

**REGLAMENTO INTERNO**  
**CONDominio VERTICAL COMERCIAL “CUNDUACAN”**

**CAPITULO PRIMERO**

**DISPOSICIONES GENERALES Y CARACTERÍSTICAS DEL CONDOMINIO**

**ARTÍCULO PRIMERO.-** El presente reglamento se expide en cumplimiento de las disposiciones relativas del Código Civil del estado de Tabasco en materia del Fuero Común y para toda la Republica en Materia Federal y la Ley de Condominios del estado de Tabasco, a la que en lo sucesivo se le denominará la Ley Condominal, en el entendido de que la regulación jurídica de fondo del condominio está contenida en esta propia ley, en tanto que el reglamento, tiene la función tan sólo, de complementar esa regulación y establecer una normatividad interna que ayude a especificar los derechos y obligaciones de los condóminos, las medidas convenientes para la mejor administración, mantenimiento y operación del condominio; las disposiciones que propicien la integración, organización y desarrollo de la comunidad; forma de convocar y llevar a cabo asambleas; disposiciones relativas al Administrador y al Comité, de Vigilancia, todo ello dentro de lo que al efecto establece la propia ley condominal y con absoluto respeto a los derechos consubstanciales a la naturaleza humana, con elevados al rango de garantías individuales en nuestra Carta Magna.

**CAPITULO SEGUNDO**

**CARACTERÍSTICAS DEL CONDOMINIO VERTICAL**

**ARTICULO SEGUNDO.-** El condominio se encuentra ubicado en el Número 4 de Bulevar Universidad, Pechucalco, Municipio de Cunduacán, Tabasco. CP. 86690

**ARTICULO TERCERO.-** El condominio consta de: Terreno con área total de 2,100 m<sup>2</sup>, Barda perimetral con 184 ml, Edificio en tres niveles con área total de 1,513.70 m<sup>2</sup>, Anexo con 52.68 m<sup>2</sup>, Caseta para Vigilancia con 5.28 m<sup>2</sup>, Construcción para Cisternas con 31.16 m<sup>2</sup>, Caseta para subestación eléctrica y deposito provisional de desperdicios con 10.64 m<sup>2</sup>, Estacionamiento para vehículos con área de 1,115.73 m<sup>2</sup>, Área de jardín con alberca con 229 m<sup>2</sup>. (Se anexa plano de distribución)

**ARTICULO CUARTO.-** El condominio se divide en: (basado en distribución para giro inicial – Hotelería)

A) Áreas y bienes comunes, pertenecientes a todos los propietarios que son: el suelo, la cimentación, la estructura, los techos, excepto los que cubren propia y exclusivamente la propiedad particular, área de recepción, área de acceso y estacionamiento de vehículos, elevador, área de jardín con alberca, área para comedor o restaurante, área para cocina, área para salones de eventos, áreas verdes, áreas para bodegas, área para cisternas, caseta para subestación eléctrica y depósito de desperdicios, baños generales, pasillos, las tuberías de agua y drenaje, instalaciones de voz y datos, así como eléctricas, planta de tratamiento de aguas residuales, los albañales, los estacionamientos, la barda perimetral, a excepción de todas las instalaciones del tipo anterior que se encuentren localizadas en el interior de cada indiviso, según la Escritura Constitutiva y el Régimen de Propiedad en Condominio. (Se anexa plano de distribución)

B) Áreas privadas (35 indivisos), las cuales pertenecen a cada uno de los condóminos según la cantidad de indivisos que haya adquirido.

Los indivisos constan de:

**32** destinados a Habitaciones, incluyendo un baño completo, así como, accesorios y mobiliario destinados al giro comercial inicial del inmueble.

**3** destinados a Bodegas, incluyendo tomas hidráulicas y sanitarias para un baño completo, así como, accesorios y mobiliario destinados al giro comercial inicial del inmueble.

**ARTICULO QUINTO.** - Se establece que el condominio será exclusivamente para uso comercial, preponderantemente para actividades como hotelería y hospedaje, atención a personas de la tercera edad y/o discapacitados, oficinas, consultorios médicos y bodegas.

Se podrá establecer un nuevo giro comercial, mediante asamblea de condóminos y deberá considerarse como mínimo el 80% de votos a favor del cambio, del total de los condóminos. Se considerará un voto por cada indiviso del condominio, independientemente de la cantidad de indivisos que pueda poseer un condómino

Para fines de la operación comercial del condominio, los condóminos deberán por medio de asamblea, decidir si constituyen una sociedad mercantil, contratan los servicios de una sociedad mercantil y/o persona física, o conceden en arrendamiento el inmueble para ser operado por un tercero, siempre que sea destinado al uso específico el cual este vigente, según lo acordado en asamblea.

Los beneficios financieros, así cómo, las obligaciones adquiridas mediante la operación comercial, serán proporcionales por cada indiviso, independientemente de la cantidad de indivisos que pueda poseer un condómino.

## **CAPITULO TERCERO**

### **DE LOS BIENES DE PROPIEDAD EXCLUSIVA Y DE LOS DE USO COMÚN**

**ARTICULO SEXTO.** - Se entiende por condómino a la persona física o moral que, en calidad de propietario, está en posesión de uno o más indivisos. El condómino tendrá derecho singular y exclusivo sobre su indiviso y derechos de copropiedad sobre los elementos y partes del condominio que se consideren comunes.

Se establece como condición invariable, que al ser el condominio exclusivamente para uso comercial, el condómino renuncia a su derecho de dar uso diferente al establecido en el presente reglamento o acordado mediante asamblea, así cómo, al derecho de negar el acceso o uso comercial de su indiviso, manteniendo siempre el derecho a los beneficios financieros o mejoras al inmueble que se obtengan de la operación comercial.

**ARTICULO SEPTIMO.** - El derecho de copropiedad de cada condómino sobre los bienes comunes, será proporcional al valor de su propiedad singular y exclusiva fijada en la escritura constitutiva para este efecto.

**ARTICULO OCTAVO.** - Aunque un condómino haga abandono de sus derechos o renuncie a usar determinados bienes comunes, continuara sujeto a las obligaciones que imponen la Ley de Condominios del estado de Tabasco, la Escritura Constitutiva, el Reglamento Interno del Condominio y demás disposiciones legales aplicables.

**ARTICULO NOVENO.-** Los condóminos tendrán la obligación de constituir ante notario público una Asociación de Condóminos y nombrar una Mesa Directiva, integrada por un presidente, un secretario y un tesorero, quienes contarán con las facultades adjudicadas en dicha acta constitutiva, así como un Comité de Vigilancia a quien se asignaran facultades en la misma acta.

**ARTICULO DECIMO.-** El condómino tiene derecho a nombrar un representante ante la asamblea de condóminos, en los siguientes casos:

- 1.- Por indisposición de asistir a una o diversas asambleas
- 2.- Por tener residencia distinta al lugar donde se lleve a cabo la asamblea
- 3.- Por así convenir a sus intereses personales

El condómino que desee nombrar un representante para las asambleas, deberá comunicarlo al presidente de dicha asamblea previamente por escrito.

**ARTICULO DECIMO PRIMERO.-** El condómino y cualquier representante, arreglaran entre sí quien deba cumplir con determinadas obligaciones ante la asamblea; pero en todo caso el condómino es solidario de las obligaciones en los términos del Código Civil vigente en el Estado de Tabasco. Ambos harán oportunamente las notificaciones del caso a la asamblea para los efectos que procedan.

**ARTICULO DECIMO SEGUNDO.-** Cada condómino deberá abstenerse de todo acto, aun en el interior de la propiedad, que impida o haga menos eficaz su operación, estorbe o dificulte el uso común, estando obligados a mantener en buen estado de conservación y funcionamiento sus propios servicios e instalaciones. En caso de que el condominio no esté en operaciones comerciales, el condómino tiene la obligación de hacerse cargo de su indiviso y cooperar para la manutención de las áreas comunes.

**ARTICULO DECIMO TERCERO.-** Ningún condómino tendrá más derechos que los restantes condóminos, salvo que lo establezca el régimen del condominio. No podrán realizar ningún tipo de modificación a la construcción del inmueble ni de su indiviso, salvo aquellas necesarias para conservación y mantenimiento.

**ARTICULO DECIMO CUARTO.-** Los condóminos no podrán hacer ningún tipo de obra y modificación en el interior de su indiviso, y le está prohibida toda innovación o modificación que afecte a la estructura, paredes maestras u otros elementos esenciales del edificio o que puedan perjudicar a su estabilidad, seguridad, salubridad o comodidad. Tampoco podrá abrir claros o ventanas ni pintar o decorar la fachada o las paredes exteriores en forma que desentone del conjunto o que perjudique la estética general del inmueble. En cuanto a los servicios comunes e instalaciones generales, deberá abstenerse de todo acto aun en el interior de su propiedad, que impida o haga menos eficaz su operación y estar obligado a mantener en buen estado de conservación y funcionamiento los servicios e instalaciones propias. Así como derribar o trasplantar árboles, cambiar el uso o naturaleza de las áreas verdes, impidiendo el uso de las áreas comunes o de la flora existente, contraviniendo lo estipulado en la Ley de Protección Ambiental del Estado de Tabasco, y en la Escritura Constitutiva.

En caso de que el condominio no se encuentre funcionando con una actividad comercial asignada a un mismo administrador, podrán rentar su indiviso y modificarlos en su interior, con accesorios pertinentes, pero sin modificar la estructura e instalaciones. El condómino no podrá realizar modificaciones en la parte exterior de su indiviso

**ARTÍCULO DECIMO QUINTO.-** Serán obligatorios, y por cuenta de todos los condóminos la reparación de desperfectos ocasionados por sismos, rayos, inundaciones o hundimientos diferenciales.

**ARTICULO DECIMO SEXTO.-** Para las obras en los bienes comunes e instalaciones generales se observan las siguientes reglas;

I.- Las obras necesarias para mantener el condominio en buen estado de seguridad, estabilidad y conservación, y para que los servicios funcionen normal y eficazmente se efectuarán por el Administrador o mesa directiva previa licencia, en su caso, de las autoridades competentes del estado de Tabasco, bastando la conformidad del Comité de Vigilancia y sin necesidad del acuerdo de los condóminos con cargo al fondo de gastos de mantenimiento y administración

**ARTICULO DECIMO SEPTIMO.-** Cuando este fondo no baste o sea preciso efectuar obras no previstas, el Administrador o Mesa Directiva convocará a Asambleas de Condóminos, a fin de que resuelva lo conducente.

II.- Para realizar obras puramente voluntarias que se traduzcan en mejor aspecto o mayor comodidad y no aumentan al valor del condominio, u obras que sin ser necesarias si lo aumenten, se requerirá el voto aprobatorio del 75% de los condóminos, reunidos en Asamblea.

III.- Las reparaciones o reposiciones urgentes de los bienes comunes o instalaciones generales, podrán ser efectuadas por los condóminos en caso de falta del administrador o mesa directiva.

Se prohíben las obras que puedan poner en peligro la seguridad, estabilidad o conservación, o afecten la comodidad del condominio, las que impidan permanentemente el uso de una parte o servicio común, aunque sea un sólo dueño, y las que demeriten cualquier indiviso, en los dos últimos casos las obras podrán llevarse a cabo, si existe acuerdo unánime entre los condóminos y en el último, además si se indemniza al afectado a su plena satisfacción.

## **CAPITULO CUARTO**

### **DE LAS MEDIDAS Y LIMITACIONES PARA POSEER ANIMALES**

**ARTICULO DECIMO OCTAVO.-** No se permitirá el acceso a animales. El Comité a través del Administrador, se valdrá de todos los medios a su alcance para emitir opinión al respecto ante alguna denuncia que al efecto se presente, pudiendo llegar hasta a apercibirlo de lo que establece el Artículo 27 fracción V de la Ley Condominio.

## **CAPITULO QUINTO**

### **DE LAS ASAMBLEAS Y DEL ADMINISTRADOR**

**ARTICULO DECIMO NOVENO.-** La Asamblea de Condóminos es el órgano supremo del condominio. Serán Generales, Ordinarias y Extraordinarias, y de otro tipo en los términos del Capítulo 1 del Título Tercero y demás aplicables de la Ley de Condominios del estado de Tabasco, rigiendo las siguientes prevenciones:

I.- Las Generales se celebraran por lo menos una cada seis meses, y cuantas veces sean convocadas conforme a lo dispuesto por este reglamento

II.- La votación será por cada indiviso que se posea, de forma nominal y directa

III.- Las resoluciones de la Asamblea se tomarán por mayoría simple de votos, excepto en los casos que el presente Reglamento de Condominio y la Ley de Condominios del estado de Tabasco prescriba una mayoría especial

IV.- Cuando un solo condómino represente más 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 acuerdo valido, el condómino mayoritario o el grupo de minoritarios, podrá someter la discrepancia en los términos del Título Cuarto de la Ley de Condominios del estado de Tabasco, facultándose a los minoritarios para hacerse representar por persona distinta al Administrador.

V.- Las Asambleas serán presididas por quien o quienes las convocaron y a falta de éste por quien designe la Asamblea. Contaran con Escrutador, Secretario de Acta y Presidente de Asamblea designados por la misma.

VI.- El Secretario de Actas, llevará un libro de actas, que deber estar autorizado por la Asamblea, las actas, por su parte serán validadas por el propio presidente y secretario, si asisten, los miembros del Comité de Vigilancia y los condóminos que así lo soliciten.

VII.- El Administrador o Mesa Directiva, tendrá siempre a la vista de los condóminos el libro de actas y le informara por escrito a cada uno las resoluciones que adopte la Asamblea, en los casos previstos en la Ley de Condominio.

**ARTICULO VIGESIMO.-** Las Convocatorias para la celebración de Asambleas, se harán de acuerdo a las siguientes disposiciones;

I.- La Convocatoria deberá indicar el tipo de Asamblea de que se trate, lugar en donde se realizar dentro del condominio, así como la fecha y hora en que se celebran incluyendo el Orden del Día y quien convoca.

II.- Los condóminos o sus representantes serán notificados por escrito en el lugar que para tal efecto hayan señalado ante la Administración. El convocante colocará la Convocatoria en uno o más lugares visibles del Condominio.

III.- Podrán convocar a Asamblea de acuerdo a lo que establece la Ley de Condominal

A.- El Administrador o Mesa Directiva.

B.- El Comité de Vigilancia, o

C.- Cuando menos el veinticinco por ciento del total de los condóminos, acreditando la convocatoria ante el ayuntamiento de Cunduacán.

IV.- Cuando la Asamblea se celebre en virtud de primera convocatoria, se requiere de una asistencia del setenta y cinco por ciento de los condóminos, cuando se realice en segunda convocatoria el quórum se integra con la mayoría simple del total de condóminos. En caso de tercera convocatoria la asamblea se declarará legalmente instalada con los condóminos que asistan y las resoluciones se tomaran por la mayoría de los presentes.

Entre la primera convocatoria y la celebración de la Asamblea, deberá mediar el plazo mínimo de 72 horas. Entre la segunda convocatoria y la celebración de la Asamblea respectiva, deberá mediar el plazo mínimo de 30 minutos y entre la tercera convocatoria y su celebración mediará 30 minutos de anticipación.

V.- Cuando por la importancia del o los asuntos a tratar en la Asamblea se considere necesario podrá, el Administrador, Mesa Directiva o cuando menos el veinticinco por ciento de los condóminos, solicitar la presencia de un fedatario público o de un representante del ayuntamiento de Cunduacán, estado de Tabasco.

VI.- En el caso de las Asambleas Generales Extraordinarias señaladas en el Artículo 28 de la Ley de Condominios del estado de Tabasco, las reglas para la fijación de quórum y votación, se sujetarán a las disposiciones que en cada caso determinen los artículos relativos de dicha Ley.

**ARTÍCULO VIGESIMO PRIMERO.-** La Asamblea tendrá las facultades siguientes.

I.- Modificar la Escritura Constitutiva del Condominio y ratificar o reformar el presente reglamento.

II.- Nombrar o remover libremente al Administrador o Administradores. El Administrador podrá ser persona física o moral, pudiendo ser alguno de los condóminos, y la Asamblea fijara la remuneración relativa al cargo.

III.- Precisar las obligaciones y facultades del Administrador frente a terceros y las necesarias respecto de los condóminos, de acuerdo a la Escritura Constitutiva y el Reglamento del condominio.

IV.- Nombrar y remover al Comité de Vigilancia, que podrá constituirse por dos y hasta cinco condóminos.

V.- Resolver la clase y monto de garantía que deba otorgar el Administrador respecto al fiel desempeño de su misión y al manejo de los fondos a su cuidado, tanto para el mantenimiento y administración, cuanto el de reserva para reposición del implemento.

VI.- Examinar y, en su caso, aprobar el estado de cuenta anual que someta al Administrador a su consideración.

VII.- Discutir y, en su caso aprobar el presupuesto de gastos para el año siguiente.

VIII.- Establecer las cuotas a cargo de los condóminos para constituir un fondo destinado a los gastos de mantenimiento y administración y otro fondo de reserva, para la adquisición o reposición de implementos y, maquinaria con que deba contar el condominio. El pago podrá dividirse en mensualidades que habrán de cumplirse por adelantado. El monto de estos fondos se integra en proporción al indiviso de cada departamento. El fondo de reserva mientras no se use, deberá invertirse en valores de renta fija, redimibles a la vista, el destinado a mantenimiento y administración será bastante para contar anticipadamente con el numerario que cubra los gastos de tres meses.

- IX.- Promover los que proceda ante las autoridades competentes cuando el Administrador infrinja este Reglamento, la Escritura Constitutiva o cualesquiera disposiciones legales aplicables.
- X.- Adoptar las medidas conducentes sobre los asuntos de interés común que no se encuentren contenidos dentro de las funciones conferidas al Administrador.
- XI.- Las demás que le confieran el presente Reglamento de Condominio, la Escritura Constitutiva y demás disposiciones legales aplicables.

**ARTICULO VIGESIMO SEGUNDO** - Los Condóminos serán administrados por la persona física o moral que designe la Asamblea, en los términos de la Ley de Condominios del estado de Tabasco y el presente reglamento.

**ARTICULO VIGESIMO TERCERO.-** Corresponderá al Administrador en los términos del Artículo 36 de la Ley de Condominios del estado de Tabasco.;

I.- Llevar un Libro de Actas de Asamblea, autorizado por la Asamblea General, previa anuencia del Comité de Vigilancia.

II.- Cuidar y vigilar los bienes del condominio y los servicios comunes y promover la integración, organización y desarrollo de la comunidad.

III.- Recabar y conservar los libros y la documentación relacionada con el condominio, los que en todo tiempo podrán ser consultados por los condóminos.

IV.- Atender la operación de las instalaciones y servicios generales.

V - Realizar todos los actos de administración y conservación

VI.- Realizar las obras necesarias en los términos de la Fracción I, del Artículo 26 de la Ley de Condominios del estado de Tabasco.

VII.- Ejecutar los acuerdos de la Asamblea, salvo que esta designe a otra persona.

VIII.- Recaudar de los condóminos, lo que cada uno corresponda aportar para los fondos de mantenimiento, administración y de reserva.

IX.- Efectuar los gastos de mantenimiento y administración del condominio, con cargo al fondo correspondiente en los términos del Reglamento.

X.- Otorgar recibo a cada uno de los condóminos por las cantidades que hayan aportado en el mes anterior para los fondos de mantenimiento y administración y de reserva, en estos recibos se expresaran, en su caso, los saldos a cargo de cada condómino.

XI.- Entregar mensualmente a cada condómino, recabando constancia de quien lo reciba, un estado de cuenta que muestre:

A),- Relación pormenorizada de los gastos del mes anterior, efectuados con cargo al fondo de mantenimiento y administración,

B),- Estado consolidado que muestre los montos de las aportaciones y de cuotas pendientes de cubrirse. El Administrador tendrá a disposición de los condóminos que quieran consultarla, una relación de los mismos en las que consten las cantidades que cada uno de ellos aporté para los fondos de mantenimiento, administración y de reserva, con expresión de saldos de cuotas pendientes de cubrirse.

C),- Saldo del fondo de mantenimiento y administración y fines para el mes siguiente, o en su caso, monto y relación de adeudos por cubrirse.

El condómino tendrá un plazo de ocho días contados a partir de la entrega de dicha documentación, para formular las observaciones u objeciones que considere pertinentes. Transcurrido dicho plazo se considera que está de acuerdo con la misma, a reserva de la aprobación de la Asamblea en los términos de la Fracción VIII del Artículo 31 de la Ley de Condominios del estado de Tabasco.

XII- Convocar a Asamblea en los términos establecidos en la Ley de condominios de Tabasco y el Reglamento.

XIII.- Exigir con la representación de los demás condóminos, el cumplimiento de las disposiciones de la Ley de Condominio, solicitando en su caso el apoyo de la autoridad que corresponda.

XIV- Realizar las demás funciones y cumplir con las obligaciones que establecen la Ley de Condominio, la Escritura Constitutiva y demás disposiciones legales aplicables.

## **CAPITULO SEXTO**

### **DEL COMITÉ DE VIGILANCIA**

**ARTICULO VIGESIMO CUARTO.-** El Comité de Vigilancia tendrá las siguientes atribuciones y deberes en los términos del Capítulo III del Título Tercero la Ley de Condominios del estado de Tabasco:

- I.- Cerciorarse de que el Administrador cumpla los acuerdos de la Asamblea General.
- II.- Estar pendiente de que el Administrador lleve a cabo el cumplimiento de sus funciones
- III.- En su caso, dar su conformidad a la realización de las obras a que se refiere al artículo 26 de la Ley de Condominios del estado de Tabasco.
- IV.- Verificar y dictaminar los estados de cuenta que debe rendir el Administrador ante la Asamblea General.
- V - Constatar y supervisar la inversión de los fondos.
- VI.- Dar cuenta a la Asamblea de sus observaciones sobre la administración del condominio.
- VII.- Informar a la Asamblea General de la constatación que haga del incumplimiento de los condóminos sobre sus obligaciones.
- VIII.- Convocar a Asamblea General de Condóminos, cuando a su requerimiento el Administrador no lo haga, dentro de los tres días siguientes, así mismo cuando a su juicio sea necesario informar a la Asamblea de irregularidades en las que haya incurrido el Administrador, con notificación a este para que comparezca a la Asamblea respectiva.
- IX.- Las demás que se deriven de este reglamento y de la aplicación de otras que impongan deberes a su cargo, así como la Escritura Constitutiva y la Ley de Condominios del estado de Tabasco

**ARTICULO VIGESIMO QUINTO.-** En relación a los bienes comunes, el Administrador tendrá facultades generales para pleitos y cobranzas y actos de administración de bienes, incluyendo las que requieran clausula especial conforme a la Ley.

## **CAPÍTULO SÉPTIMO**

### **DE LAS CUOTAS**

**ARTICULO VIGESIMO SEXTO.-** La contribución de los condóminos a la constitución de los fondos de administración, mantenimiento y de fondo, deberá efectuarse conforme a lo previsto en el Capítulo II del Título IV de la Ley de Condominio y el presente reglamento.

**ARTICULO VIGESIMO SEPTIMO.-** Las cuotas para gastos comunes que los condóminos no cubran mensualmente, causaran intereses al tipo legal o al que fije la Asamblea de condóminos.

La ejecución en la vía ejecutiva civil, el estado de liquidación de adeudos, intereses moratorios y pena convencional que estipule la Asamblea de Condóminos, ira suscrita por el Administrador y el Presidente del Comité de Vigilancia o quien lo sustituya, y acompañada de los correspondientes recibos de pago, así como la copia certificada por Fedatario Público o por un representante del ayuntamiento de Cunduacán, Tabasco de la parte relativa del acta de asamblea o del Reglamento de Condominio, en su caso, en que se haya determinado las cuotas a cargo de los condóminos para los fondos de mantenimiento y administración y de reserva. Esta acción podrá ejercerse cuando existan dos recibos pendientes de pago.

La asamblea de condóminos podrá establecer que cuando algún condómino caiga en mora, el Administrador distribuirá el importe del adeudo causado y que siga causando, entre los restantes condóminos, en proporción al indiviso de sus propiedades, hasta la recuperación de la deuda. Al efectuarse la recuperación de dicho adeudo, el Administrador reembolsará a los afectados por dicho cargo las cantidades que hubiesen aportado y los intereses en la parte proporcional que le corresponda.

**ARTICULO VIGESIMO OCTAVO.-** Los condóminos cubrirán independientemente el impuesto sobre la propiedad raíz de su propiedad exclusiva y la parte que les corresponda de los bienes en común, así como los demás impuestos o derechos que en razón del condominio sean causantes por sí mismos.

**ARTICULO VIGESIMO NOVENO.-** Las controversias que se susciten con motivo de la interpretación y aplicación del presente Reglamento de Condominio, de la Ley de la Escritura Constitutiva, y de la Traslativa de Dominio, así como de las demás disposiciones legales aplicables, serán sometidas al arbitraje o a los tribunales competentes, en los termines del Capítulo Cuarto de la Ley de Condominio.

## **CAPÍTULO OCTAVO**

### **DE LOS GRAVÁMENES**

**ARTICULO TRIGESIMO.-** Los gravámenes son divisibles entre los diferentes indivisos del condominio.

Cada uno de los condóminos responderá solo del gravamen que corresponda a su propiedad. Toda clausula que establezca mancomunidad o solidaridad de los propietarios para responder de un gravamen sobre el inmueble se tendrá por no puesta.

**ARTICULO TRIGESIMO PRIMERO.-** Los réditos que se originen por las obligaciones contenidas en la Escritura Constitutiva y de Traslación de Dominio, por este Reglamento y demás disposiciones legales aplicables, gozan de garantía real sobre los indivisos, aunque estos se transmitan a terceros.

La inscripción de gravamen en el Registro Publico de la Propiedad, dan derecho a todo interesado para obtener del Administrador y de cualquier acreedor, una liquidación de los adeudos pendientes. La liquidación del Administrador solo surtirá efectos legales si va suscrita per el Presidente del Comité de Vigilancia o quien lo sustituya.

## **CAPITULO NOVENO**

### **DESTRUCCIÓN, RUINA Y RECONSTRUCCIÓN DEL CONDOMINIO**

**ARTICULO TRIGESIMO SEGUNDO.-** Si el condominio estuviera en estado ruinoso o se destruyera en su totalidad o en una proporción que represente más del 35 % de su valor, sin considerar el valor del terreno y según peritaje practicado por las autoridades competentes o por institución financiera autorizada, se podrá acordar en Asamblea General Extraordinaria con la asistencia mínima de la mayoría simple del total de condóminos y por un mínimo de votos que representen el 51% del valor total del condominio y la mayoría simple del número total de condóminos.

a).- La reconstrucción de las partes comunes o su venta de conformidad con lo establecido en el Título Quinto de la Ley de Condominios las disposiciones legales sobre desarrollo urbano y otras que fueren aplicables; y

b) - La extinción total del régimen.

**ARTICULO TRIGESIMO TERCERO.-** En el caso de que la decisión sea por la reconstrucción del inmueble, cada condómino estará obligado a costear la reparación de su unidad de propiedad exclusiva y todos ellos se obligaran a pagar la reparación de las partes comunes, en la proporción que les corresponda de acuerdo al valor establecido en la Escritura Constitutiva.

Los condóminos minoritarios que decidan no llevar a cabo la reconstrucción deberán enajenar sus derechos de propiedad en un plazo de noventa días, al valor del avalúo practicado por las autoridades competentes o institución bancaria autorizada que comprenderá el valor de su unidad de propiedad exclusiva y la parte que le corresponda de las áreas comunes. Pero si la unidad de

propiedad exclusiva se hubiere destruido totalmente, la mayoría de los condóminos podrá decidir sobre la extinción parcial del régimen, si la naturaleza del condominio y la normatividad aplicable lo permite, en cuyo caso se deberá indemnizar al condómino por la extinción de sus derechos de copropiedad

**ARTICULO TRIGESIMO CUARTO.-** Si se optare por la extinción total del régimen de conformidad con las disposiciones del Título Quinto de la Ley de Condominios, se deberá asimismo decidir sobre la división de los bienes comunes o su venta de conformidad con el reglamento y demás leyes aplicables.

## **CAPITULO DÉCIMO**

### **SANCIONES**

**ARTICULO TRIGESIMO QUINTO.-** Además de las sanciones previstas en el presente Reglamento se aplicaran las establecidas en el título Noveno de la Ley de Condominios del Estado de Tabasco

### **TRANSITORIOS**

**ARTICULO TRIGESIMO SEXTO.-** Se les recuerda a todos los condóminos que está totalmente prohibido realizar cualquier cambio en la fisionomía de las fachadas, tanto interiores como exteriores del condominio, y por ningún motivo se deberá alterar la uniformidad en la apariencia de los mismos, ya que esto demerita considerablemente el valor comercial de los indivisos y del condominio en su conjunto.

**ARTICULO TRIGESIMO SEPTIMO.-** La primera asamblea tendrá verificativo en el momento en que se encuentren en propiedad el 70% de las unidades privativas. En esta asamblea se designará Administrador de las unidades privativas y se establecerá el presupuesto para gastos comunes y la forma en que los condóminos deberán liquidar sus cuotas.

ESTE REGLAMENTO INTERNO DEL **CONDominio VERTICAL COMERCIAL “CUNDUACAN”** UBICADO EN BULEVAR UNIVERSIDAD No. 4 POBLADO PECHUCALCO, MUNICIPIO DE CUNDUACAN, TABASCO. FUE APROBADO EL \_\_\_\_ DE \_\_\_\_\_ DE 2019, EN LOS TÉRMINOS DE SU CONTEXTO, POR LO QUE ENTRA EN VIGOR AL DÍA SIGUIENTE, PARA TODOS LOS EFECTOS LEGALES A QUE HAYA LUGAR.