HONORABLE
CONGRESO DEL ESTADO
SAN LUIS POTOSÍ

LXIV
LEGISLATURA

INSTITUTO DE INVESTIGACION Y EVALUACION LEGISLATIVA

UNIDAD DE INFORMATICA LEGISLATIVA

LEY SOBRE EL REGIMEN DE PROPIEDAD EN CONDOMINIO PARA EL ESTADO DE SAN LUIS POTOSI

Fecha de Aprobación: 24 DE MARZO DE 2015
Fecha de Promulgación: 26 DE MARZO DE 2015
Fecha de Publicación: 09 DE ABRIL DE 2015
Fecha Ultima Reforma 09 DE OCTUBRE DE 2026

Estimado Usuario:
La edición de las disposiciones jurídicas del ámbito Federal o Estatal, en medios electrónicos no representa una versión oficial, ya que de acuerdo al artículo 3º del Código Civil Federal; los artículos 2º, 3º, 4º y 8º de la Ley del Diario Oficial de la Federación; los artículos 3º, 4º y 5º de la Ley del Periódico Oficial del Estado de San Luis Potosí; y el artículo 2º del Código Civil para el Estado de San Luis Potosí, las únicas publicaciones que dan validez jurídica a una norma es el propio Diario Oficial de la Federación, la Gaceta Oficial del Distrito Federal o los Periódicos Oficiales Estatales, en este caso el Periódico Oficial del Estado de San Luis Potosí.

CONGRESO DEL ESTADO DE SAN LUIS POTOSI
INSTITUTO DE INVESTIGACION Y EVALUACION LEGISLATIVA
Publicada en el Periódico Oficial: 09 de abril de 2015
Fecha última reforma: 09 de octubre de 2026

Fernando Toranzo Fernández, Gobernador Constitucional del Estado Libre y Soberano de San Luis Potosí, a sus habitantes sabed:

Que la Sexagésima Legislatura Constitucional del Estado se ha servido dirigirme el siguiente:

DECRETO 979

LEY SOBRE EL REGIMEN DE PROPIEDAD EN CONDOMINIO PARA EL ESTADO DE SAN LUIS POTOSI

EXPOSICION DE MOTIVOS

San Luis Potosí, como cualquiera otra Entidad con aumento de población acelerada, debe cuidar su desarrollo y crecimiento, considerando además, que el aspecto social de dicho incremento es preponderarte.

Lo anterior obliga necesariamente a la revisión permanente de las normas e instituciones jurídicas para que, a través de su modificación, permanezca siempre actualizado y puedan enfrentarse los retos que de ello se derivan.

Es importante crear leyes, modernizar el espectro normativo y regulatorio, pero es más trascendente incidir en los factores que son generadores de conductas anómicas y antisociales.

Siempre se debe estar renovando el marco normativo que establezca las bases de la interacción y convivencia social, y el desarrollo urbano de las ciudades y poblaciones es fundamental, por cuanto muchas relaciones sociales, familiares y laborales, se encuentran íntimamente ligadas a ese aspecto de crecimiento urbano. Deben irse previendo las necesidades de la población en su desarrollo y crecimiento.

Uno de tantos aspectos del crecimiento urbano que ha proliferado tratando de prevenir actos delictivos, para proteger a los habitantes y obtener mayor seguridad, independientemente de las tendencias en materia de aprovechamiento de infraestructura urbana y respeto al medio ambiente, es la generación de espacios comunes y privados, que dan lugar a los condominios, cuya regulación en nuestra Entidad es deficiente, pues no resuelve los problemas que enfrentan quienes así viven.

La convivencia social es difícil si se consideran las diferencias que hoy en día se ocasionan por las influencias tan variadas que existen en la sociedad, lo que la vuelve aún más compleja, y es mayor cuando se conjugan factores objetivos y subjetivos que marcan nuestras conductas externas.

Como causas de mayor incidencia en la complejidad de las relaciones sociales y familiares, se identifican aquéllas relacionadas con los ingresos familiares insuficientes; la desintegración familiar; los conflictos de familia; el desarrollo infantil, puberal y adolescente no vigilado; la influencia negativa de algunos contenidos de programas y publicidad en los medios masivos de comunicación, cada vez más rápidos por el internet; todas son variables que pudieran derivar en conflictos interpersonales en un primer plano, y después en problemas sociales, que deben de prevenirse y atacarse para buscar siempre una sana convivencia.

La reflexión no es gratuita, ya que tiene origen y se desprende de giras y reuniones de trabajo en diversos distritos y municipios, en los que existen viviendas sujetas al régimen de propiedad en condominio, pero que por su tamaño se encuentran en pésimas condiciones y no existe medio efectivo alguno para corregirlos.

También se han recibido quejas y sugerencias de los habitantes sobre los problemas que los afectan, que no son otra cosa que la expresión concreta, y no pocas veces desesperada, de vecinos de unidades habitacionales que, en silencio o, de forma violenta, han sorteado su interacción e intercomunicación con otros vecinos que no tienen la menor noción de lo que significa el respeto por el otro; al espacio físico, psicológico o ambiental; de su derecho de habitar de manera pacífica en una unidad o conjunto habitacional con una imagen homogénea, consensuada, aceptada y respetada por la mayoría; de la posibilidad de realizar su vida personal y familiar sin pasar por encima de los derechos de los vecinos.

La escasez de la tierra para construir, los altos valores en las principales ciudades de nuestra Entidad para su comercialización, aunada a la demanda de más vivienda económicamente accesible, ha provocado que la mayor opción de oferta habitacional sea por medio de desarrollos condominales, ya sean horizontales o verticales, habitacionales y/o comerciales.

Ha llegado el momento de enfrentar la problemática reseñada e incluir, y contribuir a que los condóminos se autorregulen sin caprichos e intereses exclusivamente personales.

Sin lugar a dudas, cada habitante o familia sabe lo que significa la convivencia y las consecuencias de que la misma sea pacífica y sana, o violenta y problemática, y la idea es dejar claro dónde inicia, y dónde termina la propiedad exclusiva y cuándo, con acciones u omisiones, además de proporcionar las herramientas que ayuden verdaderamente a la solución práctica, efectiva y pronta a resolver los conflictos, pues ello redundará en un mejor desarrollo social, ambiental y urbano.

Éste nuevo Ordenamiento tiene como objetivo el coadyuvar a la enseñanza de la convivencia social en condominio y, colateralmente, a contribuir a prevenir conductas antisociales al promover la cultura del respeto por las personas y sus bienes, toda vez que se incluye en éste el fomento de la cultura condominal, y se precisan las sanciones en caso de hacer caso omiso de lo establecido por la ley y los acuerdos de sus asambleas.

El crecimiento de desarrollos habitacionales y comerciales para regímenes condominales, hace impostergable la inclusión de una instancia que sea la encargada de velar el cumplimiento de la ley, de atender las inconformidades entre condóminos, resolverlas a través de procedimientos claros, efectivos e inmediatos, pero sobre todo, de avocarse a promover una cultura de respeto y tolerancia entre sus habitantes. Los ayuntamientos, como primera autoridad de interacción ciudadana, tienen esa tarea, pero jamás se modificó la estructura orgánica ni se crearon sus facultades, dejando de observar la máxima jurídica que señala que las autoridades sólo pueden hacer aquello que la ley expresamente les permite.

El Estado de San Luis Potosí, requiere mejorar la convivencia entre todos los sectores sociales, políticos y productivos; así como tomar la decisión de contribuir, con propuestas normativas, a mejorar la calidad de vida de quienes habitan o trabajan en viviendas o comercios sujetos al régimen de propiedad en condominio.

En esta nueva norma se realizan las aportaciones siguientes: a) Personalidad jurídica: se otorga personalidad jurídica al régimen de condominio como persona moral, lo que facilitará la solución de problemas legales y administrativos, e incluso la solución de controversias ante instancias administrativos o jurisdiccionales; b) Instalación de la primera asamblea general: a efecto de que cuanto antes los condóminos se encuentren en condición de hacerse cargo de la administración

del conjunto habitacional y/o comercial, tan pronto se haya vendido el 50% de las unidades de propiedad exclusiva o se cumplan dos años sin considerar el porcentaje enajenado, lo que suceda primero; c) Asambleas: ya no se distingue entre asambleas ordinarias o extraordinarias para facilitar las reuniones, conservando las que sean de secciones de la unidad, o las relativas a la modificación del Reglamento Interno; d) En materia de votación: simplifica la mecánica contemplando tanto el voto por cada unidad, pero dejando a decisión de los condóminos en el Reglamento otros criterios; e) Comité de Representantes: se crea la figura del Comité de Representantes, el cual por el número reducido de integrantes facilitaría las determinaciones sin tener que reunir a la asamblea general, con las facultades necesarias para su legitimación; f) Límite de Unidades de Propiedad exclusivas: el condominio podrá constituirse con un límite determinado de unidades de propiedad exclusiva; consecuentemente, cuando se trate de un conjunto condominal que se integre por dos o más unidades de propiedad exclusiva, se podrán constituir dos o más regímenes de propiedad en condominio, según sea el caso, los que se podrán agrupar en un conjunto condominal, también sujeto a un reglamento específico; g) Cultura Condominal: se aborda en la ley los diversos aspectos en pro de la generación de una cultura de condominio, para difundir la normatividad respectiva, preservar el equilibrio ecológico, promover, pero regular los eventos sociales, culturales o deportivos interiores, a efecto de mejorar las relaciones entre vecinos como comunidad y el respeto a las personas con discapacidad; h) Solución de controversias: para estos efectos se establece que el ayuntamiento sólo actúe como mediador entre las partes, de manera que se concrete a facilitar un arreglo, y de no alcanzarse éste, el administrador se encuentra facultado para acudir ante las instancias jurisdiccionales respectivas en un juicio sumario; en caso de que las partes quisieran someterse al arbitraje deberán seguir las reglas establecidas en el Código de Comercio.

Finalmente, esta Ley se reestructura en el orden de sus capítulos, a efecto de que la secuela de éstos obedezca a un sistema lógico, a fin de que se facilite la comprensión de los temas para personas no peritos en derecho.

Es justo reconocer la aportación del personal del Instituto Municipal de Planeación del Ayuntamiento de la Capital, quienes por su experiencia también habían identificado los problemas sociales que afectan actualmente a los conjuntos habitacionales sujetos a régimen de propiedad en condominio, cuya solución encuadra en una de las atribuciones de ese Instituto Municipal.

LEY SOBRE EL RÉGIMEN DE PROPIEDAD EN CONDOMINIO PARA EL ESTADO DE SAN LUIS POTOSÍ

CAPÍTULO I

DISPOSICIONES PRELIMINARES

ARTÍCULO 1º. Las disposiciones de esta ley son de orden público e interés social; tienen por objeto regular la constitución, modificación, organización, funcionamiento, administración, y terminación del régimen de propiedad en condominio en inmuebles ubicados en el Estado de San Luis Potosí.

ARTÍCULO 2º. Para los efectos de esta Ley se entiende por:

I. Administrador: el encargado de realizar y/o gestionar las acciones necesarias para el buen funcionamiento del condominio, con cargo a los fondos constituidos para tal efecto con las aportaciones de los condóminos;

II. Áreas y elementos de uso común: Aquéllos que pertenecen pro indiviso a los condóminos;

III. Asamblea general: reunión de los condóminos convocada para tratar y resolver los asuntos de interés común, en su calidad de órgano supremo del condominio;

IV. Comité de representantes: el órgano auxiliar al administrador en la toma de decisiones respecto de los asuntos de la administración del condominio, que prevenga la ley o que el propio comité estime conveniente;

V. Comité de vigilancia: el órgano encargado de vigilar que la administración del condominio se lleve a cabo con observancia a lo previsto por esta Ley, la escritura constitutiva, el reglamento interno, y la asamblea general, así como con criterios de razonabilidad y transparencia;

VI. Condominio: el conjunto de casas, departamentos, locales o naves industriales, susceptibles de aprovechamiento independiente, que cuentan con salida propia a la vía pública, directamente o a través de un área común, y que pertenecen a distintos propietarios, quienes, además de tener un derecho singular sobre su unidad exclusiva, son copropietarios de las áreas y elementos de uso común;

VII. Condómino: la persona que en su calidad de propietario o poseedor por cualquier título, aprovecha una unidad de propiedad exclusiva, y las áreas o elementos de uso común de un condominio;

VIII. Conjunto condominal: agrupación de dos o más condominios construidos en un solo predio, siempre que cada uno de dichos condominios conserve para sí áreas de uso exclusivo y, a su vez, existan áreas de uso común para los condominios que lo integran;

IX. Cultura condominal: todo aquello que contribuya a generar las acciones y actitudes que permitan, en sana convivencia, el cumplimiento del objetivo del régimen de propiedad en condominio, mediante un ejercicio de respeto, tolerancia, corresponsabilidad, participación, solidaridad y aceptación mutua;

X. Estado: el Estado de San Luis Potosí;

(ADICIONADA P.O. DEL 01 DE JULIO DE 2026)
XI. Estancia Turística Eventual: Servicio de estancia temporal en inmuebles de uso habitacional a cambio de una contraprestación que puede promocionarse o contratarse a través de plataformas tecnológicas, digitales, aplicaciones informáticas, redes sociales o similares.

(ADICIONADO EN EL P.O. DEL 31 DE MARZO DE 2026)
XII. Prestador de servicios: Persona física o moral, pública o privada, legalmente constituida, que en virtud de contrato, nombramiento o disposición legal, proporcione, ejecute o administre servicios necesarios para la operación, conservación, mantenimiento, seguridad y adecuado funcionamiento del condominio, con sujeción a la normativa aplicable;

(REFORMADO EN EL P.O. 31 DE MARZO DE 2026)
XIII. Reglamento del condominio: el ordenamiento que regula la administración de un inmueble sujeto al régimen de propiedad en condominio, así como los derechos y obligaciones de los condóminos;

(REFORMADO EN EL P.O. 31 DE MARZO DE 2026)
XIV. Unidad de propiedad exclusiva o unidad particular: el departamento, casa, vivienda, local, nave o lote de terreno y los elementos anexos que le correspondan, sobre el cual el condómino tiene un derecho de dominio y uso exclusivos, y

(ADICIONADO P.O. DEL 31 DE MARZO DE 2026)
XIV. Visitante: Persona física que, sin tener el carácter de condómino, poseedor o residente, ingresa de manera temporal al condominio con autorización de un condómino, residente o del órgano de administración, y que deberá sujetarse a la presente Ley, su reglamento y demás disposiciones aplicables.

ARTÍCULO 3º. Son autoridades competentes para la aplicación de esta Ley el Ejecutivo y los ayuntamientos de los municipios del Estado.

CAPÍTULO II

GENERALIDADES

ARTÍCULO 4º. Todo condominio que se constituya con las formalidades previstas en esta Ley tendrá personalidad jurídica y patrimonio propio; se le identificará con la denominación con la que se registre ante la autoridad municipal correspondiente, y su domicilio será en el lugar en donde resida su administración.

El administrador tendrá la representación del condominio en todo lo referente a la administración y gestión de los recursos del mismo, así como para intervenir en procedimientos administrativos y jurisdiccionales en su nombre, con las restricciones previstas en esta Ley.

El patrimonio del condominio se integrará con los recursos de los fondos de administración, mantenimiento y reserva, tanto los aportados por los condóminos mediante cuotas ordinarias, como, en su caso, los recaudados por las rentas de locales, bodegas y otros espacios de propiedad común, y los obtenidos por las inversiones de los fondos de reserva, en los términos de esta Ley; así como con las aportaciones específicas de los condóminos destinadas a los gastos extraordinarios.

ARTÍCULO 5º. Cualquier contrato, convenio y demás actos que afecten la propiedad o el dominio del inmueble sujeto al régimen de propiedad en condominio, deberá inscribirse en el Registro Público de la Propiedad del Estado.

ARTÍCULO 6º. A la firma de las escrituras públicas en las que se formalicen traslados de dominio de inmuebles sujetos al régimen de propiedad en condominio, el notario público deberá hacer saber por escrito al adquirente, que el inmueble se encuentra bajo tal régimen, así como las obligaciones que contrae por tal motivo conforme a la presente Ley.

ARTÍCULO 7º. En los condominios ningún condómino, independientemente de la ubicación de su unidad de propiedad exclusiva, tendrá más derecho que el resto de los demás condóminos, con las excepciones que al respecto prevengan la escritura pública y el reglamento interno.

ARTÍCULO 8º. Por su estructura los condominios pueden ser:

I. Condominio vertical: el que se constituye en un inmueble de varios niveles, de tal suerte que el terreno en el que están construidas las unidades de propiedad exclusiva pertenecen pro indiviso a los condóminos de que se trate;

II. Condominio horizontal: aquél en el que la unidad de propiedad exclusiva comprende tanto la edificación como el terreno en el que está construida y

III. Condominio mixto: el que combina ambas modalidades.

ARTÍCULO 9º. Conforme al uso o destino de inmueble o inmuebles sujetos al régimen condominal, el condominio podrá ser habitacional, comercial o de servicios, industrial y mixto.

ARTÍCULO 10. Se declara de orden público e interés social la constitución del régimen de propiedad en condominio, de inmuebles destinados a la vivienda de interés social o popular.

Los ayuntamientos adoptarán medidas administrativas que faciliten y estimulen la constitución en este régimen, de las unidades habitacionales de interés social y popular.

CAPÍTULO III

DE LA CONSTITUCIÓN, MODIFICACIÓN Y EXTINCIÓN DEL RÉGIMEN DE PROPIEDAD EN CONDOMINIO

Sección Primera
De su constitución

ARTÍCULO 11. La constitución del régimen de propiedad en condominio es el acto jurídico formal mediante el cual se establece esa modalidad de propiedad.

ARTÍCULO 12. El condominio puede constituirse sobre construcciones en proyecto, en proceso de construcción, o terminadas.

ARTÍCULO 13. El condominio podrá constituirse con un límite determinado de unidades de propiedad exclusiva; consecuentemente, cuando se trate de un conjunto condominal que se integre por dos o más unidades de propiedad exclusiva, se podrán constituir dos o más regímenes de propiedad en condominio, según sea el caso, los que se podrán agrupar en un conjunto condominal, también sujeto a un reglamento específico.

ARTÍCULO 14. La constitución del régimen de propiedad en condominio deberá formalizarse en escritura pública, en la que se hará constar:
I. La ubicación, dimensiones y linderos del terreno que corresponda al condominio, con la especificación precisa del resto de las áreas, ya sean comunes o privadas;

II. La descripción y datos de identificación de cada unidad de propiedad exclusiva, sus medidas y colindancias, así como el o los cajones de estacionamiento de vehículos que les correspondan;

III. La descripción de las áreas de propiedad común, sus medidas, superficies, colindancias, usos y datos que permitan su plena identificación, los que quedarán registrados en los planos autorizados a que se refiere este artículo, sin que sea necesario describir esta información en la escritura del condominio;

IV. Los datos de identificación de las licencias, autorizaciones o permisos expedidos por las autoridades competentes, para la realización del condominio;

V. La descripción general de las construcciones, así como las especificaciones de la edificación y de los materiales empleados o que vayan a emplearse. En caso de cambio de materiales, se deberá hacer la modificación respectiva;

VI. El valor nominal que se asigne a cada unidad de propiedad exclusiva, y el porcentaje que le corresponda sobre el valor total del condominio, para los efectos legales, reglamentarios y administrativos a que haya lugar;

VII. El uso general del condominio, y el particular de cada unidad de propiedad exclusiva;

VIII. El establecimiento de zonas, instalaciones o las adecuaciones para el cumplimiento de las normas establecidas para facilitar a las personas con discapacidad el uso del inmueble, y

IX. Los casos y condiciones en que pueda ser modificada la propia escritura.

La escritura constitutiva del condominio deberá inscribirse en el Registro Público de la Propiedad, y al apéndice de la misma se agregarán, debidamente certificados por fedatario público, el plano general y los de cada una de las unidades de propiedad exclusiva, así como el reglamento interno.

Los notarios públicos no formalizarán la constitución de condominio alguno, si no se acompañan los documentos que conforme al párrafo anterior deben agregarse al apéndice de la escritura constitutiva.

ARTÍCULO 15. En los contratos para adquisición de los derechos sobre una unidad de propiedad exclusiva, se insertarán las declaraciones y cláusulas conducentes de la escritura constitutiva, y se hará constar que se entrega al adquirente una copia del reglamento interno.

Sección Segunda
De su modificación

ARTÍCULO 16. Cualquier modificación a la escritura constitutiva, o al reglamento interno, deberá acordarse por la asamblea general.

ARTÍCULO 17. Podrán solicitar la modificación del régimen de propiedad en condominio a la autoridad municipal correspondiente:

I. El promotor, en los casos en que aún no se inscriba la escritura constitutiva en el Registro Público de la Propiedad del Estado, o no se haya enajenado ninguna de las unidades de propiedad exclusiva, y

II. El administrador del condominio por resolución de la asamblea general en los demás casos.

ARTÍCULO 18. Toda modificación a la escritura constitutiva deberá inscribirse en el Registro Público de la Propiedad del Estado.

Sección Tercera
De su extinción

ARTÍCULO 19. La extinción del régimen de propiedad en condominio podrá determinarse por acuerdo de la asamblea general o por resolución judicial.

ARTÍCULO 20. La extinción total del régimen de propiedad en condominio tendrá como efecto que los condóminos decidan sobre la división de los bienes comunes o su venta.

ARTÍCULO 21. La extinción parcial o total del régimen de propiedad en condominio, deberá constar en escritura pública e inscribirse en el Registro Público de la Propiedad del Estado.

Sección Cuarta
De la ruina o destrucción total o parcial de inmueble sujeto al régimen condominal

ARTÍCULO 22. Si el inmueble sujeto al régimen de propiedad en condominio estuviera en estado ruinoso, o se destruyera en su totalidad, o en una proporción que dificulte su funcionamiento, a juicio de la asamblea general, ésta podrá acordar la reconstrucción del inmueble o la extinción total de dicho régimen.

ARTÍCULO 23. Si se opta por la reconstrucción cada condómino costeará la reparación de su unidad de propiedad exclusiva, y todos pagarán la reparación de las partes comunes, en la proporción que les corresponda de acuerdo al valor establecido en la escritura constitutiva.

Los condóminos que no estén conformes con la reconstrucción, podrán enajenar sus derechos de propiedad en un plazo de seis meses; de no hacerlo, asumirán las obligaciones que deriven de la reconstrucción en los términos de esta Ley y del acuerdo respectivo.

ARTÍCULO 24. Si alguna unidad de propiedad exclusiva se hubiere destruido totalmente, se podrá decidir la extinción parcial del régimen, si la naturaleza del condominio y la normatividad aplicable lo permiten, en cuyo caso, se deberá indemnizar al condómino en cuestión por la extinción de sus derechos de copropiedad. Dicha indemnización correrá a cargo de los demás condóminos.

CAPÍTULO IV

DE LAS UNIDADES DE PROPIEDAD EXCLUSIVA; Y DE LAS ÁREAS DE PROPIEDAD COMÚN

Sección Primera
Disposiciones comunes

ARTÍCULO 25. El condómino tendrá un derecho singular y exclusivo sobre su unidad de propiedad particular; y derechos de copropiedad sobre los elementos y áreas comunes del condominio.

ARTÍCULO 26. El titular de una unidad de propiedad exclusiva ejercerá su derecho en los términos previstos en el Código Civil para el Estado de San Luis Potosí, por lo que podrá venderla, darla en arrendamiento, hipotecarla, gravarla y, en general, celebrar respecto de ella los contratos a los que se refiere el derecho común, con las limitaciones que establece la ley.

El derecho de copropiedad sobre las áreas y elementos comunes del inmueble es accesorio e indivisible de la propiedad exclusiva de la unidad particular, por lo que tales partes comunes no podrán ser enajenadas, gravadas o embargadas separadamente de dicha unidad.

ARTÍCULO 27. Los condóminos pagarán las contribuciones relativas a sus unidades de propiedad exclusiva; y la parte proporcional que les corresponda sobre los bienes y áreas comunes.

ARTÍCULO 28. En el condominio horizontal, los condóminos podrán o no compartir la estructura y medianería de las edificaciones de su propiedad exclusiva.

ARTÍCULO 29. Los condóminos y, en general, los habitantes del condominio, ya sea dentro de la unidad de propiedad exclusiva o en las áreas comunes, no podrán:

I. Realizar acto alguno que afecte la tranquilidad y comodidad de los demás condóminos y ocupantes, o que comprometa la estabilidad, seguridad o salubridad del inmueble, ni incurrir en omisiones que produzcan los mismos resultados;

II. Efectuar algún acto que impida o haga ineficaz la operación de los servicios comunes e instalaciones generales, o estorbe o dificulte el uso de las áreas comunes;

III. Realizar obras o reparaciones en horarios nocturnos, salvo en casos de fuerza mayor;

IV. Decorar, pintar o realizar obras que modifiquen la fachada o las paredes exteriores desentonando con el conjunto, o que contravenga lo establecido y aprobado por la asamblea general;

V. Derribar o trasplantar árboles, cambiar el uso o naturaleza de las áreas verdes en contravención a lo estipulado en las leyes aplicables, en la escritura constitutiva del condominio y en el reglamento interno, y

VI. Poseer animales que por su número, tamaño o naturaleza afecten las condiciones de seguridad, salubridad o comodidad del condominio o de los condóminos, de acuerdo a lo que establezca el reglamento interno.

Sección Segunda
De las unidades de propiedad exclusiva

ARTÍCULO 30. El condómino podrá usar, gozar y disponer de su unidad de propiedad exclusiva con las limitaciones que establezca esta Ley, la escritura constitutiva y el reglamento interno.

ARTÍCULO 31. Se consideran partes integrantes de la unidad de propiedad exclusiva, los elementos anexos que le correspondan según la escritura constitutiva, tales como estacionamientos, cuartos de servicio, lavaderos u otros.

En el reglamento interno se podrá prever que en las azoteas de los edificios o en otras áreas comunes, se asigne el uso exclusivo de espacios determinados para tendido, asadores y otros servicios, por acuerdo de la asamblea general o especial, según sea el caso.

ARTÍCULO 32. Cada condominio y, en general, los habitantes del condominio, usarán la unidad de propiedad exclusiva en forma ordenada y tranquila; no podrán, en consecuencia, destinarla a usos contrarios a las buenas costumbres o distintos de los establecidos en el acta constitutiva.

ARTÍCULO 33. Los condóminos podrán hacer toda clase de obras y reparaciones en el interior de la unidad de su exclusiva propiedad, previa licencia de la autoridad municipal, en su caso, y con las restricciones previstas en esta Ley.

ARTÍCULO 34. Se podrá establecer en el reglamento interno los casos en que no podrán ser objeto de arrendamiento partes de la unidad de propiedad exclusiva, como piezas o recámaras, cuartos de servicio, bodegas individuales o el lugar destinado para el estacionamiento de vehículos.

ARTÍCULO 35. El condómino y su arrendatario, o cualquier otro cesionario del uso, arreglarán entre sí quién deba cumplir determinadas obligaciones ante los demás condóminos, y en qué supuestos el usuario tendrá la representación en las asambleas, pero, en todo caso, el propietario será solidario de las obligaciones del usuario. Toda determinación al respecto deberá de comunicarse oportunamente al administrador para los efectos legales y administrativos que procedan.

(REFORMADO, P.O. 14 DE OCTUBRE DE 2022)
ARTÍCULO 36. El derecho de preferencia respecto de la compra y venta de una o varias unidades de propiedad exclusiva, se sujetará a lo dispuesto en el Código Civil para el Estado de San Luis Potosí.

Sección Tercera
De las áreas y elementos de propiedad común

ARTÍCULO 37. Son áreas y elementos de propiedad común de un condominio, los que se especifiquen en el acta constitutiva, y los que se determinen por acuerdo de la asamblea general.

ARTÍCULO 38. Serán de propiedad común, sólo entre los titulares de las unidades de propiedad exclusiva colindantes, los entrepisos, muros y demás divisiones que compartan entre sí, siempre que no tengan función estructural alguna.

ARTÍCULO 39. El derecho de cada condómino sobre los bienes comunes será indiviso y proporcional al valor de su propiedad exclusiva, fijado en la escritura constitutiva para ese efecto.

ARTÍCULO 40. El administrador llevará un inventario completo y actualizado de todos los muebles, aparatos e instalaciones de propiedad común, así como de los que en lo sucesivo se adquieran o se den de baja, el cual se pondrá a la vista de cualquier condómino que lo solicite.

ARTÍCULO 41. El uso, mantenimiento y aprovechamiento de las áreas y elementos comunes estará regulado en la escritura constitutiva, y el reglamento interno, sin contravenir lo dispuesto en esta Ley.

ARTÍCULO 42. Cada condómino y, en general, los habitantes del condominio, podrán usar los bienes comunes y gozar de los servicios e instalaciones generales conforme a su naturaleza y destino originales, sin restringir o hacer más oneroso el derecho de los demás.

ARTÍCULO 43. El condómino que no ejerza sus derechos o renuncie a usar determinados bienes comunes, seguirá sujeto a las obligaciones que respecto de tales bienes le imponen esta Ley, la escritura constitutiva, el reglamento interno y demás disposiciones aplicables.

ARTÍCULO 44. Serán obligatorias para los respectivos condóminos y por su cuenta, las obras que requieran los entrepisos, suelos, pavimentos, paredes u otras divisiones entre locales o áreas colindantes, siempre y cuando la realización de la obra no derive de un daño causado por uno de ellos.

ARTÍCULO 45. En los condominios verticales, serán por cuenta de todos los condóminos las obras que requieran los techos en su parte exterior y los sótanos, así como la reparación de desperfectos ocasionados por hundimientos diferenciales.

ARTÍCULO 46. Cuando un bien inmueble conste de distintas partes que conformen instalaciones y servicios destinados a servir únicamente a una parte del conjunto, los gastos especiales que de ello se deriven, serán a cargo del grupo de condóminos beneficiados.

ARTÍCULO 47. El administrador podrá realizar las obras necesarias para mantener el condominio en buen estado de seguridad, estabilidad y conservación, y para que los servicios funcionen normal y eficazmente, con cargo al fondo de gastos de mantenimiento y administración, siempre que cuente con la conformidad del comité de representantes e informe al respecto en la siguiente asamblea general.

Cuando este fondo no baste o sea preciso efectuar obras no previstas, el administrador convocará a asamblea general, a fin de que, conforme lo prevenga el reglamento, resuelva lo conducente.

ARTÍCULO 48. Para realizar obras nuevas en las áreas comunes que se traduzcan en un mejor aspecto o mayor comodidad, aumenten o no el valor del condominio, se requerirá acuerdo aprobatorio de la asamblea general.

ARTÍCULO 49. No se podrá delimitar o techar con ningún tipo de material los estacionamientos en las áreas de uso común, a menos que se tome el acuerdo en asamblea general.

ARTÍCULO 50. En caso de falta de administrador, las reparaciones o reposiciones urgentes en los bienes y servicios comunes, podrán ser efectuadas por cualquiera de los condóminos; los gastos que haya realizado serán reembolsados a cargo del fondo de gastos de mantenimiento y administración, previa autorización del comité de representantes, el que informará al respecto en la siguiente asamblea general.

ARTÍCULO 51. Tratándose de los gastos que se originen por la prestación del servicio de energía eléctrica, agua y otros, en las áreas o bienes comunes, en caso de ser posible y de preferencia, el proveedor o prestador del servicio, incluirá la cantidad proporcional respectiva en la factura o recibo que individualmente expida a cada condómino por el servicio en su unidad de propiedad exclusiva.

ARTÍCULO 52. Se podrán celebrar convenios con las autoridades competentes para establecer servicios de control y vigilancia en los jardines, parques, vialidades, plazas, estacionamientos y demás áreas y elementos de uso común, previo acuerdo de la asamblea general; o bien contratar directamente servicios profesionales para tales fines.

CAPÍTULO V

MARCO NORMATIVO DEL RÉGIMEN DE PROPIEDAD EN CONDOMINIO

ARTÍCULO 53. Los derechos y obligaciones de los condóminos se regirán por las disposiciones de la presente Ley y las del Código Civil para el Estado de San Luis Potosí, así como por la escritura constitutiva del régimen de propiedad en condominio y el reglamento interno respectivo.

ARTÍCULO 54. Cada condominio deberá contar con un reglamento interno, el cual deberá ser registrado ante el área competente del municipio correspondiente, el que previamente verificará que no contravenga las disposiciones de esta Ley.

La elaboración del reglamento interno se hará con base en los formatos diseñados por el área municipal correspondiente.

Todo condómino que lo solicite podrá obtener de la autoridad municipal respectiva, una copia del reglamento interno del condominio de que trate.

ARTÍCULO 55. El reglamento interno que se agregue al apéndice de la escritura constitutiva del condominio de que se trate, quedará sujeto a la ratificación de la asamblea general, la que podrá introducir las reformas y adiciones que estime procedentes.

ARTÍCULO 56. El reglamento contendrá, sin contravenir lo establecido por esta Ley y el acta constitutiva correspondiente, las disposiciones que por las características específicas del condominio se consideren necesarias, refiriéndose, por lo menos, a lo siguiente:

I. Los derechos, obligaciones y limitaciones a que quedan sujetos los condóminos en el ejercicio del derecho de usar los bienes propios y comunes;

II. El procedimiento para el cobro de las cuotas para constituir el fondo de administración y mantenimiento, así como el de reserva, y de las cuotas extraordinarias;

III. La periodicidad del pago de las cuotas para los fondos de administración y mantenimiento y de reserva;

IV. Las medidas convenientes para la mejor administración, mantenimiento y operación del condominio;

V. Las disposiciones necesarias que propicien la integración, organización y desarrollo de la comunidad;

VI. Los criterios generales a los que se sujetará el administrador para la contratación a terceros, de locales, espacios o instalaciones de propiedad común, que sean objeto de arrendamiento o comodato;

VII. La regulación del desarrollo de las asambleas de acuerdo a lo estipulado en la presente Ley;

VIII. El tipo de administración de acuerdo a lo establecido en esta Ley;

IX. La determinación de criterios para designar a los miembros del comité de representantes;

X. Otras obligaciones y requisitos para el administrador y los miembros de los comités de vigilancia y de representantes, además de lo consignado por esta Ley;

XI. Causas para la rescisión del contrato del administrador, y la remoción de los miembros de los comités de, vigilancia; y de representantes;

XII. Las bases para la modificación del reglamento conforme a lo establecido en la escritura constitutiva;

XIII. El establecimiento de medidas provisionales en los casos de ausencia temporal del administrador;

XIV. La determinación de criterios para el uso de las áreas comunes, especialmente para aquéllas que deban destinarse exclusivamente a personas con discapacidad, ya sean condóminos o familiares que habiten con ellos;

XV. En su caso, las medidas y limitaciones para poseer animales en las unidades de propiedad exclusiva o áreas comunes;

XVI. El establecimiento de los requisitos y procedimientos para la elección y reelección del administrador, y de los miembros del comité de vigilancia, así como para su registro ante la autoridad municipal correspondiente;

(REFORMADA P.O. 09 DE OCTUBRE DE 2026)
XVII. Las bases para la integración del Programa Interno de Protección Civil; así como, en su caso, la conformación de comités de protección civil y de seguridad pública;

(ADICIONADA P.O. 09 DE OCTUBRE DE 2026)
XVIII. Los derechos, obligaciones y limitaciones a que quedan sujetos los visitantes en el uso de bienes de propiedad exclusiva y áreas comunes, así como las reglas para su acceso, permanencia y responsabilidad dentro del condominio;

(ADICIONADA P.O. 09 DE OCTUBRE DE 2026)
XIX. Las medidas para garantizar que el reglamento del condominio sea accesible y del conocimiento de visitantes y proveedores, mediante su colocación en lugares visibles de acceso, tales como casetas de vigilancia o áreas comunes, o a través de medios digitales o electrónicos, y

XX. Las demás materias que le reserven esta Ley, y la escritura constitutiva.

CAPÍTULO VI

DE LA ORGANIZACIÓN Y ADMINISTRACIÓN DE LOS CONDOMINIOS

Sección Primera
Disposiciones generales

ARTÍCULO 57. Las características y condiciones de la organización y funcionamiento del condominio se establecerán en la escritura constitutiva y el reglamento interno, observando lo que se establece en esta Ley.

ARTÍCULO 58. Los órganos de administración de los condominios son: la asamblea general; el administrador; y el comité de representantes, éste último sólo en los casos en los que por las características del condominio se requiera. También contarán con un comité de vigilancia.

Sección Segunda
De la asamblea general

ARTÍCULO 59. El órgano supremo del condominio es la asamblea general de condóminos. Se celebrará al menos una vez al año, pero podrá ser convocada cuantas veces sea necesario por existir uno o varios asuntos cuya atención o resolución lo amerite.

ARTÍCULO 60. Tratándose de condominios nuevos, la asamblea se constituirá una vez que se haya vendido como mínimo el cincuenta por ciento de las unidades de propiedad exclusiva; o a los dos años de que se haya concluido la edificación, con independencia del número de esas unidades que se hayan vendido.

ARTÍCULO 61. La asamblea general tendrá las siguientes facultades:

I. Nombrar y remover libremente al administrador;

II. Fijar la remuneración del administrador;

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 al reglamento del condominio;

IV. Establecer el monto de las cuotas a cargo de los condóminos y las sanciones por incumplimiento;

V. Fijar las tasas moratorias que deberán cubrir los condóminos en caso de incumplimiento del pago de cuotas;

VI. Nombrar y remover al comité de vigilancia; así como reconocer o desconocer a los integrantes del comité de representantes;

VII. Resolver sobre la clase y monto de la garantía que, en su caso, deba otorgar el administrador, respecto al fiel desempeño de su misión, y al manejo de los fondos a su cuidado;

VIII. Examinar y, en su caso, aprobar los estados de cuenta que someta el administrador a su consideración; así como el informe anual de actividades que rinda el comité de vigilancia;

IX. Discutir y, en su caso, aprobar el presupuesto de gastos para el año siguiente;

X. Instruir al comité de vigilancia o a quien se designe para proceder ante las autoridades competentes, cuando el administrador o los administradores cometan alguna infracción o incurran en alguna irregularidad;

XI. Adoptar las medidas conducentes sobre los asuntos de interés común, que no se encuentren comprendidos dentro de las funciones conferidas al administrador, y

XII. Las demás que le confieren la presente Ley, su reglamento, la escritura constitutiva del condominio, el reglamento interno y demás disposiciones aplicables.

ARTÍCULO 62. La convocatoria para la celebración de la asamblea general se hará de acuerdo a las siguientes disposiciones:

I. Se deber indicar el lugar, mes, día y hora en que se celebrará y quién convoca, así como incluir el orden del día;

II. Será notificada por escrito a los condóminos en el lugar que para tal efecto éstos o sus representantes hayan señalado ante la administración;

III. Se colocará además en uno o más lugares visibles del condominio, previamente establecidos en el reglamento;

IV. Si se trata de la primera, deberá hacerse cuando menos con diez días de anticipación a la fecha de la asamblea; y como mínimo dos horas antes, de tratarse de la segunda o tercera; en los casos de suma urgencia, establecidos en el reglamento, se emitirá con la anticipación que las circunstancias lo exijan, y

V. Se emitirá por el administrador; pero ante su falta, o en el caso de que requerido para ello por los condóminos o el comité de representantes o el de vigilancia, no lo lleve a cabo dentro de los tres días siguientes a la petición, la convocatoria podrá emitirla cualquiera de esos comités o cuando menos el veinticinco por ciento del total de los condóminos.

ARTÍCULO 63. Cuando la asamblea general se celebre en virtud de la primera convocatoria, se requerirá de una asistencia no menor del setenta y cinco por ciento de los condóminos; cuando se realice en segunda convocatoria, el quórum se integrará con la mayoría simple del total de los condóminos. En el caso de que se requiera una tercera convocatoria, la asamblea se declarará legalmente instalada cuando asista por lo menos el veinticinco por ciento de los condóminos o esté presente mínimo el setenta y cinco por ciento de los integrantes del comité de representantes.

ARTÍCULO 64. Las asambleas generales se regirán por las siguientes disposiciones:

I. Serán presididas en la forma que prevea el reglamento interno del condominio, y fungirá como secretario de ellas el administrador, si es persona física, y si es colectiva, la persona que ésta designe;

II. El secretario transcribirá y anexará el acta de la misma, en el libro de actas que para tal efecto haya autorizado la autoridad municipal correspondiente;

III. Las actas de la asamblea serán validadas por el secretario y, si asisten, por los miembros del comité de vigilancia; y

IV. Si el administrador o cuando menos el veinticinco por ciento de los condóminos lo consideren necesario, por la importancia del o los asuntos a tratar, se requerirá la presencia de un fedatario público o de un representante del municipio, para efectos de que hagan constar lo acordado.

El administrador tendrá siempre a la vista de los condóminos y de los acreedores registrados, el libro de actas; y les hará saber por escrito a cada uno de los primeros las resoluciones que adopte la asamblea.

ARTÍCULO 65. Para las votaciones en asamblea general, a cada condómino corresponderá un voto por cada unidad de propiedad exclusiva de la cual sea titular, salvo los casos de excepción previstos en el acta constitutiva y el reglamento interno.

ARTÍCULO 66. Se suspenderá a los condóminos su derecho a voto, conservando siempre el derecho a voz, previa notificación al interesado para que manifieste lo que a su derecho convenga, y la aprobación de la asamblea general, en los siguientes casos:

I. Por la falta de pago de dos cuotas o más para el fondo de mantenimiento y administración, o para el fondo de reserva;

II. La falta de pago de dos o más cuotas extraordinarias, de acuerdo a los plazos establecidos; y

III. Cuando por determinación de autoridad administrativa o resolución judicial se haya condenado al pago de daños a favor del condominio y éste no haya sido cubierto.

ARTÍCULO 67. La votación será personal, nominal y directa. El reglamento podrá facultar la representación. Tal representación en ningún caso podrá recaer en el administrador.

ARTÍCULO 68. Las determinaciones de la asamblea general se tomarán por mayoría simple de votos de los condóminos presentes, y serán obligatorias para todos los condóminos, aun para los que no asistieron.

Cuando no se alcance ningún acuerdo válido, se podrá ventilar la discrepancia en los términos del capítulo XI de esta Ley.

ARTÍCULO 69. En el reglamento interno o en la escritura constitutiva se podrá determinar un quórum y/o votación especial, o con base en un criterio diverso al señalado en el artículo 65 de este ordenamiento, pudiendo ser el porcentaje que represente la unidad de propiedad exclusiva, ya sea en valor o en metros cuadrados, respecto al total del condominio, en los casos en los que ésto se estime conveniente.

ARTÍCULO 70. Para el quórum y la votación no serán considerados los condóminos suspendidos en sus derechos.

Sección Tercera
De otras asambleas

ARTÍCULO 71. Podrán celebrarse también asambleas de grupo o sección de condóminos, cuantas veces sean convocadas conforme a lo dispuesto en esta Ley y en el reglamento del condominio.

ARTÍCULO 72. Las asambleas de grupo de condóminos se celebrarán cuando el condominio se compone de diferentes edificios, manzanas y alas, entre otras, para resolver cuestiones especiales que sólo atañen al área de que se trate. Serán convocadas por el administrador y sus determinaciones en ningún caso podrán contravenir las decisiones de la asamblea general de condominio o afectarlo.

ARTÍCULO 73. Por las características específicas del condominio, en el reglamento interno se podrán prever otro tipo de asambleas.

ARTÍCULO 74. A todas estas distintas asambleas les serán aplicables en lo conducente, las disposiciones previstas en esta Ley para la asamblea general.

Sección Cuarta
De los administradores

ARTÍCULO 75. Los condominios serán administrados por la persona física o moral que designe la asamblea general, en los términos de esta ley y el reglamento interno.

ARTÍCULO 76. El administrador podrá ser o no alguno de los condóminos, pero si lo fuera, al momento de su designación, no deberá tener algún adeudo pendiente con el condominio, ya sea por cuotas o por algún otro concepto.

ARTÍCULO 77. El administrador designado deberá asistir al siguiente curso de capacitación o actualización que imparta el ayuntamiento correspondiente, inmediatamente después de la fecha de su nombramiento.

ARTÍCULO 78. El nombramiento de administrador deberá ser presentado para su registro en el ayuntamiento que corresponda, dentro de los tres días hábiles siguientes a la designación. El

ayuntamiento emitirá dicho registro en un término de diez días hábiles, el cual tendrá plena validez frente a terceros y las autoridades correspondientes.

ARTÍCULO 79. La remuneración del administrador será establecida por la asamblea general; y podrá renunciarse por algún condómino que acepte servir gratuitamente el cargo.

ARTÍCULO 80. En el caso de que el régimen de propiedad condominal se constituya en propiedad nueva, quien o quienes otorguen la escritura constitutiva del condominio designarán un administrador provisional, el que fungirá hasta en tanto entre en funciones la asamblea general y lo ratifique, o bien, nombre a otra persona.

ARTÍCULO 81. Cuando la asamblea general decida contratar servicios profesionales externos para la administración de condominio, el comité de representantes celebrará el contrato correspondiente.

En este caso, a la firma del contrato, el administrador tendrá un plazo de quince días hábiles para otorgar la caución correspondiente ante el comité de representantes.

El contrato tendrá vigencia de un año y podrá ser renovado en tanto la asamblea general no determine lo contrario.

ARTÍCULO 82. Si el administrador es un condómino, su encargo será por un año, y podrá reelegirse sólo por un periodo consecutivo más; posteriormente puede ser electo en otros periodos no consecutivos.

ARTÍCULO 83. Corresponderá al administrador:

I. Llevar un libro de actas de asamblea;

II. Cuidar y vigilar los bienes del condominio y los servicios comunes;

III. Representar y llevar las decisiones tomadas en la asamblea general del respectivo condominio, en su caso, a las asambleas de los administradores del conjunto condominal de que se trate;

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

V. Atender la operación de las instalaciones y servicios generales;

VI. Realizar todos los actos de administración y conservación que el condominio requiera en sus elementos comunes; así como contratar el suministro de la energía eléctrica y otros servicios para las instalaciones y áreas comunes;

VII. Contratar las obras necesarias para mantener el condominio en buen estado de seguridad, estabilidad y conservación, y para que los servicios funcionen normal y eficazmente, en los términos de esta Ley;

VIII. Ejecutar los acuerdos de la asamblea, salvo que ésta designe a otras personas para tal efecto;

IX. Recaudar de los condóminos lo que a cada uno corresponda aportar para el fondo de mantenimiento y administración, así como para el de reserva, además de las cuotas extraordinarias, de acuerdo a los procedimientos y periodicidad establecidos en el reglamento interno;

X. Administrar los recursos recaudados en los fondos correspondientes para la administración, mantenimiento y mejoramiento del condominio, en los términos de esta Ley y del reglamento interno;

XI. Entregar mensualmente a cada condómino un estado de cuenta del condominio, en los términos de esta Ley;

XII. Convocar a asambleas en los términos establecidos en esta Ley y el reglamento interno;

XIII. Representar a los condóminos para la contratación a terceros de los locales, espacios o instalaciones de propiedad común que sean objeto de arrendamiento, comodato, o algún otro acto jurídico, ajustándose a lo establecido por las leyes correspondientes y el reglamento interno;

XIV. Cuidar con la debida observancia de las disposiciones de esta Ley, el cumplimiento de lo dispuesto en el acta constitutiva del condominio y en el reglamento interno correspondiente;

XV. Exigir, con la representación del condominio y/o, en su caso, de los demás condóminos, el cumplimiento de las disposiciones de esta Ley y el reglamento interno, solicitando, en su caso, el apoyo de la autoridad que corresponda;

XVI. Promover la integración, organización y desarrollo de la comunidad;

XVII. Observar y realizar lo necesario para que se cumplan dentro del condominio las disposiciones de la Ley de Protección Civil y su Reglamento;

XVIII. Iniciar, previa autorización de la asamblea general, los procedimientos administrativos o judiciales que procedan, contra los condóminos que incumplan de manera reiterada con sus obligaciones e incurran en violaciones a la presente Ley, a la escritura constitutiva, y al reglamento interno, y

XIX. Realizar las demás funciones y cumplir con las obligaciones que establezcan a su cargo la presente Ley, la escritura constitutiva, el reglamento interno y demás disposiciones aplicables, solicitando en su caso, el apoyo del área competente del municipio para su cumplimiento.

ARTÍCULO 84. El administrador entregará mensualmente a cada condómino un estado de cuenta del condominio que contenga:

I. Relación pormenorizada de ingresos y egresos del mes anterior;

II. Estado consolidado que muestre los montos de las aportaciones y de las cuotas pendientes de cubrirse;

III. Saldo del fondo de mantenimiento y administración y fines para que se destinará en el mes subsiguiente o, en su caso, monto y relación de adeudos por cubrirse; y

IV. Saldo de las cuentas bancarias y de los recursos en inversiones, con mención de intereses.

Cada 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 considerará que está de acuerdo con la misma, a reserva de la aprobación de la asamblea.

Sin perjuicio de lo estipulado en el presente artículo, anualmente el administrador deberá someter a la consideración de la asamblea general el estado de cuenta correspondiente al periodo.

ARTÍCULO 85. Las medidas que adopte y las disposiciones que emita el administrador dentro de sus funciones, y con base en esta Ley y el reglamento, serán obligatorias para todos los condóminos.

ARTÍCULO 86. En todo cambio de administración, la saliente deberá entregar, en un término que no exceda de siete días naturales siguientes al día de la designación, los documentos, estados de cuenta, valores, muebles, inmuebles y demás bienes que tuviera bajo su resguardo y responsabilidad. Dicha entrega sólo podrá posponerse por resolución judicial, y en todos los casos se hará constar en acta circunstanciada.

Sección Quinta
Del comité de representantes

ARTÍCULO 87. Los condominios podrán contar con un comité de representantes integrado de tres a ocho condóminos, dependiendo del número de unidades de propiedad exclusiva ocupadas del condominio, designándose de entre ellos un presidente, y de dos a siete vocales.

ARTÍCULO 88. Los miembros del comité de representantes serán nombrados por un número determinado de condóminos, quienes serán sus representados, de conformidad con los lineamientos que se establezcan en el reglamento interno.

ARTÍCULO 89. El nombramiento de los miembros del comité de representantes será por un año y se desempeñará en forma honorífica. Podrán reelegirse de manera indefinida y podrán ser removidos en cualquier momento por algunas de las causas previstas en el reglamento interno.

ARTÍCULO 90. El comité de representantes tendrá las siguientes facultades y obligaciones:

I. Representar a los condóminos ante la administración del condominio;

II. Ser el enlace entre la administración y sus representados;

III. Constituir la asamblea general en los casos previstos en esta Ley;

IV. Auxiliar al administrador en el desempeño de sus funciones;

V. Coadyuvar con el administrador en el cumplimiento de los acuerdos de la asamblea general;

VI. Contratar servicios profesionales externos para la administración del condominio en los términos de esta Ley;

VII. Rendir los informes que le solicite la asamblea general respecto del ejercicio de sus funciones;

VIII. Apoyar, en su caso, al administrador en las medidas que éste adopte a efecto de que los condóminos cumplan con sus obligaciones;

IX. Contratar al administrador en representación del condominio en los términos de la presente Ley;

X. Convocar a asamblea general en los términos de esta Ley; y

XI. Las demás que le otorguen este Ordenamiento y el reglamento interno.

ARTÍCULO 91. En los condominios que no cuenten con comité de representantes, las funciones correspondientes serán desempeñadas por el comité de vigilancia.

Sección Sexta
Del comité de vigilancia

ARTÍCULO 92. Los condominios deberán contar con un comité de vigilancia integrado por dos o hasta cinco condóminos, dependiendo del número de unidades de propiedad exclusiva vendidas u ocupadas, designándose de entre ellos un presidente y de uno a cuatro vocales sucesivamente, mismos que actuarán de manera colegiada.

ARTÍCULO 93. El nombramiento de los miembros del comité de vigilancia será por un año, y se desempeñará en forma honorífica. Podrá reelegirse sólo a la mitad de sus miembros por un periodo consecutivo. El presidente puede reelegirse como miembro del comité, pero no en dicho cargo.

ARTÍCULO 94. El comité de vigilancia tendrá las siguientes funciones:

I. Supervisar que el administrador lleve a cabo el cumplimiento de sus funciones;

II. Corroborar que el administrador cumpla con los acuerdos de la asamblea general;

III. Vigilar que la contratación de los servicios profesionales externos para la administración del condominio se lleve a cabo en los términos de esta Ley;

IV. Verificar y dictaminar los estados de cuenta que rinda el administrador a la asamblea general;

V. Constatar y supervisar la inversión de los fondos;

VI. Dar cuenta a la asamblea general de sus observaciones sobre la administración del condominio;

VII. Coadyuvar con el administrador en observaciones a los condóminos sobre el cumplimiento de sus obligaciones;

VIII. Convocar a asamblea general en los términos de esta Ley;

IX. Informar a la asamblea general de irregularidades en que haya incurrido el administrador, con notificación a éste para que comparezca ante la asamblea;

X. Solicitar la presencia de un representante del área competente del municipio, o de un fedatario público en los casos previstos en esta Ley, o en los que lo considere necesario, y

XI. Las demás que se deriven de esta Ley, de la escritura constitutiva y del reglamento interno.

CAPÍTULO VII

DE LOS CONJUNTOS CONDOMINALES

ARTÍCULO 95. El órgano supremo de los conjuntos condominales es la asamblea que reúne a los administradores de los condominios que lo integran, para tratar los asuntos relativos a los bienes

de uso común del conjunto y cuestiones en general que atañen a éste; serán convocadas cuando se requiera por el comité de administración del conjunto en cuestión.

ARTÍCULO 96. A la asamblea de administradores le serán aplicables, en lo que proceda, las disposiciones de esta Ley referentes a las asambleas generales de los condominios; asimismo, se deberá observar lo que al respecto prevengan la escritura constitutiva, y el reglamento del conjunto.

ARTÍCULO 97. El administrador de cada condominio que integra el conjunto, conservará para todos los efectos legales y para todos los casos, la calidad de representante de su respectivo condominio.

ARTÍCULO 98. Para la administración de la totalidad de los bienes de uso común del conjunto, la asamblea de administradores elegirá un comité de administración, el cual quedará integrado por:

I. Un administrador, quien tendrá las funciones contenidas en el artículo 83 de esta Ley;

II. Un secretario, que tendrá a su cargo las actividades administrativas relacionadas con la actualización y manejo de los libros de las actas de asambleas, de acreedores, de archivos, y demás documentos necesarios para el buen funcionamiento de la administración; y

III. Un tesorero, que será responsable del manejo contable interno de la administración, debiendo ser solidario con el administrador de llevar actualizados los estados de cuenta de la administración, sin poder tener la disponibilidad, ni ejercicio de los mismos.

ARTÍCULO 99. Los conjuntos condominales deberán contar con un comité de vigilancia, integrado por los presidentes de los comités de vigilancia de los condominios que integran el conjunto respectivo, mismos que actuarán en forma colegiada, eligiendo entre ellos a un coordinador.

ARTÍCULO 100. Las funciones del comité de vigilancia del conjunto condominal serán las que establece el artículo 94 de esta ley, referidas al ámbito de la administración, y las áreas comunes del conjunto de que se trate.

ARTÍCULO 101. El reglamento interno de los conjuntos condominales será aprobado por la asamblea general de cada uno de los condominios del conjunto, y formará parte del apéndice de la escritura constitutiva respectiva.

CAPÍTULO VIII

DE LOS GASTOS COMUNES

Sección Primera
De los fondos para cubrir los gastos

ARTÍCULO 102. En todo condominio deberán constituirse los siguientes fondos:

I. El fondo de administración y mantenimiento, destinado a cubrir el gasto corriente que se genere en la administración, operación, y servicios no individualizados de las áreas comunes del condominio, y

II. El fondo de reserva, destinado a cubrir los gastos de adquisición de implementos y maquinarias con que deba contar el condominio, obras, mantenimiento y reparaciones mayores;

ARTÍCULO 103. El fondo de administración y mantenimiento deberá ser bastante para cubrir los gastos respectivos de tres meses, de acuerdo a lo establecido por la fracción I del artículo 106.

ARTÍCULO 104. El fondo de reserva, en tanto no se utilice, deberá invertirse en valores de inversión a la vista de mínimo riesgo, conservando la liquidez necesaria para solventar las obligaciones de corto plazo. El tipo de inversión deberá ser autorizada por el comité de representantes.

La asamblea general determinará anualmente el porcentaje de los frutos o utilidades obtenidas por las inversiones, que deberán aplicarse a cada uno de los fondos del condominio.

ARTÍCULO 105. La asamblea general determinará anualmente el porcentaje de los frutos o utilidades obtenidas por el arrendamiento de los bienes de uso común, que deberán aplicarse a cada uno de los fondos del condominio.

Sección Segunda
De las cuotas

ARTÍCULO 106. La asamblea general ordinaria establecerá el importe de las cuotas a cargo de los condóminos conforme a lo siguiente:

I. Para integrar el fondo de administración y mantenimiento, el importe de las cuotas se establecerá distribuyendo los gastos entre el número de unidades de propiedad exclusiva; y

II. Tratándose del fondo de reserva, el importe de la cuota se establecerá en proporción al valor estipulado en la escritura constitutiva para cada unidad de propiedad exclusiva.

ARTÍCULO 107. La asamblea general podrá establecer cuotas extraordinarias cuando:

I. El fondo de administración y mantenimiento no sea suficiente para cubrir un gasto corriente extraordinario, y
II. El fondo de reserva no sea suficiente para cubrir la compra de algún implemento, realización de obras, mantenimiento y reparaciones mayores.

En el primer caso, el importe de la cuota se establecerá distribuyendo en partes iguales el importe del gasto entre todas las unidades de propiedad exclusiva; en el segundo, el importe de la cuota se distribuirá conforme a lo establecido para el fondo de reserva.

ARTÍCULO 108. Los condóminos cubrirán sus cuotas conforme a la periodicidad y procedimiento estipulados en el reglamento.

La falta de pago de las cuotas en el tiempo reglamentario será sancionada con multa en los términos de esta Ley.

ARTÍCULO 109. Ningún condómino podrá ser designado administrador, miembro del comité de representantes, del de vigilancia, o del de administración, si previamente no acredita estar al corriente en el pago de sus cuotas.

ARTÍCULO 110. Las cuotas de administración y mantenimiento no estarán sujetas a compensación, excepciones personales, ni algún otro supuesto que pueda excusar su pago.

ARTÍCULO 111. El monto de las cuotas que los condóminos no cubran oportunamente, causarán intereses al tipo legal.

Lo anterior, independientemente de las sanciones a que se hagan acreedores los condóminos por motivo de su incumplimiento en el pago, conforme a lo establecido en la presente Ley.

ARTÍCULO 112. Trae aparejada ejecución en la vía civil, el estado de liquidación de adeudos, intereses moratorios y pena convencional, suscrito por el administrador, y el presidente del comité de representantes, acompañada de los correspondientes recibos pendientes de pago, así como de copia certificada del acta de la asamblea general o del reglamento, en su caso, en que se hayan determinado las cuotas. Esta acción sólo podrá deducirse cuando existan tres cuotas ordinarias o una extraordinaria pendiente de pago.

El reglamento podrá establecer que, cuando algún condómino incurra en mora, el administrador distribuirá entre los restantes condóminos el importe del adeudo causado y que se siga causando, en partes iguales, hasta la recuperación del adeudo, pudiendo preverse diversas penalizaciones para hacer exigible el pago; o bien, hacer uso del fondo de reserva para cubrirlo; al efectuarse la recuperación de dicho adeudo, el administrador reembolsará al fondo de reserva, o a los afectados, las cantidades que hubiesen aportado para ese efecto, así como los intereses en la parte proporcional que les corresponda. Esta previsión no será aplicable cuando se trate del pago de un gravamen del condominio.

Cuando los servicios que se disfruten en áreas de su unidad de propiedad exclusiva y sean pagados con recursos de los fondos de mantenimiento y administración o el de reserva del condominio, el administrador podrá suspender los mismos al condómino que no cumpla oportunamente con el pago de las cuotas, previa autorización del comité de vigilancia.

ARTÍCULO 113. Los notarios públicos no podrán tirar escritura alguna respecto de un contrato traslativo de dominio de una unidad de propiedad exclusiva, si la parte vendedora no le presenta previamente una constancia de no adeudo de las cuotas ordinarias y extraordinarias, debidamente firmada por el administrador.

Sección Tercera
Del pago de servicios y obras en áreas comunes

ARTÍCULO 114. Tratándose de los gastos que se originen por la prestación del servicio de energía eléctrica, agua y otros, en las áreas o bienes comunes, el proveedor o prestador del servicio, incluirá la cantidad respectiva en la factura o recibo que individualmente expida a cada condómino, por el servicio en su unidad de propiedad exclusiva.

ARTÍCULO 115. En los condominios verticales, serán por cuenta de todos los condóminos las obras que requieran los techos en su parte exterior y los sótanos, así como la reparación de desperfectos ocasionados por hundimientos diferenciales.

ARTÍCULO 116. El administrador podrá realizar las obras necesarias para mantener el condominio en buen estado de seguridad, estabilidad y conservación, y para que los servicios funcionen normal y eficazmente, con cargo al fondo de gastos de mantenimiento y administración, siempre que cuente con la conformidad del comité de representantes, e informe al respecto en la siguiente asamblea general.

Cuando ese fondo no baste, o sea preciso efectuar obras no previstas, el administrador convocará a asamblea general, a fin de que, conforme lo prevenga el reglamento, resuelva lo conducente.

ARTÍCULO 117. Para realizar obras nuevas que se traduzcan en un mejor aspecto o mayor comodidad, aumenten o no el valor del condominio, se requerirá acuerdo aprobatorio de la asamblea general.

ARTÍCULO 118. En caso de falta de administrador, las reparaciones o reposiciones urgentes en los bienes y servicios comunes, podrán ser efectuadas por cualquiera de los condóminos; los gastos que haya realizado serán reembolsados a cargo del fondo de gastos de mantenimiento y administración, previa autorización del comité de representantes, el que informará al respecto en la siguiente asamblea general.

ARTÍCULO 119. Cuando un bien inmueble conste de distintas partes que conformen instalaciones y servicios destinados a servir únicamente a una parte del conjunto, los gastos especiales que de ello se deriven, serán a cargo del grupo de condóminos beneficiados.

Sección Cuarta
De los gravámenes al condominio

ARTÍCULO 120. Los gravámenes del condominio son divisibles entre las diferentes unidades de propiedad exclusiva que lo conforman.

Cada uno de los condóminos responderá sólo por el gravamen que corresponda a su unidad de propiedad exclusiva, y proporcionalmente respecto de la propiedad común. Toda cláusula que establezca mancomunidad o solidaridad de los propietarios de los bienes comunes, para responder de un gravamen, se tendrá por no puesta.

ARTÍCULO 121. Los créditos que se originen por obligaciones contenidas en las escrituras constitutivas y de traslación de dominio, por el reglamento o por esta Ley y demás disposiciones aplicables, así como el pago de cuotas o cualquier otra obligación en numerario, estarán garantizados por la unidad de propiedad exclusiva respectiva, quedando dicho gravamen en segundo lugar respecto de cualquier otra hipoteca que de manera voluntaria pudiera constituirse.

Todo interesado podrá obtener del administrador una liquidación de los adeudos pendientes, la que sólo surtirá efectos legales si va suscrita por el presidente del comité de vigilancia o quien lo sustituya.

CAPÍTULO IX

DE LOS CONDOMINIOS DESTINADOS A LA VIVIENDA DE INTERÉS SOCIAL Y POPULAR

ARTÍCULO 122. Los condominios destinados a vivienda de interés social y popular podrán ser considerados como tales, para efectos del pago de cualquier servicio o impuesto cuyo monto esté sujeto a una clasificación económica.

Para tal fin, el administrador deberá solicitarlo a la autoridad correspondiente, presentando la constancia oficial que acredite su calidad de condominio de interés social o popular. La autoridad estará obligada a responder sobre la procedencia o no de la solicitud, en un plazo máximo de treinta días; de no ser contestada en dicho plazo, será considerada resuelta en sentido afirmativo.

ARTÍCULO 123. Esta clase de condominios podrán obtener recursos para el mejoramiento y reparaciones mayores de las áreas comunes, exceptuando el gasto corriente, aprovechando los

fondos de los programas que tenga la administración pública para apoyar la construcción de infraestructura urbana en las colonias, una vez que, previa solicitud, sean incorporados a tales programas.

ARTÍCULO 124. Estos condominios podrán celebrar convenios con la administración pública, de conformidad con los criterios generales que al efecto ésta expida, para recibir en las áreas comunes servicios públicos básicos como recolección de basura, seguridad pública, bacheo, y cambio e instalación de luminarias.

ARTÍCULO 125. Para ser sujetos de los beneficios determinados en esta Ley, tales condominios, por medio de su administrador, deberán presentar copia de la escritura constitutiva del régimen de propiedad en cuestión, el reglamento interno, y el libro de actas de asamblea.

CAPÍTULO X

DE LA CULTURA CONDOMINAL

ARTÍCULO 126. La autoridad competente del municipio deberá:

I. Promover la difusión y desarrollo de la cultura condominal, así como las iniciativas ciudadanas relacionadas con ésta, con base en el espíritu y principios de la presente Ley, con la finalidad de coadyuvar en la consolidación de este régimen de propiedad, y

II. Proporcionar a los condóminos, poseedores y administradores de inmuebles bajo el régimen de propiedad en condominio, orientación y capacitación a través de cursos y talleres en materia condominal, cuando menos una vez por año, en coordinación con los organismos de vivienda y de otras dependencias e instituciones públicas y privadas.

ARTÍCULO 127. El administrador del condominio deberá difundir en lugares visibles y permanentes una síntesis del contenido de la presente Ley; el reglamento interno; los acuerdos de la asamblea general; los nombres del administrador o administradores, de los miembros del comité de, representantes; y de vigilancia; el monto de las cuotas; las sanciones previstas en la normatividad aplicable y, en general, cualquier dato o información que se estime deban conocer los condóminos.

ARTÍCULO 128. Los administradores de los condominios, con el apoyo de las autoridades correspondientes, promoverán la asistencia y participación en las asambleas condominales y los diversos comités; el pago puntual de las cuotas; el estacionamiento de los vehículos en los espacios asignados; el respeto a disposiciones legales y reglamentarias aplicables; el uso adecuado y responsable de las instalaciones, áreas y elementos comunes; y el interés en la administración y el buen funcionamiento del condominio.

ARTÍCULO 129. Las autoridades municipales, con apoyo de los administradores de los condominios, deberán promover el ahorro del agua con dispositivos domésticos adecuados; el uso de la energía solar en áreas comunes; la captación de agua pluvial; la separación y depósito de los deshechos en los lugares indicados; el manejo responsable de las mascotas; el cuidado de las áreas verdes; y el comportamiento comedido y responsable que evite la producción de ruidos excesivos, polvos y humos, o alguna otra molestia a los otros habitantes del lugar.

ARTÍCULO 130. En los condominios será prioritaria la observancia de la normatividad aplicable en materia de protección civil, y quien esté a cargo de la administración deberá vigilar que las edificaciones e instalaciones cumplan con las especificaciones o requerimientos correspondientes;

y según la magnitud del condominio, promoverá la capacitación y organización de los condóminos para que estén en condiciones de tomar medidas contra cualquier posible siniestro.

ARTÍCULO 131. En los condominios deberá prestarse atención especial a los menores de edad, personas de la tercera edad, y a las que tengan alguna discapacidad, de manera práctica y efectiva, para lo cual se procurará que se cuente con las instalaciones adecuadas y los servicios indispensables a efecto de que todos ellos tengan una mejor calidad de vida.

ARTÍCULO 132. En todo condominio se deberán promover las actividades físicas y deportivas en colectivo, la caminata y el uso de la bicicleta, en todas las edades, incorporando hábitos saludables desde la niñez hasta adultos mayores y personas con discapacidad.

ARTÍCULO 133. La autoridad municipal correspondiente y los administradores deberán promover y alentar la celebración de fiestas tradicionales y eventos culturales que coadyuven a formar identidad condominal.

CAPÍTULO XI

DE LAS CONTROVERSIAS Y EL MEDIO MUNICIPAL DE SOLUCIÓN

ARTÍCULO 134. Los ayuntamientos tendrán competencia para mediar en las controversias que se susciten entre los condóminos, o entre éstos y su administrador, a través de la dirección o área jurídica correspondiente, siempre que lo solicite una de las partes interesadas.

ARTÍCULO 135. La mediación a que se refiere este capítulo se regirá por los siguientes principios:

I. Voluntariedad: sólo participará quien desee hacerlo;

II. Confidencialidad: las partes y el mediador estarán obligados a no difundir la información o datos adquiridos en las pláticas que al efecto se lleven a cabo;

III. Imparcialidad del mediador: el mediador deberá guardar equidistancia y no favorecer a una de las partes en particular, y

IV. Gratuidad: por ningún motivo y bajo ninguna circunstancia se cobrará por los servicios de mediación.

ARTÍCULO 136. El procedimiento de mediación se sujetará a las siguientes disposiciones:

I. Presentada la solicitud por una de las partes, la autoridad municipal correspondiente designará a uno de los mediadores de su adscripción para que atienda el asunto;

II. El mediador designado citará a la persona que solicita el servicio, le explicará cómo funciona el procedimiento de mediación, y le preguntará si reitera su intención de utilizarlo;

III. En su caso, el mediador citará a la parte contraria explicándole lo mismo que a su contraparte, y le preguntará si está de acuerdo en utilizar la mediación;

IV. Si ambas partes aceptan, se llevará a cabo la primera sesión de mediación, en la que quien solicitó el procedimiento expondrá su versión, y enseguida expondrá la suya la otra parte;

V. El mediador hará una breve exposición del o los motivos del desacuerdo, sin perjuicio de que las partes intervengan cuantas veces sea necesario para aclarar algún punto, de manera que quede clara la materia de la controversia;

VI. Se pasará al período de propuestas y contrapropuestas de las partes, en el que el mediador se concretará a facilitar el acercamiento de entre ellas, pero conservando siempre la imparcialidad y la equidistancia en el conflicto;

VII. A solicitud de cualquiera de las partes se podrá diferir la audiencia para otro momento, siempre que la contraparte esté de acuerdo; esto podrá tener lugar cuantas veces las partes lo acuerden;

VIII. En caso de que las partes lleguen a un arreglo, el mediador redactará un convenio en donde se expondrá claramente lo que ambas partes aceptaron y los compromisos que adquirieron;

IX. El mediador hará el seguimiento del acuerdo alcanzado;

X. En caso de que no se llegue a ningún arreglo, se dará por concluida la mediación, y se exhortará a las partes para que traten de dirimir sus diferencias con otro medio alterno que tengan a su alcance conforme a la legislación estatal, y

XI. En lo no previsto en este capítulo, será aplicable supletoriamente, en lo que proceda, lo dispuesto en la Ley de Mediación y Conciliación para el Estado de San Luis Potosí.

CAPÍTULO XII

DE LAS SANCIONES

ARTÍCULO 137. Las violaciones a lo establecido por la presente Ley y demás disposiciones que de ella emanen, serán sancionadas con multa por el área respectiva del municipio, en el ámbito de su competencia, con los siguientes criterios:

(REFORMADA, P.O. 01 DE OCTUBRE DE 2018)
I. Por faltas que afecten la tranquilidad o la comodidad de la vida condominal, de cinco a treinta Unidades de Medida de Actualización;

(REFORMADA, P.O. 01 DE OCTUBRE DE 2018)
II. Por faltas que afecten el estado físico del inmueble, sin que esto signifique poner en riesgo la seguridad de los demás condóminos; que impida u obstaculice el uso adecuado de las instalaciones y áreas comunes; o que afecten el funcionamiento del condominio, se aplicará multa por el equivalente de treinta y una a sesenta Unidades de Medida de Actualización;

(REFORMADA, P.O. 01 DE OCTUBRE DE 2018)
III. Por aquellas faltas que provoquen un daño patrimonial o pongan en riesgo la seguridad del inmueble o las personas, se aplicará multa por el equivalente de sesenta y una a cien Unidades de Medida de Actualización, independientemente del deber de resarcir los daños que se hubieren ocasionado, o de responder por los delitos que se hubieren cometido en perjuicio de terceros, y

IV. Por el retraso en el pago de cualquiera de las cuotas establecidas, de treinta a noventa días, se aplicará multa del cincuenta por ciento de las cuotas no pagadas, hasta su total liquidación. Por el retraso en el pago de cualquiera de las cuotas establecidas, de más de noventa días, se aplicará multa del cien por ciento de las cuotas no pagadas, hasta su total liquidación.

En los casos de reincidencia se aplicará hasta el doble máximo de la sanción originalmente impuesta.

(REFORMADO, P.O. 01 DE OCTUBRE DE 2018)
Si el infractor fuese jornalero, obrero o trabajador no asalariado, la multa máxima será el equivalente a una Unidad de Medida de Actualización; y tratándose de personas desempleadas o sin ingresos, la multa máxima será el equivalente a una Unidad de Medida de Actualización.

(ADICIONADO, P.O. 27 DE JUNIO DE 2024)
ARTÍCULO 137 BIS. En el reglamento interno de cada condominio, se deberán establecer las multas para las personas que utilicen agua potable para lavar con manguera, entre otros, coches, banquetas, objetos, y áreas comunes.

El administrador está obligado a reportar de forma inmediata cualquiera de los actos señalados en el párrafo anterior, al ayuntamiento o al organismo operador de agua potable, según corresponda.

ARTÍCULO 138. Las sanciones establecidas en la presente Ley, se aplicarán independientemente de las que se impongan por la violación de otras disposiciones aplicables.

(REFORMADO, P.O. 26 DE JULIO DE 2018)
ARTÍCULO 139. Para la imposición de las sanciones y para emitir sus resoluciones, la autoridad municipal competente deberá seguir el procedimiento previsto al efecto en el Código Procesal Administrativo para el Estado de San Luis Potosí. En contra de esas resoluciones los afectados podrán intentar el juicio de nulidad, ante el Tribunal Estatal de Justicia Administrativa de San Luis Potosí.

Las multas se calcularán tomando como base el Salario Mínimo General vigente, correspondiente al momento de imponer la sanción; asimismo, el pago de éstas no podrá exceder de un plazo de treinta días al momento de haber sido impuesta la sanción.

En caso de incumplimiento al pago de las multas que establece este capítulo, procederá el carácter de crédito fiscal de acuerdo a lo establecido en el artículo 18 del Código Fiscal del Estado.

TRANSITORIOS

PRIMERO. Esta Ley entrará en vigor al día siguiente de su publicación en el Periódico Oficial del Estado.

SEGUNDO. A la entrada en vigor de este Ordenamiento, se abroga la Ley sobre el Régimen de la Propiedad en Condominio del Estado de San Luis Potosí, publicada en edición extraordinaria del Periódico Oficial del Estado, el martes 27 de diciembre de 2005; y se derogan todas las disposiciones que se opongan a lo dispuesto en esta nueva Ley.

TERCERO. Los ayuntamientos del Estado tendrán un plazo de ciento ochenta días naturales, para expedir el formato que sirva para la elaboración del Reglamento Interno de Condominios, que establece la presente Ley.

CUARTO. Los ayuntamientos tendrán un plazo de noventa días para resolver y publicar en estrados, en su órgano de difusión, y en diarios locales, las áreas administrativas municipales que se harán cargo de:
1. Autorizar la construcción de un inmueble con las características de un condominio.

2. Autorizar y conservar el reglamento interno de los condominios, tanto el de origen, como el que ratifique la asamblea, y sus modificaciones.

3. Atender las quejas y solicitudes de mediación que formulen los condóminos y sus administradores.

4. Capacitar a los administradores; difundir esta Ley y los reglamentos internos, así como promover la cultura condominal.

5. Resolver la clasificación de un condominio como de interés social y popular, así como recibir y gestionar las solicitudes de servicios que éstos formulen.

Lo tendrá entendido el Ejecutivo del Estado, lo hará publicar, circular y obedecer.

D A D O en el salón de sesiones “Ponciano Arriaga Leija” del Honorable Congreso del Estado, el veinticuatro de marzo de dos mil quince.

Diputado Presidente, Crisógono Sánchez Lara; Diputado Secretario, José Francisco Martínez Ibarra; Diputada Segunda Secretaría, Marianela Villanueva Ponce. (Rúbricas).

Por tanto mando se cumpla y ejecute el presente Decreto y que todas las autoridades lo hagan cumplir y guardar y al efecto se imprima, publique y circule a quienes corresponda.

D A D O en el Palacio de Gobierno, sede del Poder Ejecutivo del Estado Libre y Soberano de San Luis Potosí, a los veintiséis días del mes de marzo del año dos mil quince.

El Gobernador Constitucional del Estado

Dr. Fernando Toranzo Fernández

El Secretario General de Gobierno

Lic. José Eduardo González Sierra

N. DE E. A CONTINUACIÓN SE TRANSCRIBEN LOS ARTICULOS TRANSITORIOS DE LOS DECRETOS DE REFORMAS A LA PRESENTE LEY.

P.O. 26 DE JULIO DE 2018

PRIMERO. Este Decreto iniciará su vigencia a partir de su publicación en el Periódico Oficial del Estado “Plan de San Luis”.

SEGUNDO. Se derogan todas las disposiciones que se opongan al presente Decreto.

P.O. 01 DE OCTUBRE DE 2018

PRIMERO. Este Decreto entra en vigor al día siguiente de su publicación en el Periódico Oficial del Estado “Plan de San Luis”

SEGUNDO. Se derogan todas las disposiciones que se opongan al presente Decreto.

P.O. 14 DE OCTUBRE DE 2022

PRIMERO. Este Decreto entrará en vigor al día siguiente de su publicación en el Periódico Oficial del Estado “Plan de San Luis”.

SEGUNDO. Se derogan todas las disposiciones que contravengan lo dispuesto en el presente Decreto.

P.O. 27 DE JUNIO DE 2024

PRIMERO. Este Decreto entrará en vigor al día siguiente de su publicación en el Periódico Oficial del Estado “Plan de San Luis”.

SEGUNDO. Se derogan las disposiciones que se opongan al presente Decreto.

P.O. DEL 31 DE MARZO DE 2026

PRIMERO. El presente Decreto entrara en vigor al día siguiente de su publicación en el Periódico Oficial del Estado “Plan de San Luis”.

SEGUNDO. Se derogan las disposiciones que se opongan a este Decreto.

P.O. DEL 01 DE JULIO DE 2026

PRIMERO. El presente Decreto entrara en vigor al día siguiente de su publicación en el Periódico Oficial del Estado “Plan de San Luis”.

SEGUNDO. Se derogan las disposiciones que se opongan a este Decreto.

P.O. 09 DE OCTUBRE DE 2026

PRIMERO. El presente Decreto entrara en vigor al día siguiente de su publicación en el Periódico Oficial del Estado "Plan de San Luis".

SEGUNDO. Se derogan las disposiciones que se opongan a este Decreto.