

ESTATUTOS DEL REGIMEN EN PROPIEDAD Y CONDOMINIO INMOBILIARIO DENOMINADO REAL CEIBA MAYA

Los presentes ESTATUTOS se expiden con fundamento en la fracción V DE ARTICULO 6 DE LA LEY sobre el Régimen de Propiedad en Condominio del Estado de Yucatán , en lo sucesivo la Ley y con el objeto de regular el funcionamiento del régimen del condominio constituido sobre el tablaje número SEIS MIL DOSCIENTOS CINCUENTA Y UNO, de la localidad y municipio de Chicxulub, pueblo, YUCATÁN , constituido en escritura pública número doscientos cincuenta y uno de fecha veintitrés de marzo de dos mil veinte, otorgada ante el Abogado Luis Enrique López Martín , Titular de la Notaria Pública número veintitrés del Estado de Yucatán , en lo sucesivo se denominará ACTA CONSTITUTIVA .

ARTICULO 1. El inmueble sujeto al régimen de condominio respecto del cual se aplican los presentes ESTATUTOS es el tablaje número SEIS MIL DOSCIENTOS CINCUENTA Y UNO de la localidad y municipio de Chicxulub, Pueblo de Yucatán.

ARTICULO 2. Cada condómino será dueño de su unidad de propiedad exclusiva y de copropiedad sobre las áreas y bienes de uno común.

ARTICULO 3. El derecho de cada propietario sobre los bienes comunes, es el que se ha fijado en la escritura constitutiva del régimen de propiedad.

ARTICULO 4. Son objetos de propiedad común de todos los condóminos:

Aquellos que son necesarios para la existencia, seguridad, comodidad de acceso, recreo, ornato o cualquier fin semejante y que pertenezcan en copropiedad a los condóminos o propietarios según su indiviso. De una manera enunciativa pero no limitativa, son objeto de propiedad común de todos los propietarios: A).- El terreno y el subsuelo con las excepciones a que se refiere el artículo seiscientos sesenta y cuatro del Código Civil para el Estado de Yucatán; B).- Las áreas comunes de esparcimiento, jardines, áreas de paso vehicular y peatonal con sus distintas secciones, elementos y plantas de ornato, estructuras de servicios y demás implementos que presten un servicio común; C).- Las obras, instalaciones, aparatos y demás objetos que sirvan para el uso y disfrute común, tales como registros, pozos de absorción de aguas tratadas, pozos profundos para extracción de agua, ductos, tuberías, canales, tinacos y conductos de distribución de agua, electricidad y drenaje en su caso; D).- La barda

perimetral del conjunto, por poder contener instalaciones y demás elementos que de una forma u otra prestaran algún servicio común.

ARTICULO 5. Los bienes comunes no podrán ser objeto de acción divisora o de venta salvo los casos exceptuados por la LEY.

ARTICULO 6. Los derechos de cada condómino, en los bienes comunes son inseparables de su propiedad individual cuyo uso y goce permiten o facilitan, por lo que solo podrán enajenarse, gravarse o ser embargados por terceros juntamente con el derecho de propiedad sobre su unidad de propiedad exclusiva.

ARTICULO 7. Aunque un condómino haga abandono de sus derechos o renuncie a usar determinados bienes comunes, continuará sujeto a las obligaciones que le imponen el ACTA CONSTITUTIVA, la LEY y los presentes ESTATUTOS.

ARTICULO 8. Cada condómino podrá servirse de los bienes comunes y gozar de los servicios e instalaciones generales conforme a su naturaleza y destino ordinarios sin restringir o hacer más oneroso el derecho de los demás, con las excepciones que contiene la ESCRITURA.

ARTICULO 9. Los condóminos tendrán los siguientes derechos y obligaciones:

- I. Utilizar las unidades de propiedad exclusiva que le pertenezcan de conformidad su uso, y en los términos de lo dispuesto en el ACTA CONSTITUTIVA en los ESTATUTOS y en la LEY.
- II. Utilizar las áreas de uso común de conformidad con su naturaleza y destino, en los términos de lo dispuesto en el ACTA CONSTITUTIVA en los ESTATUTOS y en la LEY.
- III. Realizar las obras que requieran los entrepisos, suelos, pavimentos u otras divisiones que colinden con su unidad de propiedad exclusiva, en corresponsabilidad con los condominios propietarios de las demás unidades de propiedad exclusiva que compartan dichas divisiones.
- IV. Realizar obras y reparaciones en su unidad de propiedad exclusiva, siempre y cuando estas no afecten la imagen arquitectónica, estabilidad, seguridad, salubridad o comodidad del condominio.
- V. Abstenerse de realizar cualquier acción u omisión que afecte los derechos, la gobernabilidad, sustentabilidad, tranquilidad, comodidad, estabilidad, seguridad o salubridad de los condominios y ocupantes, o del condominio.
- VI. Cumplir y respetar las disposiciones establecidas en el ACTA CONSTITUTIVA, en los ESTATUTOS y en la LEY.

ARTICULO 10. Salvo lo dispuesto en el artículo siguiente, cada condómino podrá enajenar, hipotecar o gravar en cualquier otra forma su unidad de propiedad exclusiva sin necesidad del consentimiento de los demás.

En la enajenación, gravamen o embargo de una unidad de propiedad exclusiva se entenderán comprendidos invariablemente los derechos sobre los bienes comunes que le son anexos.

ARTICULO 11. En el caso de venta de la unidad de propiedad exclusiva, gozaran del derecho del tanto para adquirirla los copropietarios, usufructuarios y arrendatarios en los términos del CODIGO CIVIL DEL ESTADO DE YUCATAN, salvo lo dispuesto en el contrato correspondiente.

ARTICULO 12. Cuando un condómino, mediante cualquier instrumento legal, otorgue temporalmente los derechos de uso y aprovechamiento que le corresponden a un tercero, deberá definir en el contrato respectivo si él o el tercero será quien tenga los derechos y las obligaciones a que se refiere el artículo 12 de la LEY, en su defecto, se entenderá que los tendrá el condómino, incluso el derecho a voz y voto en la asamblea. Cuando se convenga que el tercero sea quien tenga las obligaciones a que se refiere el artículo 12 de la LEY, se considera al condómino, responsable solidario de estas. El condómino de que se trate deberá notificar tal situación al administrador, mediante escrito firmado por las partes involucradas, al que se adjuntará una copia certificada del contrato respectivo, en un plazo que no exceda de cinco días naturales contados a partir de la fecha de su celebración.

ARTICULO 13. Los contratos de enajenación de unidades de propiedad exclusiva deberán otorgarse en escritura pública, en la cual se hará constar que se entregó al adquiriente una copia certificada de los ESTATUTOS y reglamentos Interiores del condominio y también se le anexará la constancia de estar al corriente en el pago de las cuotas de administración correspondientes a la unidad que se adquiere.

ARTICULO 14. Cada propietario hará uso de su unidad de propiedad exclusiva en forma ordenada y tranquila, no podrá, en consecuencia, destinarlo a usos contrarios a la moral o buenas costumbres; ni hacerlo servir a otros objetos que los convenidos expresamente; y en caso de duda, aquellos que deban presumirse por la naturaleza del inmueble y su ubicación; ni efectuar acto alguno que perturbe la tranquilidad de los demás condóminos o que comprometa la solidez, seguridad o comodidad del inmueble, ni incurrir en omisiones que produzcan los mismos resultados.

ARTICULO 15. La asamblea es el órgano supremo del condominio y la máxima instancia para la discusión y toma de acuerdos, la cual contará con las siguientes atribuciones:

I. Modificar el acta constitutiva y expedir o reformar los estatutos y los reglamentos interiores que considere.

II. Extinguir el régimen de propiedad en condominio.

III. Nombrar y remover libremente a las personas que ocuparán los cargos que establezcan los estatutos o, en su defecto, esta ley.

IV. Designar a un apoderado general para administrar bienes y para pleitos y cobranzas.

V.- Nombrar y otorgar al Administrador las facultades que considere convenientes para el ejercicio de sus funciones, en adición a los que señala este Reglamento.

VI. Crear, modificar o extinguir los comités de condóminos que considere.

VII. Aprobar la realización de obras en las áreas y bienes de uso común.

VIII. Resolver sobre la ejecución de obras estrictamente voluntarias, es decir aquellas que, aunque mejoren el aspecto o calidad del inmueble, no aumenten su valor o que no sean necesarias.

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

X. Examinar y, en su caso, aprobar los estados de cuenta que someta el administrador a su consideración, así como los informes anuales de actividades que rindan el administrador, el comité de vigilancia y los demás comités de condóminos, en su caso.

XI. Determinar el monto de la garantía que deba otorgar el administrador respecto al desempeño de su cargo, y al manejo de los fondos bajo su administración.

XII.- Determinar el sueldo del Administrador en el caso de que se acuerde alguna remuneración y el monto y la forma de garantía que deberá otorgar el Administrador.

XIII. Instruir a quien la propia asamblea designe para proceder ante las autoridades competentes cuando el administrador infrinja esta ley, el acta constitutiva, los estatutos y las demás disposiciones legales y normativas aplicables.

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

XV.- Determinar el monto de las cuotas que deberán cubrir los "CONDÓMINOS" para constituir el fondo para gastos de mantenimiento administración y el fondo de reserva.

XVI.- Aprobar las resoluciones relativas a los supuestos de ruina, destrucción o vetustez del inmueble.

XVII. Las demás que le confiera esta ley, el acta constitutiva, los estatutos del condominio y demás disposiciones legales y normativas aplicables, así como todas aquellas que no estén conferidas de forma particular a otro órgano.

ARTICULO 16. Las Sesiones de la asamblea sesionará de forma ordinaria al menos una vez al año y en forma extraordinaria cuando sea necesario a juicio del administrador o a solicitud de los condóminos que representen, al menos, el 25% del total de la cuota de participación, y que estos esté al corriente de sus cuotas, fijando la orden del día que forzosamente contendrá entre los asuntos a tratar, el presupuesto de ingresos y egresos correspondiente a los gastos de administración, conservación, cuotas de mantenimiento ordinarias y cuotas extraordinarias en su caso y reparación de los edificios y partes comunes.

El administrador o los propietarios, según el caso, fijarán la Orden del Día de la Asamblea, incluyendo lugar, fecha y hora de la celebración, comunicándoselo a los demás propietarios.

Los condóminos podrán solicitar al administrador que convoque a sesión. Si este no lo hiciera, aquellos podrán expedir la convocatoria correspondiente siempre que alcancen, cuando menos, el porcentaje señalado en el primer párrafo.

Las sesiones de la asamblea se tendrán que realizar dentro del condominio. En caso de que no hubiere oficina del administrador, en cualquiera de las unidades de propiedad exclusiva.

Las determinaciones legalmente adoptadas de las asambleas obligan a todos los condóminos, inclusive a los ausentes o disidentes.

ARTICULO 17. El administrador expedirá y notificará las convocatorias para las sesiones

Las convocatorias para las sesiones ordinarias de la asamblea deberán notificarse, a los condóminos con al menos, cinco días naturales de anticipación a la fecha en que pretenda celebrarse la sesión de que se trate.

Las convocatorias para las sesiones extraordinarias se notificarán con, al menos, veinticuatro horas de anticipación El orden del día con la relación de todos los temas que se tratarán en la sesión, se anexará a la Convocatoria, así como toda la información que se vaya a presentar para la aprobación de los condóminos, o en su defecto señalará que dicha información estará a disposición de cualquier condómino a partir de la fecha de la citada convocatoria.

Las convocatorias se enviarán al domicilio de cada condómino y se publicarán en los estrados del condominio o en un lugar visible de este, habilitado al efecto.

ARTICULO 18. Las convocatorias, así como los demás comunicados que la asamblea, el administrador y, en su caso, los demás órganos del condominio deban efectuar, se notificarán en las unidades de propiedad exclusiva, a menos que el condómino haya designado ante el administrador un domicilio diferente, y en los estrados que se establezcan para tal efecto en un lugar visible del condominio.

ARTICULO 19. El administrador será el condómino o la persona física o moral que designe la asamblea por mayoría de votos.

ARTICULO 20. La asamblea de condóminos, en la sesión que realice la designación del administrador, podrá fijar sus emolumentos, los cuales formaran parte del presupuesto anual del condominio. El administrador que no fuere condómino deberá otorgar fianza para el ejercicio de su encargo, en un plazo no mayor de treinta días contados a partir del día de su designación.

ARTICULO 21. El administrador tendrá las facultades y obligaciones que se relacionan en el artículo 42 de la LEY.

ARTICULO 22. Las controversias que se susciten entre los condóminos, entre éstos y su administrador o entre un condómino o grupo de condóminos con la asamblea se solucionarán en los términos de la legislación y normatividad aplicable en materia de mecanismos alternativos de solución de controversias.

En los casos en que no fuere posible aplicar los mecanismos alternativos de solución de controversias, se procederá ante las instancias jurisdiccionales y administrativas competentes.

ARTICULO 23. El condómino que no cumpla con las obligaciones a su cargo será responsable de los daños y perjuicios que cause a los demás.

ARTICULO 24. Cuando un condominio cuente con áreas destinadas al servicio de determinadas unidades de propiedad exclusiva, los gastos especiales que de dichas áreas se deriven estarán a cargo de los condóminos propietarios de estas.

ARTICULO 25. Los presentes ESTATUTOS solo podrán modificarse de conformidad con lo dispuesto en el ACTA CONSTITUTIVA.

EMITIDO EN LA CIUDAD DE MÉRIDA, YUCATÁN A VEINTE DE MARZO DEL AÑO DOS MIL VEINTE.