de la Unidad de Medida y Actualización vigente, así como a cubrir el costo que se genere por la reparación o restablecimiento de los bienes, servicios o áreas de uso común cuando se hubiesen dañado por un mal uso o negligencia.
- II. De 10 a 20 veces el valor diario de la Unidad de Medida y Actualización vigente, más el pago de intereses moratorios en los términos que establezca el Reglamento Interior del Condominio y la restricción del derecho de voto en las asambleas, cuando no cumplan en el plazo establecido con las cuotas fijadas por la asamblea relativa a los fondos de mantenimiento y administración y de reserva.
- III. De 15 a 30 veces el valor diario de la Unidad de Medida y Actualización vigente, cuando incumplan con las obligaciones señaladas en las fracciones II y III del artículo 20 de la ley; Las multas aplicables por la inobservancia de lo establecido en las fracciones V, VIII, IX y X del artículo 20 de la Ley, serán de 20 a 40 Unidades de Medida y Actualización general vigente en el área geográfica que corresponda;
- IV. De 20 a 30 veces el valor diario de la Unidad de Medida y Actualización vigente, por la inobservancia de lo establecido en las fracciones V, VIII, IX y X del artículo 20 de la Ley.

- v. De 20 a 35 veces el valor diario de la Unidad de Medida y Actualización vigente, independientemente de la demolición de las obras realizadas, cuando contravengan lo dispuesto en los artículos 20 fracción IV y 24 de la Ley.

- vi. De 30 a 50 veces el valor diario de la Unidad de Medida y Actualización vigente, cuando se transgreda lo estipulado en las fracciones I, VI y VII del artículo 20 de la ley.

Artículo 79.- Las sanciones señaladas en el artículo que antecede, serán impuestas y valoradas por La Síndico Municipal, las cuales por la vía administrativa correspondiente las harán valer a favor de la hacienda pública municipal.

Artículo 80.- Para hacer efectivas las multas impuestas por La Síndico Municipal, se seguirá el trámite administrativo de ejecución correspondiente.

TRANSITORIOS

ARTÍCULO PRIMERO. - Publíquese el presente reglamento en Gaceta Municipal.

ARTICULO SEGUNDO. - El presente reglamento entrará en vigor al día siguiente de su publicación en la Gaceta Municipal.

Así fue acordado y aprobado en sesión de Cabildo del H. Cabildo de Cuautitlán, Estado de México, a los cinco días del mes de septiembre del año dos mil diecinueve.



CUAUTITLÁN

— TRANSFORMAR PARA MEJORAR —

H. Ayuntamiento 2019 · 2021
