



4252



**DIP. JULIO CÉSAR VÁZQUEZ CASTILLO  
PRESIDENTE DE LA MESA DIRECTIVA  
H. XXIII LEGISLATURA DEL CONGRESO  
DE ESTADO DE BAJA CALIFORNIA:**

Compañeras diputadas,

Compañeros diputados.

AUG 24 2020  
*[Handwritten signature]*



El suscrito Diputado **Rodrigo Anibal Otáñez Licona**, del Partido de Baja California, en uso de las facultades previstas en los artículos 27 y 28 de la Constitución Política del Estado Libre y Soberano de Baja California, así como en los artículos 110 fracción I y 112, 115 fracción I, 117 y demás relativos y aplicables de la Ley Orgánica del Poder Legislativo del Estado de Baja California, someto a consideración de esta Honorable Asamblea la presente **“INICIATIVA QUE REFORMA LOS ARTÍCULOS 1, 2, 67, 83, 85, 86 Y 90 DE LA LEY SOBRE EL RÉGIMEN DE PROPIEDAD EN CONDOMINIO DE INMUEBLES PARA EL ESTADO LIBRE Y SOBERANO DE BAJA CALIFORNIA”**, al tenor de la siguiente:

**Exposición de Motivos**

En el Partido de Baja California sabemos que la sociedad evoluciona, por lo que es necesario que las leyes lo hagan también, al tenor de la realidad actual, es notable que culturalmente la accesibilidad a la vivienda en edificaciones verticales es creciente. Las personas que radican en este tipo de vivienda llamados departamentos, condominios, unidades habitacionales, entre otros, son susceptibles a nuevas formas de fricción con otros residentes del propio edificio habitacional.

También es una realidad que entre mas grandes son estas comunidades urbanas, se puede prestar a desacuerdos o conflictos típicos entre vecinos, pero teniendo una sustancial diferencia, los lugares comunes, espacios que comparten estas comunidades, en la ley actual no se tomaba en cuenta el crecimiento acelerado que vivía el Estado, por lo que tiene figuras complicadas para los residentes para



solucionar dichas controversias, con esta reforma se busca acercar a dichos residentes a la justicia, sin necesidad de atender a un tribunal, con todos los trámites que esto logra, si no por el contrario apoyarnos con la figura de la mediación y arbitraje, figuras que ya están legisladas en diferentes Leyes y Códigos Vigentes, de esta manera se evita que los conflictos escalen, y se pueda llegar a acuerdos mediante el diálogo y convenios.

Es necesario agregar que el sistema de justicia estatal tiene una gran carga laboral para resolver los conflictos de la ciudadanía. Tan solo en 2019 acorde al portal de Transparencia del Poder Judicial de Baja California, se llevaron a cabo 67,121 juicios en el Estado, de los cuales 44,473 fueron en materia civil, es imperativo no sobrepasar el sistema judicial, hay que recordar que solamente existen 19 juzgados civiles en todo el estado de Baja California, por lo que 2,340 asuntos se fueron a cada uno de los juzgados, los juzgados trabajaron 214 días del año, por los fines de semana y días festivos que no laboran, por lo que en promedio llevaron cerca de 11 casos al día, siendo un numero extremadamente grande de casos que se tienen que analizar, por lo que es saber de este legislador que se tiene que realizar lo necesario para no sobrepasar el sistema judicial, dando preferencia a ese sistema los casos que necesitan un análisis bastante profundo y/o las partes no se encuentran en condiciones para solucionar los conflictos por medio del dialogo para que las partes lleguen a un convenio.

Por lado contrario a las partes que sí están en condiciones de dialogar y llegar a acuerdos en conjunto, se les dé preferencia para que se solucione por los medios alternativos expuestos en la Ley de Justicia Alternativa para el Estado de Baja California.

Aunado a lo antes expuesto, hay un criterio con el que me baso expuesto por un Tribunal Colegiado de Circuito que tiene el mismo sentido que la ley expuesta. El cual cito a la letra:

Época: Décima Época

Registro: 2004630

Instancia: Tribunales Colegiados de Circuito

Tipo de Tesis: Aislada

Fuente: Semanario Judicial de la Federación y su Gaceta

Libro XXV, Octubre de 2013, Tomo 3

Materia(s): Constitucional, Común

Tesis: III.2o.C.6 K (10a.)

Página: 1723

**ACCESO A LOS MECANISMOS ALTERNATIVOS DE SOLUCIÓN DE CONTROVERSIAS, COMO DERECHO HUMANO. GOZA DE LA MISMA DIGNIDAD QUE EL ACCESO A LA JURISDICCIÓN DEL ESTADO.**

*Los artículos 17, segundo párrafo, de la Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos, 8 de la Convención Americana sobre Derechos Humanos y 14 del Pacto Internacional de Derechos Civiles y Políticos, reconocen a favor de los gobernados el acceso efectivo a la jurisdicción del Estado, que será encomendada a tribunales que estarán expeditos para impartir justicia, emitiendo sus resoluciones de manera pronta, completa e imparcial; en ese sentido, la Constitución Federal en el citado artículo 17, cuarto párrafo, va más allá y además de garantizar el acceso a los tribunales previamente establecidos, reconoce, como derecho humano, la posibilidad de que los conflictos también se puedan resolver mediante los mecanismos alternativos de solución de controversias, siempre y cuando estén previstos por la ley. Ahora bien, en cuanto a los mecanismos alternativos de solución de controversias, se rescata la idea de que son las partes las dueñas de su propio problema (litigio) y, por tanto, ellas son quienes deben decidir la forma de resolverlo, por lo que pueden optar por un catálogo amplio de posibilidades, en las que el proceso es una más. Los medios alternativos consisten en diversos procedimientos mediante los cuales las personas puedan resolver sus controversias, sin necesidad de una intervención jurisdiccional, y*



*consisten en la negociación (autocomposición), mediación, conciliación y el arbitraje (heterocomposición). En ese sentido, entre las consideraciones expresadas en la exposición de motivos de la reforma constitucional al mencionado artículo 17, de dieciocho de junio de dos mil ocho, se estableció que los mecanismos alternativos de solución de controversias "son una garantía de la población para el acceso a una justicia pronta y expedita ..., permitirán, en primer lugar, cambiar al paradigma de la justicia restaurativa, propiciarán una participación más activa de la población para encontrar otras formas de relacionarse entre sí, donde se privilegie la responsabilidad personal, el respeto al otro y la utilización de la negociación y la comunicación para el desarrollo colectivo"; ante tal contexto normativo, debe concluirse que tanto la tutela judicial como los mecanismos alternos de solución de controversias, se establecen en un mismo plano constitucional y con la misma dignidad y tienen como objeto, idéntica finalidad, que es, resolver los diferendos entre los sujetos que se encuentren bajo el imperio de la ley en el Estado Mexicano.*

## **SEGUNDO TRIBUNAL COLEGIADO EN MATERIA CIVIL DEL TERCER CIRCUITO.**

*Amparo en revisión 278/2012. Alfonso Ponce Rodríguez y otros. 13 de septiembre de 2012. Unanimidad de votos. Ponente: Gerardo Domínguez. Secretario: Enrique Gómez Mendoza.*

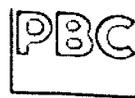
Me gustaría terminar haciendo hincapié en lo anterior, es necesario dejar de separar a los ciudadanos y es momento de unificar, de buscar la simplificación de trámites y avanzar juntos como lo que somos, una comunidad. Además de dar esta alternativa como derecho humano el acceso a los mecanismos alternativos de solución de controversias se estaría apoyando a los Juzgados civiles para reducirles la carga laboral dando la opción a la ciudadanía que resuelvan su conflicto a través del Arbitraje o la mediación.



Por todo lo anterior me permito presentar ante ésta Soberanía popular, el presente comparativo de lo que en esencia se pretende modificar de los artículos de esta reforma:

## LEY SOBRE EL REGIMEN DE PROPIEDAD EN CONDOMINIO DE INMUEBLES PARA EL ESTADO LIBRE Y SOBERANO DE BAJA CALIFORNIA

TEXTO VIGENTE	TEXTO PROPUESTO
<p><b>ARTÍCULO 1.-</b> Las disposiciones de esta Ley son de orden público e interés social, de observancia general y de aplicación en el territorio del Estado Libre y Soberano de Baja California, y tienen por objeto regular la constitución, modificación, organización, funcionamiento, administración y terminación del régimen de propiedad en condominio.</p> <p>Asimismo el presente ordenamiento regula las relaciones entre los condóminos y entre estos y su administración, estableciendo las bases para resolver las controversias que se susciten con motivo de tales relaciones, <del>sin perjuicio de la competencia que corresponda a las autoridades judiciales o administrativas.</del></p>	<p><b>ARTÍCULO 1.-</b> Las disposiciones de esta Ley son de orden público e interés social, de observancia general y de aplicación en el territorio del Estado Libre y Soberano de Baja California, y tienen por objeto regular la constitución, modificación, organización, funcionamiento, administración y terminación del régimen de propiedad en condominio.</p> <p>Asimismo el presente ordenamiento regula las relaciones entre los condóminos y entre estos y su administración, estableciendo las bases para resolver las controversias que se susciten con motivo de tales relaciones.</p>
<p><b>ARTÍCULO 2.-</b> Para los efectos de esta Ley se entiende por:</p> <p><b>I. Administrador:</b> Es el condómino o habitante de la unidad de propiedad exclusiva, que no siendo Administrador profesional, sea nombrado Administrador;</p> <p><b>II. Administrador profesional:</b> Es la persona física o moral, que no resida en el condominio, que demuestre capacidad o conocimientos en administración de condominios y que sea nombrado para tal efecto;</p>	<p><b>ARTÍCULO 2.-</b> Para los efectos de esta Ley se entiende por:</p> <p><b>I. Administrador:</b> Es el condómino o habitante de la unidad de propiedad exclusiva, que no siendo Administrador profesional, sea nombrado Administrador;</p> <p><b>II. Administrador profesional:</b> Es la persona física o moral, que no resida en el condominio, que demuestre capacidad o conocimientos en administración de condominios y que sea nombrado para tal efecto;</p> <p><b>III. Arbitraje:</b> El procedimiento de resolución de controversias al que las partes en una disputa acuerden someter sus controversias actuales o futuras, siempre que exista un acuerdo por escrito en documento único, en intercambio de comunicaciones que refieran al acuerdo arbitral, o a la demanda y contestación presentadas en las que el acuerdo no sea objetado. El arbitraje</p>



**III. Áreas y bienes de uso común:** Son aquellos que pertenecen en forma pro indiviso a los condóminos y su uso estará regulado por esta Ley, por la escritura constitutiva o por el Reglamento del Condominio;

IV-XVIII.-(...)

**XVIII.- Procedimiento de Arbitraje:** Procedimiento para la resolución de controversias que buscará proporcionar a las partes la mayor equidad posible y, se regirá por los principios de legalidad, sencillez, celeridad, oficiosidad, eficacia, publicidad, gratuidad y buena fe, e iniciará siempre a petición de parte. Dicho procedimiento se substanciará ante las mesas de arbitraje de las Oficialías Conciliadoras y Calificadoras Municipales del Ayuntamiento correspondiente, las cuales contarán con plena libertad y autonomía para emitir sus laudos e imponer las sanciones previstas en la presente Ley;

**XXI.- Promoventes:** A las personas que tramiten o que promuevan ante las autoridades competentes que señala esta Ley, la constitución o modificación de un régimen de propiedad en

podrá llevarse ante las instituciones privadas que presten el servicio conforme a sus reglamentos.

**IV. Áreas y bienes de uso común:** Son aquellos que pertenecen en forma pro indiviso a los condóminos y su uso estará regulado por esta Ley, por la escritura constitutiva o por el Reglamento del Condominio;

IV-XVII (...)

**XIX.- Procedimiento de Arbitraje:** Procedimiento para la resolución de controversias que buscará proporcionar a las partes la mayor equidad posible y, se regirá por los principios de legalidad, sencillez, celeridad, oficiosidad, eficacia, publicidad, gratuidad y buena fe, e iniciará siempre a petición de parte. Dicho procedimiento se substanciará ante los organismos privados dedicados a brindar el servicio conforme a sus reglamentos, o en las mesas de arbitraje de las Oficialías Conciliadoras y Calificadoras Municipales del Ayuntamiento correspondiente, las cuales contarán con plena libertad y autonomía para emitir sus laudos e imponer las sanciones previstas en la presente Ley;

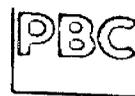
**XX.- Procedimiento de Mediación:** Al procedimiento designado por términos tales como conciliación, mediación u otro de sentido equivalente, en el que las partes, físicas o morales, soliciten a un tercero o terceros ("el mediador") que les preste asistencia en su intento por llegar a un arreglo amistoso de una controversia que se derive de una relación contractual, familiar, o de cualquier otra naturaleza, sin que dicho tercero esté facultado por imponer a las partes una solución a su controversia.



<p>condominio;</p> <p><b>XX. Reglamento del Condominio:</b> Se refiere al reglamento que el condominio requiere para su administración, que, agregado a la escritura constitutiva de cada condominio, contiene las normas especiales a que deberán sujetarse los condóminos, arrendatarios o quien disfrute del condominio, en relación al uso, goce y disposición, tanto en los bienes propios como de los comunes, así como lo referente a la administración de éstos últimos;</p> <p><b>XXI-XXVI.-(...)</b></p>	<p><b>XXII.- Promoventes:</b> A las personas que tramiten o que promuevan ante las autoridades competentes que señala esta Ley, la constitución o modificación de un régimen de propiedad en condominio;</p> <p><b>XXIII.- Proveedor Privado de Mediación y Arbitraje:</b> A la institución permanente dedicada a prestar servicios privados de mediación y arbitraje conforme a los reglamentos internos que desarrolle.</p> <p><b>XXI. Reglamento del Condominio:</b> Se refiere al reglamento que el condominio requiere para su administración, que, agregado a la escritura constitutiva de cada condominio, contiene las normas especiales a que deberán sujetarse los condóminos, arrendatarios o quien disfrute del condominio, en relación al uso, goce y disposición, tanto en los bienes propios como de los comunes, así como lo referente a la administración de éstos últimos;</p> <p><b>XXI-XXVI. (...)</b></p>
<p><b>ARTÍCULO 67.-</b> Las controversias que se susciten con motivo de la interpretación y aplicación de la presente Ley, del Reglamento del Condominio, de la escritura constitutiva, de las traslativas de dominio, de las resoluciones de la asamblea, así como de las demás disposiciones legales aplicables, podrán ser sometidas al arbitraje ante las Oficialías Conciliadoras y Calificadoras Municipales del Ayuntamiento correspondiente o a los tribunales competentes, <del>en juicio sumario, salvo que se establezca una vía distinta en cualquier otro ordenamiento.</del> Cuando se trate de ejercitar acciones por incumplimiento de pago por concepto de cuotas de mantenimiento, administración y fondo de reserva, y extraordinarias, <del>no será necesario que se siga el procedimiento arbitral y podrá ejercerse la vía ejecutiva civil en los términos del Artículo 63 de la presente Ley.</del></p>	<p><b>ARTÍCULO 67.-</b> Las controversias que se susciten con motivo de la interpretación y aplicación de la presente Ley, del Reglamento del Condominio, de la escritura constitutiva, de las traslativas de dominio, de las resoluciones de la asamblea, así como de las demás disposiciones legales aplicables, podrán ser sometidas al arbitraje privado conforme al reglamento de la institución elegida, o conforme al Reglamento que establezcan las Oficialías Conciliadoras y Calificadoras Municipales del Ayuntamiento correspondiente o a los tribunales competentes. Cuando se trate de ejercitar acciones por incumplimiento de pago por concepto de cuotas de mantenimiento, administración y fondo de reserva, y extraordinarias, podrán acudirse al procedimiento arbitral o a la vía ejecutiva civil en los términos del Artículo 63 de la presente Ley. Tratándose del arbitraje, este se substanciará en los términos del reglamento privado aplicable, y en lo previsto, por lo dispuesto en el Libro Cuarto, Título Quinto del Código de Comercio.</p>



<p style="text-align: center;"><b>CAPÍTULO III DEL PROCEDIMIENTO DE ARBITRAJE Y DE LA RESOLUCIÓN DE CONTROVERSIAS</b></p> <p><b>ARTÍCULO 83.-</b> El procedimiento de arbitraje se substanciará ante las Oficialías Conciliadoras y Calificadoras Municipales del Ayuntamiento correspondiente, las cuales contarán con plena libertad y autonomía para emitir sus laudos e imponer las sanciones previstas en la presente Ley.</p> <p>Sus laudos tendrán imperio legal y las autoridades podrán contar con el auxilio de la fuerza pública para ser acatados.</p> <p>(...)</p>	<p style="text-align: center;"><b>CAPÍTULO III DEL PROCEDIMIENTO DE MEDIACIÓN, ARBITRAJE Y DE LA RESOLUCIÓN DE CONTROVERSIAS</b></p> <p><b>ARTÍCULO 83.-</b> El procedimiento de mediación y arbitraje se substanciará ante los proveedores privados de servicios de mediación y arbitraje, o ante las Oficialías Conciliadoras y Calificadoras Municipales del Ayuntamiento correspondiente, las cuales contarán con plena libertad y autonomía para emitir sus laudos e imponer las sanciones previstas en la presente Ley.</p> <p>Sus laudos serán definitivos, tendrán imperio legal y las autoridades podrán contar con el auxilio de la fuerza pública para ser acatados.</p> <p>(...)</p>
<p><b>ARTÍCULO 85.-</b> Podrán iniciar el procedimiento de arbitraje los Condóminos, Administradores en los casos señalados en la presente Ley, así como las comités de vigilancia, previo acuerdo de la Asamblea, en los casos de incumplimiento de los Administradores y por el manejo indebido de los recursos que integran los fondos de mantenimiento y administración y de reserva.</p> <p>Para iniciar el procedimiento arbitral, <del>deberán presentar</del> ante las Oficialías Conciliadoras y Calificadoras Municipales de la demarcación territorial en que se ubique el condominio, un escrito, que será denominado demanda de arbitraje, en el que explique las causas de controversia, mismo que deberá ir acompañado de copia del acta de asamblea en la que se toma tal acuerdo, copia simple de los documentos que acrediten su personalidad y la descripción de los hechos.</p>	<p><b>ARTÍCULO 85.-</b> Podrán iniciar el procedimiento de arbitraje los Condóminos, Administradores en los casos señalados en la presente Ley, así como las comités de vigilancia, previo acuerdo de la Asamblea, en los casos de incumplimiento de los Administradores y por el manejo indebido de los recursos que integran los fondos de mantenimiento y administración y de reserva.</p> <p>Para iniciar el procedimiento arbitral ante las Oficialías Conciliadoras y Calificadoras Municipales de la demarcación territorial en que se ubique el condominio, un escrito, que será denominado demanda de arbitraje, en el que explique las causas de controversia, mismo que deberá ir acompañado de copia del acta de asamblea en la que se toma tal acuerdo, copia simple de los documentos que acrediten su personalidad y la descripción de los hechos. En el caso de los procedimientos de arbitraje seguido ante instituciones privadas, éste iniciará de conformidad a los reglamentos que dicha institución contemple.</p>
<p><b>ARTÍCULO 86.-</b> Dentro de los tres días</p>	<p><b>ARTÍCULO 86.-</b> Dentro de los tres días</p>



<p>siguientes a la recepción de la demanda de arbitraje, la Oficialía Conciliadora y Calificadora Municipal encargada de resolver la controversia, citará a una audiencia inicial a las partes interesadas, misma que se celebrará dentro de los quince días hábiles siguientes a la conclusión del término fijado para la citación, y en la cual la parte actora podrá modificar o ampliar su demanda arbitral y la parte demandada contestarla, lo que podrá hacer de manera verbal o escrita, así como ofrecer las pruebas que acrediten su dicho.</p>	<p>siguientes a la recepción de la demanda de arbitraje, la Oficialía Conciliadora y Calificadora Municipal encargada de resolver la controversia, citará a una audiencia inicial a las partes interesadas, misma que se celebrará dentro de los quince días hábiles siguientes a la conclusión del término fijado para la citación, y en la cual la parte actora podrá modificar o ampliar su demanda arbitral y la parte demandada contestarla, lo que podrá hacer de manera verbal o escrita, así como ofrecer las pruebas que acrediten su dicho. Esta disposición no es aplicable al arbitraje privado.</p>
<p><b>ARTICULO 90.-</b> Terminada la instrucción del procedimiento, la Oficialía Conciliadora y Calificadora Municipal dictará el laudo que resuelva la controversia. En caso de que alguna de las partes o ambas consideren que el laudo no es claro en alguno de sus contenidos, solicitarán a la Oficialía Conciliadora y Calificadora Municipal, dentro de los tres días siguientes de la notificación, se aclare o corrija. La interpretación que emita la Oficialía Conciliadora y Calificadora Municipal formará parte del laudo.</p>	<p><b>ARTICULO 90.-</b> Terminada la instrucción del procedimiento, la Oficialía Conciliadora y Calificadora Municipal dictará el laudo que resuelva la controversia. En caso de que alguna de las partes o ambas consideren que el laudo no es claro en alguno de sus contenidos, solicitarán al instituto privado de mediación y arbitraje, o a la Oficialía Conciliadora y Calificadora Municipal, dentro de los tres días siguientes de la notificación, que el mismo se aclare o corrija. La interpretación que emita la Oficialía Conciliadora y Calificadora Municipal formará parte del laudo.</p>

Por lo anteriormente expuesto y con fundamento en los artículos constitucionales y legales, nos permitimos poner a consideración de esta Honorable Asamblea:

**INICIATIVA QUE REFORMA LA LEY SOBRE EL RÉGIMEN DE PROPIEDAD EN CONDOMINIO DE INMUEBLES PARA EL ESTADO LIBRE Y SOBERANO DE BAJA CALIFORNIA**

**ARTÍCULO PRIMERO.** – Se modifican los artículos 1, 2, 67, 83, 85, 86, 90 para quedar como sigue:

**ARTÍCULO 1.-** Las disposiciones de esta Ley son de orden público e interés social, de observancia general y de aplicación en el territorio del Estado Libre y



Soberano de Baja California, y tienen por objeto regular la constitución, modificación, organización, funcionamiento, administración y terminación del régimen de propiedad en condominio.

Asimismo, el presente ordenamiento regula las relaciones entre los condóminos y entre estos y su administración, estableciendo las bases para resolver las controversias que se susciten con motivo de tales relaciones.

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

- I. **Administrador:** Es el condómino o habitante de la unidad de propiedad exclusiva, que no siendo Administrador profesional, sea nombrado Administrador;
- II. **Administrador profesional:** Es la persona física o moral, que no resida en el condominio, que demuestre capacidad o conocimientos en administración de condominios y que sea nombrado para tal efecto;
- III. **Arbitraje:** El procedimiento de resolución de controversias al que las partes en una disputa acuerden someter sus controversias actuales o futuras, siempre que exista un acuerdo por escrito en documento único, en intercambio de comunicaciones que refieran al acuerdo arbitral, o a la demanda y contestación presentadas en las que el acuerdo no sea objetado. El arbitraje podrá llevarse ante las instituciones privadas que presten el servicio conforme a sus reglamentos.
- IV. **Áreas y bienes de uso común:** Son aquellos que pertenecen en forma pro indiviso a los condóminos y su uso estará regulado por esta Ley, por la escritura constitutiva o por el Reglamento del Condominio;
- V. **Asamblea:** Es el órgano supremo del bien inmueble en condominio, en donde en reunión de todos los condóminos celebrada, previa convocatoria, se tratan,



discuten y resuelven, en su caso, asuntos de interés común a los condóminos respecto del bien inmueble;

**VI. Bienes comunes de uso exclusivo:** Son aquellos bienes que siendo comunes, se señalen en la escritura constitutiva del condominio o en el Reglamento del mismo, como de uso exclusivo de unidad o grupo de unidades de propiedad exclusiva;

**VII. Condominio:** Modalidad de propiedad sobre un inmueble que otorga a su titular el derecho exclusivo de uso, goce y disfrute de su unidad privada y a la vez un derecho de copropiedad sobre los bienes de uso común, de acuerdo a las disposiciones de esta Ley, a la escritura constitutiva o al reglamento de condominio y administración;

**VIII. Condómino:** A la persona física o moral, pública o privada, que en calidad de propietario o poseedor originario o derivado por cualquier título legal, aproveche los departamentos, viviendas, casas, locales o áreas de un condominio, así como aquella persona que haya celebrado contrato en virtud del cual, de cumplirse en sus términos, llegue a ser propietario o fideicomisario sujeto al régimen de propiedad en condominio;

**IX. Condominio Maestro:** Toda aquella agrupación de dos o más condominios, ya sean horizontales, verticales o mixtos, contruidos en un solo predio, siempre que cada uno de dichos condominios conserve para sí áreas de uso exclusivo, y a su vez existan áreas y bienes de uso común para todos los condominios que integran el condominio maestro, como pueden ser vialidades, construcciones e instalaciones, entre otras de la misma naturaleza que serán administradas, conservadas y mantenidas por todos los condominios integrados al condominio maestro, siempre que cumpla para su constitución con las disposiciones en materia de desarrollo urbano, edificaciones, planeación urbana y prestación de servicios públicos, así como los programas que de dichas normas deriven;



- X. **Copropiedad:** Existe copropiedad para efectos de esta Ley sobre los bienes comunes que pertenecen a los condóminos pro indiviso, es decir, sin división material de partes, expresado en una parte alícuota y sujeta a las disposiciones de esta ley, que no está sujeta a la acción de división, salvo en el caso de extinción;
- XI. **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. Entendiéndose como elementos necesarios: el respeto y la tolerancia; la responsabilidad y cumplimiento; la corresponsabilidad y participación; la solidaridad y la aceptación mutua.
- XII. **Cuota Extraordinaria:** Cantidad proporcional al valor de su propiedad exclusiva con relación al condominio, para absorber gastos extraordinarios por adiciones, conservación y reposición de bienes y equipos, previa aprobación de la asamblea general de condóminos;
- XIII. **Cuota Ordinaria:** Cantidad proporcional al valor de su propiedad exclusiva con respecto al condominio para absorber los gastos de administración, mantenimiento y operación de acuerdo a lo establecido en la escritura constitutiva o en el Reglamento del Condominio;
- XIV. **Escritura Constitutiva:** A la escritura pública o documento privado, que contenga la declaración unilateral de voluntad, por la que se constituya el régimen en condominio para un inmueble determinado;
- XV. **Extinción Voluntaria:** La desaparición del régimen de propiedad en condominio;
- XVI. **Ley:** Ley sobre el Régimen de Propiedad en Condominio de Inmuebles para el Estado Libre y Soberano de Baja California;



**XVII. Oficialías Conciliadoras y Calificadoras:** La autoridad competente dentro de los Ayuntamientos para desahogar los procedimientos arbitrales y para resolver controversias en materia de propiedad en condominio;

**XVIII. Parte alícuota o indiviso:** Es la proporción que guarda el valor nominal de cada unidad de propiedad exclusiva, respecto de la suma de los valores nominales de todas las unidades que integran el condominio, expresada en una cifra porcentual, y representa, a su vez, el derecho de los condóminos sobre los bienes comunes, proporcional al valor que representa su unidad o fracción en relación al valor total del condominio;

**XIX. Procedimiento de Arbitraje:** Procedimiento para la resolución de controversias que buscará proporcionar a las partes la mayor equidad posible y, se regirá por los principios de legalidad, sencillez, celeridad, oficiosidad, eficacia, publicidad, gratuidad y buena fe, e iniciará siempre a petición de parte. Dicho procedimiento se substanciará ante los organismos privados dedicados a brindar el servicio conforme a sus reglamentos, o en las mesas de arbitraje de las Oficialías Conciliadoras y Calificadoras Municipales del Ayuntamiento correspondiente, las cuales contarán con plena libertad y autonomía para emitir sus laudos e imponer las sanciones previstas en la presente Ley;

**XX. Procedimiento de Mediación:** Al procedimiento designado por términos tales como conciliación, mediación u otro de sentido equivalente, en el que las partes, físicas o morales, soliciten a un tercero o terceros ("el mediador") que les preste asistencia en su intento por llegar a un arreglo amistoso de una controversia que se derive de una relación contractual, familiar, o de cualquier otra naturaleza, sin que dicho tercero esté facultado por imponer a las partes una solución a su controversia.



- XXI. **Promoventes:** A las personas que tramiten o que promuevan ante las autoridades competentes que señala esta Ley, la constitución o modificación de un régimen de propiedad en condominio;
- XXII. **Proveedor Privado de Mediación y Arbitraje:** A la institución permanente dedicada a prestar servicios privados de mediación y arbitraje conforme a los reglamentos internos que desarrolle.
- XXIII. **Reglamento del Condominio:** Se refiere al reglamento que el condominio requiere para su administración, que, agregado a la escritura constitutiva de cada condominio, contiene las normas especiales a que deberán sujetarse los condóminos, arrendatarios o quien disfrute del condominio, en relación al uso, goce y disposición, tanto en los bienes propios como de los comunes, así como lo referente a la administración de éstos últimos;
- XXIV. **Reglamento General de Condominios:** Ordenamiento municipal de las edificaciones sujetas al régimen de condominio, que regula la administración, los derechos y las obligaciones de los condóminos, expedido por los Ayuntamientos;
- XXV. **Residente:** Persona que en calidad de poseedor por cualquier título legal, aproveche en su beneficio una unidad de propiedad exclusiva;
- XXVI. **Sanción:** Pena o multa que está obligado a cubrir el condómino infractor de esta Ley, Código Civil para el Estado de Baja California, escritura constitutiva, contrato de traslación de dominio, Reglamento del Condominio y cualesquier otra ley aplicable;
- XXVII. **Unidades de propiedad exclusiva:** A la casa, departamento, vivienda, local, oficina, comercio, industria o terreno y las áreas y elementos anexos que



le corresponda sobre el cual el condómino tiene un derecho de propiedad y de uso exclusivo; y

**XXVIII. Usuario:** Es la persona que con el carácter de arrendatario, comodatario, cesionario o por cualquier otro título usa y disfruta de los derechos que corresponden al condómino, y se substituye solidariamente en los derechos y obligaciones que aquél corresponden en el régimen en condominio.

**ARTÍCULO 67.-** Las controversias que se susciten con motivo de la interpretación y aplicación de la presente Ley del Reglamento del Condominio, de la escritura constitutiva, de las traslativas de dominio, de las resoluciones de la asamblea, así como de las demás disposiciones legales aplicables, podrán ser sometidas al arbitraje privado conforme al reglamento de la institución elegida, o conforme al Reglamento que establezcan las Oficialías Conciliadoras y Calificadoras Municipales del Ayuntamiento correspondiente o a los tribunales competentes. Cuando se trate de ejercitar acciones por incumplimiento de pago por concepto de cuotas de mantenimiento, administración y fondo de reserva, y extraordinarias, podrán acudir al procedimiento arbitral o a la vía ejecutiva civil en los términos del Artículo 63 de la presente Ley. Tratándose del arbitraje, éste se substanciará en los términos del reglamento privado aplicable, y en lo previsto, por lo dispuesto en el Libro Cuarto, Título Quinto del Código de Comercio.

### CAPÍTULO III

#### DEL PROCEDIMIENTO DE **MEDIACIÓN**, ARBITRAJE Y DE LA RESOLUCIÓN DE CONTROVERSIAS

**ARTÍCULO 83.-** El procedimiento de mediación y arbitraje se substanciará ante los proveedores privados de servicios de mediación y arbitraje, o ante las Oficialías Conciliadoras y Calificadoras Municipales del Ayuntamiento correspondiente, las cuales contarán con plena libertad y autonomía para emitir sus laudos e imponer las sanciones previstas en la presente Ley.



Sus laudos serán definitivos, tendrán imperio legal y las autoridades podrán contar con el auxilio de la fuerza pública para ser acatados.

Las Oficialías Conciliadoras y Calificadoras Municipales estarán a cargo preferentemente de profesionales en derecho, quienes deberán cuando lo amerite el caso, auxiliarse de peritos y áreas técnicas de la administración municipal.

**ARTÍCULO 85.-** Podrán iniciar el procedimiento de arbitraje los Condóminos, Administradores en los casos señalados en la presente Ley, así como las comités de vigilancia, previo acuerdo de la Asamblea, en los casos de incumplimiento de los Administradores y por el manejo indebido de los recursos que integran los fondos de mantenimiento y administración y de reserva.

Para iniciar el procedimiento arbitral ante las Oficialías Conciliadoras y Calificadoras Municipales de la demarcación territorial en que se ubique el condominio, un escrito, que será denominado demanda de arbitraje, en el que explique las causas de controversia, mismo que deberá ir acompañado de copia del acta de asamblea en la que se toma tal acuerdo, copia simple de los documentos que acrediten su personalidad y la descripción de los hechos. En el caso de los procedimientos de arbitraje seguido ante instituciones privadas, éste iniciará de conformidad a los reglamentos que dicha institución contemple.

**ARTÍCULO 86.-** Dentro de los tres días siguientes a la recepción de la demanda de arbitraje, la Oficialía Conciliadora y Calificadora Municipal encargada de resolver la controversia, citará a una audiencia inicial a las partes interesadas, misma que se celebrará dentro de los quince días hábiles siguientes a la conclusión del término fijado para la citación, y en la cual la parte actora podrá modificar o ampliar su demanda arbitral y la parte demandada contestarla, lo que podrá hacer de manera verbal o escrita, así como ofrecer las pruebas que acrediten su dicho. Esta disposición no es aplicable al arbitraje privado.



**ARTICULO 90.-** Terminada la instrucción del procedimiento, la Oficialía Conciliadora y Calificadora Municipal dictará el laudo que resuelva la controversia. En caso de que alguna de las partes o ambas consideren que el laudo no es claro en alguno de sus contenidos, solicitarán al instituto privado de mediación y arbitraje, o a la Oficialía Conciliadora y Calificadora Municipal, dentro de los tres días siguientes de la notificación, que el mismo se aclare o corrija. La interpretación que emita la Oficialía Conciliadora y Calificadora Municipal formará parte del laudo.

### **TRANSITORIOS**

**PRIMERO.-** La presente reforma entrara en vigor al día siguiente de su publicación en el Periódico Oficial del Estado de Baja California.

DADO EN EL SALÓN DE SESIONES "LIC. BENITO JUÁREZ GARCÍA" DEL H. PODER LEGISLATIVO DEL ESTADO DE BAJA CALIFORNIA, EN LA CIUDAD DE MEXICALI, B.C., AL DÍA DE SU PRESENTACIÓN.

**POR EL PARTIDO DE BAJA CALIFORNIA**

**DIP. RODRIGO ANÍBAL OTAÑEZ LICONA.**