

# EJEMPLO DE REGLAMENTO DE CONDOMINIO FAMILIAR

## CAPITULO 1 DISPOSICIONES GENERALES

Artículo 1. El presente Reglamento Interior se expide en cumplimiento a lo dispuesto por la Ley que Regula el Régimen de Propiedad en Condominio en el Estado de Veracruz de Ignacio de la Llave y demás relativos aplicables. Todos los habitantes de este condominio, quedan comprometidos y obligados a su cumplimiento, siendo directos responsables por su incumplimiento.

Artículo 2. El Régimen de Propiedad en Condominio que es regido por el presente Reglamento Interior, se constituyó mediante escritura pública \_\_\_\_\_ con fecha \_\_\_\_\_ ante la notaría \_\_\_\_\_ inscrita en el Registro Público de la Propiedad bajo el número \_\_\_\_\_.

Artículo 3. El presente Reglamento Interior es aplicable para todos los ocupantes, sus familiares, inquilinos, visitantes, poseedores o usuarios por cualquier concepto del Conjunto Condominal ubicado en \_\_\_\_\_; por lo tanto, quedan obligados a sujetarse a lo estipulado en el presente Reglamento Interior.

Artículo 4. Para los efectos de este Reglamento Interior se entenderá por:

- I. Bienes, áreas y vías de uso común: Aquellas que con tal carácter se establecen en la escritura constitutiva de un condominio y cuyo mantenimiento es responsabilidad de todos los condominios y poseesionarios;
- II. Condominio: El inmueble cuya propiedad pertenece a dos o más personas, a quienes corresponde una unidad de propiedad exclusiva y los derechos de copropiedad de los bienes y áreas que son de uso común;
- III. Condominio familiar: El inmueble cuya propiedad pertenece a dos o más familiares, a los que corresponde una unidad de propiedad exclusiva y los derechos de copropiedad de los bienes y áreas que son de uso común, el cual se constituye en un lote con vivienda ya construida;
- IV. Condómino: La persona física o moral que, en calidad de copropietario, aproveche una unidad de propiedad exclusiva o haya celebrado contrato con el cual, de cumplirse en sus términos, adquiera tal calidad.
- V. Consejo: El órgano máximo de decisión de un condominio familiar, en el que se resolverán los asuntos de interés común del condominio, el cual estará integrado por todos los condominios;
- VI. Escritura Constitutiva: El documento público mediante el cual uno o varios inmuebles se constituyen bajo el régimen de propiedad en condominio;
- VII. Ley: La Ley que Regula el Régimen de Propiedad en Condominio en el Estado de Veracruz de Ignacio de la Llave;
- VIII. Lote condominal: El terreno destinado para uno o varios condominios horizontales, verticales o mixtos;
- IX. Poseionario: La persona que, en calidad de poseedor, por cualquier título legal, aproveche en su beneficio una unidad de propiedad exclusiva;
- X. Reglamento Interior: El conjunto de normas de observancia obligatoria para los condominios y poseesionarios de un condominio; y
- XI. Unidad de propiedad exclusiva: El piso, departamento, vivienda, local, nave o terreno, sujeta a un derecho de propiedad y uso exclusivo.

## CAPITULO 2 DEL REGIMEN DE PROPIEDAD EN CONDOMINIO

Artículo 5. La descripción y características de cada casa, así como el porcentaje de los derechos de copropiedad que a cada uno de los condóminos le corresponde sobre los bienes comunes, han quedado señalados en la Escritura Constitutiva del Régimen de Propiedad en Condominio que a cada una de las unidades privativas le corresponde, por lo que todo condominio se obliga a respetarlos.

Artículo 6. Los bienes, áreas y vías de uso común, no podrán ser objeto de acciones divisorias o de venta y de los derechos de cada condómino en dichos bienes son inseparables de su propiedad individual.

## CAPITULO 3 DERECHOS Y OBLIGACIONES DE LOS CONDÓMINOS

Artículo 7. Todo condómino es dueño exclusivo de su casa y de las instalaciones particulares que en ella hay, por lo que podrá usar, gozar y disponer de estos bienes sin más limitaciones que las establecidas en la Ley, en la escritura en que se constituyó el Régimen de Propiedad y en el presente Reglamento Interior.

Artículo 8. Son copropiedad solo de los condóminos colindantes, los muros y demás divisiones que separen entre sí a sus casas; no obstante, lo anterior, las tuberías de agua, gas, electricidad, etc., que se encuentren en dichas divisiones, pertenecerán sólo al condómino de la casa en la que en forma exclusiva benefician, en caso contrario, serán de propiedad común.

Artículo 9. Todo condómino deberá pagar el impuesto predial de su casa, así como cualquier otro servicio que utilicen en forma exclusiva. También deberá pagar los impuestos o derechos que, en razón del condominio, lo obligue como causante.

Artículo 10. Cada condómino usará su casa en forma ordenada, pacífica, respetando en todo momento la moral y buenas costumbres, evitando incurrir en omisiones que confronten lo antes expresado, por lo que de antemano está prohibido;

- I. Destinar su casa a usos distintos al fin establecido en la escritura constitutiva del condominio, que es para uso habitacional, por lo que no deberá darle un uso comercial, industrial o de presentación de cualquier tipo de servicios;
- II. Realizar acto alguno que afecte la tranquilidad de los demás condóminos o que comprometa la estabilidad, seguridad, salubridad o comodidad en el condominio, o incurrir en omisiones que produzcan efectos semejantes;
- III. Aún en el interior de casa, realizar todo acto que impida o haga menos eficaz la operación del condominio, obstaculice o dificulte el uso de las instalaciones comunes y servicios generales estando obligado a mantener en buen estado de conservación y mantenimiento, el funcionamiento de los servicios e instalaciones de su casa;
- IV. Generar ruidos o alteraciones a la paz, que afecten la seguridad y tranquilidad de las personas o bienes de los demás condóminos;
- V. Realizar actividades nocturnas que bien pudiéndose hacer de día, causen molestia o no permitan el descanso de los condóminos habitacionales aledaños;
- VI. Tener animales como mascotas, no importando especie o tamaño de los mismo, salvo aquellos casos que sean expresamente permitidos por el Consejo que al respecto se celebre, quedando de ante mano el permanente compromiso escrito del cuidado, salubridad e higiene de la mascota. El infractor de estas disposiciones responderá

de los daños y perjuicios que resulten por sus actos, y será responsable del pago de los gastos que se efectúe para reparar las instalaciones o restablecer los servicios que se afecten por su mal proceder, independientemente de la sanción que el Consejo determine.

Artículo 11. Para los condóminos que pretendan arrendar, prestar o enajenar los derechos de la unidad de propiedad exclusiva:

- I. No podrán hacerlo bajo ningún título, sin el consentimiento de todos los condóminos.
- II. Deberán incluir en el respectivo contrato, una cláusula por la que el arrendatario / enajenante se obligue a cumplir con lo establecido tanto en la Escritura Constitutiva del Condominio, como en la Ley y en el presente Reglamento Interior, debiendo anexar un ejemplar de este último, al contrato de arrendamiento. En el supuesto de que el ocupante de la casa no tuviera conocimiento del presente Reglamento Interior por causas imputables al propietario de la misma manera no lo exime de la obligación de cumplirlo.

Artículo 12. Todo condómino tendrá el mismo derecho de uso y disfrute de los bienes comunes, por lo que no gozará de preferencia alguna respecto al uso y destino de dichos bienes. La renuncia que haga un condómino respecto de su derecho de uso y disfrute de los bienes comunes, no es causa excluyente de sus obligaciones fijadas por este Reglamento Interior y demás disposiciones legales aplicables.

Artículo 13. Cada condómino, residente u ocupante de cualquiera de las unidades de propiedad exclusivas, podrá usar los bienes comunes conforme a su naturaleza y destino original, pero sin obstaculizar o restringir el derecho de los demás, por lo que de antemano queda prohibido:

- I. Entorpecer o restringir en cualquier forma el uso del área común y, en su caso, del equipamiento del condominio;
- II. Usar y gozar de forma exclusiva los bienes comunes, servicios e instalaciones generales, incluyendo en ello el invadir el área de estacionamiento que otro condómino utilice;
- III. Construir o delimitar las áreas de estacionamiento o de uso común, con edificaciones o con algún otro tipo de material;
- IV. Usar el área de estacionamiento para otros fines distintos (bodega, exposición de productos, colocación de mesas, sillas u otros).

El infractor de estas disposiciones responderá de los daños y perjuicios que resulten por sus actos y será responsable del pago de los gastos que se efectúen para reparar las instalaciones o restablecer independientemente de la sanción que determine el Consejo.

Artículo 14. Los condóminos tienen la obligación de contribuir a los gastos de administración, conservación, reparación y operación de los bienes y áreas comunes, en proporción del porcentaje asignado a su unidad de propiedad exclusiva y en forma y términos que determine el Consejo.

Artículo 15. En caso de condominios verticales, los condóminos y poseionarios ubicados en planta baja y primer piso, así como los del último piso superior, no tendrán más derechos que los restantes condóminos, salvo que lo decida en Consejo.

## CAPITULO 4 DEL CONSEJO DE CONDÓMINOS Y LA ADMINISTRACIÓN

Artículo 16. El órgano máximo de decisión del condominio es el Consejo, integrado por todos los condóminos, en el cual resolverán los asuntos de interés común.

Artículo 17. El Consejo se reunirá cuantas veces sea necesario y sus resoluciones se tomarán de común acuerdo, mediante voto personal y directo. En caso de ausencia de un condómino, este podrá acreditar un representante.

Artículo 18. El Consejo tiene facultades para:

- I. Nombrar un coordinador del Consejo y precisar sus responsabilidades ante terceros y las que correspondan a todos los condóminos;
- II. Establecer los medios y las medidas de seguridad para el condominio, así como determinar las aportaciones en numerario que sean necesarias para el mantenimiento de las áreas de uso común;
- III. Revisar y, en su caso, aprobar el estado de cuenta que presente el coordinador; y
- IV. Modificar la escritura constitutiva del condominio en términos de las disposiciones legales aplicables, con la aceptación de todos sus integrantes.

Artículo 19. La administración del condominio se llevará a cabo por el coordinador del Consejo que durará en su cargo el tiempo que determine el propio Consejo.

Artículo 20. Es obligación de todos los condóminos cubrir las aportaciones que determine el Consejo, para el mantenimiento del condominio.

## CAPITULO 5 DE LAS OBRAS Y REPARACIONES

Artículo 21. Los condóminos podrán libremente hacer mejoras y adecuaciones en sus casas, pero no podrán:

- I. Abrir claros, ventanas o puertas, ni pintar o decorar la fachada y paredes exteriores de color y acabado diferente, ni realizar remodelaciones que rompan con el diseño arquitectónico del fraccionamiento o que perjudique la estructura y estética general de la casa y/o condominio;
- II. Colocar rótulo o placa de identificación en el frente de la casa que se exceda del tamaño común que este tipo de referencias tienen, cuidando en su colocación el no romper la armonía arquitectónica y buena apariencia de las fachadas;
- III. Colocar herrería diferente al modelo o prototipo existente, para la protección de puertas, ventanas y claro de patio de servicio;
- IV. Construir la ampliación o crecimiento del área habitable de la casa más allá de la zona prevista para ello, o sin contar con la licencia respectiva otorgada por la Dirección o Coordinación de Desarrollo Urbano Municipal.

Artículo 22. Cuando en la unidad de propiedad exclusiva se requiera hacer trabajos de reparación, los trabajos deberán ser hechos por cuenta y riesgo del condómino o residente que la ocupa, sin embargo, si como consecuencia de estos trabajos resulta necesario hacer también trabajos de reparación en instalaciones comunes que comprometan otra o más unidades de propiedad exclusivas, el costo de estas obras de reparación deberá ser cubiertas por cuenta de los condóminos o residentes interesados.

Artículo 23. Cuando sea necesario hacer obras o reparaciones en los bienes comunes, los condóminos deberán dar todas las facilidades necesarias, inclusive de ser necesario, permitir el acceso a sus unidades de propiedad exclusivas.

Artículo 24. Los condóminos tienen la obligación de contribuir a los gastos de reparación de los bienes y áreas comunes, en proporción del porcentaje asignado a su unidad de propiedad exclusiva y en forma y términos que determine el Consejo.

Artículo 25. Para emprender obras plenamente voluntarias que, aunque se traduzcan en mejor aspecto o mayor comodidad, que aumenten o no el valor del condominio, se requerirá aprobación de la mayoría de los condóminos.

Artículo 26. Los condóminos no podrán emprender o realizar obra alguna en los bienes comunes o instalaciones generales, excepto las reparaciones o reposiciones urgentes.

## CAPITULO 6 DEL LA DESTRUCCIÓN, RUINA Y RECONSTRUCCIÓN DE LOS BIENES

Artículo 27. Si el condominio se destruye en su totalidad o en una porción que represente por lo menos las tres cuartas partes de su valor, según el peritaje practicado, por acuerdo de la mayoría de los condóminos se procederá a su reconstrucción o a la división del terreno y de los bienes comunes que queden o, en su caso, a la venta, con apego a las disposiciones legales aplicables.

Si la destrucción fuere menor, los acuerdos a que se refiere el párrafo anterior serán tomados por la totalidad de sus condóminos.

Artículo 28. En caso de ruina del condominio por acuerdo de la totalidad de los condóminos, se procederá, previo dictamen de las autoridades competentes, a la reconstrucción o a la demolición y división de los bienes comunes o, en su caso, a la venta, observando las previsiones del Art. 61 de la Ley.

## CAPITULO 7 DEL ARBITRAJE

Artículo 29. 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 la legalidad, sencillez, celeridad, oficiosidad, eficacia, probidad, gratitud y buena fe, e iniciará a petición de parte.

Artículo 30. Los condóminos pueden acudir ante las instancias de arbitraje, a efecto de excusarse del pago de cuotas cuando éstas no sean fijadas de común acuerdo del Consejo o se demuestre que resultan excesivas para el fin que se pretende destinar.

El coordinador del Consejo podrá iniciar el procedimiento de arbitraje en los casos señalados en la Ley.

CAPITULO 8  
DE LAS DISPOSICIONES COMPLEMENTARIAS

Artículo 31. Lo no previsto en el presente Reglamento Interno será resuelto de acuerdo a la Ley que Regula el Régimen de Propiedad en Condominio en el Estado de Veracruz de Ignacio de la Llave y de a las disposiciones legales aplicables.

Nota: El presente es un ejemplo de Reglamento Interior de Condominio Familiar, el cual está fundamentado en la Ley que Regula el Régimen de Propiedad en Condominio en el Estado de Veracruz de Ignacio de la Llave y en las disposiciones legales aplicables. Puede ser usado como machote y realizarle las modificaciones pertinentes de acuerdo a las necesidades del condominio.