



GOBIERNO
DE JALISCO

PODER
LEGISLATIVO

SECRETARÍA
DEL CONGRESO

Asunto: Iniciativa de ley de los Diputados Adriana Gabriela Medina Ortiz, la Dip. Laura Gabriela Cárdenas Rodríguez y Dip. José Luis Tostado Bastidas que reforma el Título Sexto del Libro Tercero del Código Civil del Estado de Jalisco en Materia de Régimen de Condominio y adiciona el artículo 3 y 15 de la Ley de Justicia Alternativa del Estado de Jalisco.

Página 1 de 128

HONORABLE CONGRESO DEL ESTADO PRESENTE

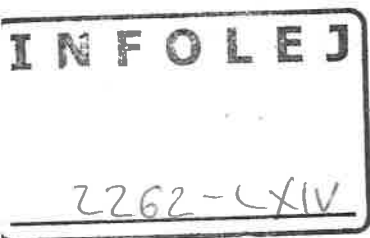
La Diputada Adriana Gabriela Medina Ortiz, la Dip. Laura Gabriela Cárdenas Rodríguez y el Dip. José Luis Tostado Bastidas integrantes de la LXIV Legislatura del Congreso del Estado de Jalisco, en ejercicio de las facultades que nos confieren los artículos 26 numeral 1 fracción XI, 27 numeral 1 fracción I de la Ley Orgánica del Poder Legislativo del Estado de Jalisco; y 254 al 258 del Reglamento de la Ley Orgánica del Poder Legislativo del Estado de Jalisco, sometemos a la elevada consideración de esta Soberanía la siguiente iniciativa de ley que reforma el Título Sexto del Código Civil del Estado de Jalisco en Materia de Régimen de Condominio y adiciona el artículo 3 y 15 de la Ley de Justicia Alternativa del Estado de Jalisco. de conformidad con la siguiente:

EXPOSICIÓN DE MOTIVOS

I. Competencia para legislar

Es facultad del Honorable Congreso del Estado de Jalisco, en términos de lo dispuesto por el artículo 35, fracción I, de la Constitución Política del Estado, legislar en todas las ramas del orden interior de la entidad, expedir leyes y ejecutar actos sobre materias que le son propias, salvo aquellas concedidas al Congreso de la Unión, conforme al Pacto Federal, en la Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos.

Particularmente, los artículos 28 fracción I, de la Constitución y 27 numeral 1, fracción I, 133, 135 y 137 de la Ley Orgánica del Poder





GOBIERNO
DE JALISCO

P O D E R
LEGISLATIVO

SECRETARÍA
DEL CONGRESO

Asunto: Iniciativa de ley de los Diputados Adriana Gabriela Medina Ortiz, la Dip. Laura Gabriela Cárdenas Rodríguez y Dip. José Luis Tostado Bastidas que reforma el Título Sexto del Libro Tercero del Código Civil del Estado de Jalisco en Materia de Régimen de Condominio y adiciona el artículo 3 y 15 de la Ley de Justicia Alternativa del Estado de Jalisco.

Página 2 de 128

Legislativo, ambos ordenamientos del Estado de Jalisco, facultan a los Diputados de este Congreso para presentar iniciativas de ley.

II. Objeto

Esta iniciativa tiene como objeto realizar una reforma integral al Título Sexto del Libro Tercero del Código Civil del Estado de Jalisco en materia de régimen de condominio, con la finalidad de modernizar dicha legislación y adecuarla al local contexto actual, particularmente a las nuevas formas de ocupación, solución de controversias, administración, sustentabilidad y nuevas tecnologías.

Así como adiciona el artículo 3 y 15 de la Ley de Justicia Alternativa del Estado de Jalisco para establecer la mediación comunitaria.

III. Contexto actual

A. Nuevas Formas de Ocupación y Realidad Social.

El crecimiento acelerado de nuestras zonas urbanas y la evolución de las dinámicas sociales exigen un marco normativo moderno que garantice seguridad jurídica, sustentabilidad ambiental y armonía social en materia de vivienda digna y en particular de las personas que viven en un régimen condominal.

El régimen de condominio ha dejado de ser una situación excepcional para convertirse en la norma de vivienda en nuestras ciudades. Actualmente, no solo nos enfrentamos al tradicional condominio vertical, sino también al horizontal, mixto, simple y compuesto, donde coexisten derechos de propiedad exclusiva sobre unidades privativas con derechos de copropiedad forzosa sobre áreas comunes.



GOBIERNO
DE JALISCO

P O D E R
LEGISLATIVO

SECRETARÍA
DEL CONGRESO

Asunto: Iniciativa de ley de los Diputados Adriana Gabriela Medina Ortiz, la Dip. Laura Gabriela Cárdenas Rodríguez y Dip. José Luis Tostado Bastidas que reforma el Título Sexto del Libro Tercero del Código Civil del Estado de Jalisco en Materia de Régimen de Condominio y adiciona el artículo 3 y 15 de la Ley de Justicia Alternativa del Estado de Jalisco.

Página 3 de 128

Convergen además nuevas formas de interacción entre los habitantes regulados bajo régimen condominal, partiendo de los usos que se les otorga a las unidades y sobre los efectos que tiene la incorporación de figuras como el arrendamiento temporal en la vida interna de los condominios.

Es imperativo reconocer que el condominio nace a partir de su conformación física, está contemplado por ley y posee una personalidad jurídica propia, lo cual lo distingue de las asociaciones civiles de colonos, cuya existencia depende meramente de la voluntad contractual de sus miembros. Esta distinción es fundamental para otorgar a las administraciones condominales las facultades necesarias para actuar con eficacia ante los retos actuales.

B. Problemas de Convivencia y Mantenimiento

Uno de los mayores desafíos en la vida condominal es la morosidad, definida como el incumplimiento en el pago de cuotas ordinarias o extraordinarias destinadas a sufragar gastos de administración y operación. La falta de recursos no solo degrada el inmueble, sino que fractura la convivencia social.

La reforma propone fortalecer el Reglamento Interno como el instrumento base para una "sana convivencia y una buena vecindad", especificando derechos y obligaciones que deben ser respetados por condóminos y poseedores por igual. Asimismo, se busca agilizar los mecanismos de resolución de controversias mediante la conciliación, mediación comunitaria y el arbitraje, permitiendo que los conflictos internos se resuelvan de manera pacífica antes de escalar a instancias judiciales costosas.



GOBIERNO
DE JALISCO

P O D E R
LEGISLATIVO

SECRETARÍA
DEL CONGRESO

Asunto: Iniciativa de ley de los Diputados Adriana Gabriela Medina Ortiz, la Dip. Laura Gabriela Cárdenas Rodríguez y Dip. José Luis Tostado Bastidas que reforma el Título Sexto del Libro Tercero del Código Civil del Estado de Jalisco en Materia de Régimen de Condominio y adiciona el artículo 3 y 15 de la Ley de Justicia Alternativa del Estado de Jalisco.

Página 4 de 128

De acuerdo con los datos arrojados en la Encuesta Nacional de Seguridad Pública Urbana (ENSU) 2026 realizada por el INEGI, se observa un aumento en los conflictos entre vecinos. La encuesta hace un desglose de conflictos por categoría. Entre los principales conflictos vecinales están las siguientes:

Ruido, Basura tirada o quemada por vecinos(as), problemas de estacionamiento, Problemas relacionados con animales domésticos, Chismes o malos entendidos, Molestias por borrachos(as), drogadictos(as) o pandillas, conflictos con los(las) hijos(as) de los(las) vecinos(as), Problemas con autoridades relacionadas con seguridad pública, disputas con familiares, incumplimiento en cuotas vecinales, grafiti o pintas a su casa

C). Respuesta ante el Cambio Climático

En la era del cambio climático, los condominios no pueden ser ajenos a la responsabilidad ambiental. La presente propuesta contempla la adecuación del marco jurídico del régimen condominal para que se contemple el paradigma ambiental y la promoción de la sustentabilidad en los espacios comunes a través de acciones contenidas en un plan de trabajo. Anual o multi anual

Estas acciones deben incluir:

- La captación de agua pluvial y el reciclaje de aguas grises.
- El fomento de la agricultura urbana en azoteas y áreas verdes.
- La implementación de energías limpias, como la energía solar, para el alumbrado y servicios comunes.



GOBIERNO
DE JALISCO

P O D E R
LEGISLATIVO

SECRETARÍA
DEL CONGRESO

Asunto: Iniciativa de ley de los Diputados Adriana Gabriela Medina Ortiz, la Dip. Laura Gabriela Cárdenas Rodríguez y Dip. José Luis Tostado Bastidas que reforma el Título Sexto del Libro Tercero del Código Civil del Estado de Jalisco en Materia de Régimen de Condominio y adiciona el artículo 3 y 15 de la Ley de Justicia Alternativa del Estado de Jalisco.

Página 5 de 128

- La exigencia de un dictamen de impacto ambiental previo a la constitución de cualquier nuevo régimen condominal, asegurando que la edificación respete el equilibrio ecológico de su entorno.
- Manejo adecuado de los residuos sólidos urbanos

D) Mejora en la Comunicación y Gobernanza

La gobernanza efectiva requiere de una administración profesional, capacitada y certificada, que rinda cuentas claras ante la Asamblea General, el órgano máximo de decisión en el condominio.

Para modernizar la comunicación, esta reforma impulsa el uso de la identidad digital del condominio y de sus miembros. Una gestión digital transparente permite:

- Publicar estados de cuenta de manera constante y accesible.
- Fomentar la participación activa mediante mecanismos de consulta en línea que agilicen la toma de decisiones.
- Proteger la reputación del condominio y la identidad profesional de sus administradores, asegurando una gestión basada en datos reales y verificables.
- La consulta de los acuerdos y normatividad interna en línea.

E) Accesibilidad Universal y seguridad de peatones en áreas comunes.

No obstante, ya existen normas que contemplan la obligación del estado de garantizar la accesibilidad universal de espacios públicos, la legislación en materia de régimen de condominio se ha venido quedando rezagada en la materia.



GOBIERNO
DE JALISCO

P O D E R
LEGISLATIVO

SECRETARÍA
DEL CONGRESO

Asunto: Iniciativa de ley de los Diputados Adriana Gabriela Medina Ortiz, la Dip. Laura Gabriela Cárdenas Rodríguez y Dip. José Luis Tostado Bastidas que reforma el Título Sexto del Libro Tercero del Código Civil del Estado de Jalisco en Materia de Régimen de Condominio y adiciona el artículo 3 y 15 de la Ley de Justicia Alternativa del Estado de Jalisco.

Página 6 de 128

Adicional a ello existen condominios de larga data los cuales fueron constituidos y construidos sin observar estas normas urbanísticas, que permitan garantizar los derechos de personas con discapacidad, adultos mayores y peatones, por lo que se estima pertinente establecer disposiciones específicas en la materia de nuevos condominios y disposiciones transitorias para aquellos que ya se encuentran actualmente constituidos.

IV. Fundamento

La propuesta contenida en esta iniciativa se sustenta en las bases constitucionales, convencionales y legales vigentes en nuestro país que enseguida se enuncian.

A. Derechos Humanos

El artículo 25 de la Declaración Universal de los Derechos Humanos, así como el artículo 11 del **Pacto Internacional de Derechos Económicos, Sociales y Culturales**, contemplan como base para el desarrollo individual y colectivo, el derecho a un nivel de vida adecuado tanto personal como familiar, este se ve reflejado en el derecho de una vivienda adecuada, misma que puede ser entendida a partir los siguientes componentes

- Seguridad de la tenencia: Protección y certeza jurídica
- Accesibilidad: usos incluyentes de los espacios y áreas comunes.
- Habitabilidad: Respeto a la salud y condiciones de vida digna.
- Sustentabilidad: provista de condiciones amigables con el medio ambiente y con la salud ambiental de la comunidad.



GOBIERNO
DE JALISCO

P O D E R
LEGISLATIVO

SECRETARÍA
DEL CONGRESO

Asunto: Iniciativa de ley de los Diputados Adriana Gabriela Medina Ortiz, la Dip. Laura Gabriela Cárdenas Rodríguez y Dip. José Luis Tostado Bastidas que reforma el Título Sexto del Libro Tercero del Código Civil del Estado de Jalisco en Materia de Régimen de Condominio y adiciona el artículo 3 y 15 de la Ley de Justicia Alternativa del Estado de Jalisco.

Página 7 de 128

Declaración Universal de Derechos Humanos

Artículo 25

1. Toda persona tiene derecho a un **nivel de vida adecuado** que le asegure, así como a su familia, la salud y el bienestar, y en especial la alimentación, el vestido, la vivienda, la asistencia médica y los servicios sociales necesarios; tiene asimismo derecho a los seguros en caso de desempleo, enfermedad, invalidez, viudez, vejez u otros casos de pérdida de sus medios de subsistencia por circunstancias independientes de su voluntad.

Pacto Internacional de Derechos Económicos, Sociales y Culturales

Artículo 11

1. Los Estados Partes en el presente Pacto reconocen el derecho de toda persona a **un nivel de vida adecuado para sí y su familia**, incluso alimentación, vestido y vivienda adecuados, y a una mejora continua de las condiciones de existencia. Los Estados Partes tomarán medidas apropiadas para asegurar la efectividad de este derecho, reconociendo a este efecto la importancia esencial de la cooperación internacional fundada en el libre consentimiento

B. Marco jurídico nacional

Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos



GOBIERNO
DE JALISCO

P O D E R
LEGISLATIVO

SECRETARÍA
DEL CONGRESO

Asunto: Iniciativa de ley de los Diputados Adriana Gabriela Medina Ortiz, la Dip. Laura Gabriela Cárdenas Rodríguez y Dip. José Luis Tostado Bastidas que reforma el Título Sexto del Libro Tercero del Código Civil del Estado de Jalisco en Materia de Régimen de Condominio y adiciona el artículo 3 y 15 de la Ley de Justicia Alternativa del Estado de Jalisco.

Página 8 de 128

A. Principios y Derechos Humanos constitucionales que Convergen en el Régimen de Condominio:

1. Seguridad jurídica
2. Derecho a la vivienda adecuada
3. Protección de propiedad
4. Desarrollo urbano sostenible
5. Protección civil
6. Acceso a la justicia

Art. 4o.- ...

...

...

...

...

...

...

...

Toda persona tiene derecho a disfrutar de vivienda adecuada. La Ley establecerá los instrumentos y apoyos necesarios a fin de alcanzar tal objetivo.

Art. 25.- Corresponde al Estado la rectoría del **desarrollo nacional para garantizar que éste sea integral y sustentable**, que fortalezca la Soberanía de la Nación y su régimen democrático y que, mediante la competitividad, el fomento del crecimiento económico y el empleo y una más justa distribución del ingreso y la riqueza, permita el pleno ejercicio de la libertad y la dignidad de los individuos, grupos y clases sociales, cuya seguridad protege esta Constitución...



GOBIERNO
DE JALISCO

P O D E R
LEGISLATIVO

SECRETARÍA
DEL CONGRESO

Asunto: Iniciativa de ley de los Diputados Adriana Gabriela Medina Ortiz, la Dip. Laura Gabriela Cárdenas Rodríguez y Dip. José Luis Tostado Bastidas que reforma el Título Sexto del Libro Tercero del Código Civil del Estado de Jalisco en Materia de Régimen de Condominio y adiciona el artículo 3 y 15 de la Ley de Justicia Alternativa del Estado de Jalisco.

Página 9 de 128

Art. 27.- La propiedad de las tierras y aguas comprendidas dentro de los límites del territorio nacional, corresponde originariamente a la Nación, la cual ha tenido y tiene el derecho de transmitir el dominio de ellas a los particulares, constituyendo la propiedad privada.

...

La **nación tendrá en todo tiempo el derecho de imponer a la propiedad privada las modalidades que dicte el interés público, así como el de regular, en beneficio social**, el aprovechamiento de los elementos naturales susceptibles de apropiación, con objeto de hacer una distribución equitativa de la riqueza pública, cuidar de su conservación, lograr el desarrollo equilibrado del país y el mejoramiento de las condiciones de vida de la población rural y urbana.

...

Art. 14.- ...

Nadie podrá ser privado de la libertad o de sus propiedades, posesiones o derechos, sino mediante juicio seguido ante los tribunales previamente establecidos, en el que se cumplan las formalidades esenciales del procedimiento y conforme a las Leyes expedidas con anterioridad al hecho.

...

Art. 17.- ...



GOBIERNO
DE JALISCO

P O D E R
LEGISLATIVO

SECRETARÍA
DEL CONGRESO

Asunto: Iniciativa de ley de los Diputados Adriana Gabriela Medina Ortiz, la Dip. Laura Gabriela Cárdenas Rodríguez y Dip. José Luis Tostado Bastidas que reforma el Título Sexto del Libro Tercero del Código Civil del Estado de Jalisco en Materia de Régimen de Condominio y adiciona el artículo 3 y 15 de la Ley de Justicia Alternativa del Estado de Jalisco.
Página 10 de 128

Toda persona tiene derecho a que se le administre justicia por tribunales que estarán expeditos para impartirla en los plazos y términos que fijen las leyes, emitiendo sus resoluciones de manera pronta, completa e imparcial. Su servicio será gratuito, quedando, en consecuencia, prohibidas las costas judiciales. Las leyes preverán las cuantías y supuestos en materia tributaria en las cuales tanto los Tribunales Administrativos como las Juezas y Jueces de Distrito y Tribunales de Circuito del Poder Judicial de la Federación o, en su caso, la Suprema Corte de Justicia de la Nación, deberán resolver en un máximo de seis meses, contados a partir del conocimiento del asunto por parte de la autoridad competente. En caso de cumplirse con el plazo señalado y que no se haya dictado sentencia, el órgano jurisdiccional que conozca del asunto deberá dar aviso inmediato al Tribunal de Disciplina Judicial y justificar las razones de dicha demora o, en su caso, dar vista al órgano interno de control tratándose de Tribunales Administrativos.

Siempre que no se afecte la igualdad entre las partes, el debido proceso u otros derechos en los juicios o procedimientos seguidos en forma de juicio, las autoridades deberán privilegiar la solución del conflicto sobre los formalismos procedimentales.

....

Las leyes preverán mecanismos alternativos de solución de controversias. En la materia penal regularán su aplicación, asegurarán la reparación del daño y establecerán los casos en los que se requerirá supervisión judicial.



GOBIERNO
DE JALISCO

P O D E R
LEGISLATIVO

SECRETARÍA
DEL CONGRESO

Asunto: Iniciativa de ley de los Diputados Adriana Gabriela Medina Ortiz, la Dip. Laura Gabriela Cárdenas Rodríguez y Dip. José Luis Tostado Bastidas que reforma el Título Sexto del Libro Tercero del Código Civil del Estado de Jalisco en Materia de Régimen de Condominio y adiciona el artículo 3 y 15 de la Ley de Justicia Alternativa del Estado de Jalisco.

Página 11 de 128

C. Marco jurídico local

Constitución Política del Estado de Jalisco

4.- ...

...

Todas las autoridades, en el ámbito de sus competencias, tienen la obligación de promover, respetar, proteger y garantizar los derechos humanos de conformidad con los principios de universalidad, interdependencia, indivisibilidad y progresividad. En consecuencia, el Estado deberá prevenir, investigar, sancionar y reparar las violaciones a los derechos humanos, en los términos que establezca la ley.

...

Toda persona tiene derecho a la movilidad en condiciones de seguridad vial, accesibilidad, eficiencia, sostenibilidad, calidad, inclusión e igualdad.

Toda persona tiene el derecho a una vivienda digna y adecuada, que permita el libre desarrollo de una vida personal, familiar y comunitaria. **El Estado establecerá las medidas normativas y políticas públicas necesarias para asegurar los elementos mínimos como la habitabilidad, el espacio y equipamiento suficientes, doméstico y comunitario para la producción y reproducción de la vida, la disponibilidad de servicios, la accesibilidad, la ubicación apropiada, la seguridad de la tenencia y la pertinencia cultural de las viviendas.** El Estado podrá participar en el diseño, la



GOBIERNO
DE JALISCO

P O D E R
LEGISLATIVO

SECRETARÍA
DEL CONGRESO

Asunto: Iniciativa de ley de los Diputados Adriana Gabriela Medina Ortiz, la Dip. Laura Gabriela Cárdenas Rodríguez y Dip. José Luis Tostado Bastidas que reforma el Título Sexto del Libro Tercero del Código Civil del Estado de Jalisco en Materia de Régimen de Condominio y adiciona el artículo 3 y 15 de la Ley de Justicia Alternativa del Estado de Jalisco.

Página 12 de 128

construcción, la rehabilitación, la conservación y la innovación de la vivienda. Considerará en el diseño de las políticas de vivienda a personas con bajos ingresos económicos o pertenecientes a grupos vulnerables. El Estado establecerá mecanismos para impedir la especulación en materia de suelo (sic) vivienda que vaya en detrimento del interés público.

Art. 7.- Nadie puede ser molestado en su persona, familia, domicilio, papeles o posesiones, sino en virtud de mandamiento escrito de la autoridad competente, que funde y motive la causa legal del procedimiento.

...

...

La ley preverá mecanismos alternativos de solución de controversias.

Código Civil del Estado de Jalisco

Art. 161.- Son personas jurídicas:

...

XII. Los condominios;

...

Art. 162.- Las personas jurídicas pueden ejercitar todos los derechos que no sean incompatibles con el objeto de su institución y en general todos aquellos que no les estén prohibidos por la ley.

Art. 163.- Las personas jurídicas se regirán por las leyes correspondientes, por su escritura constitutiva, por sus estatutos



GOBIERNO
DE JALISCO

P O D E R
LEGISLATIVO

SECRETARÍA
DEL CONGRESO

Asunto: Iniciativa de ley de los Diputados Adriana Gabriela Medina Ortiz, la Dip. Laura Gabriela Cárdenas Rodríguez y Dip. José Luis Tostado Bastidas que reforma el Título Sexto del Libro Tercero del Código Civil del Estado de Jalisco en Materia de Régimen de Condominio y adiciona el artículo 3 y 15 de la Ley de Justicia Alternativa del Estado de Jalisco.

Página 13 de 128

y se obligan por medio de los órganos que las representen legítimamente.

El actual régimen de condominio se encuentra contenido en el título sexto del libro tercero del código civil del estado de Jalisco dividido en 8 capítulos entre los artículos 1001 al 1038.

V. Justificación de la propuesta

A) Justificación

El artículo 25 de la Declaración Universal de los Derechos Humanos y el artículo 11 del Pacto Internacional de Derechos Económicos, Sociales y Culturales establecen que toda persona tiene derecho a un nivel de vida adecuado, que incluye de manera expresa la vivienda, así como la mejora continua de las condiciones de existencia.

La Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos reconoce el derecho a la vivienda adecuada en su artículo 4º, y establece en su artículo 25 que el Estado debe garantizar un desarrollo integral y sustentable que permita el pleno ejercicio de la libertad y la dignidad de las personas, asimismo, el artículo 27 de la Constitución federal, faculta a la Nación para imponer modalidades a la propiedad privada en función del interés público, con el objeto de lograr una distribución equitativa de la riqueza, el desarrollo equilibrado del país y el mejoramiento de las condiciones de vida de la población.

Por otra parte, los artículos 14 y 17 consagran los principios de seguridad jurídica y acceso a la justicia, así como la obligación de privilegiar la solución de los conflictos y prever mecanismos alternativos de solución de controversias.

En la Constitución Política del Estado de Jalisco en su artículo 4, se impone a todas las autoridades la obligación de promover, respetar,



GOBIERNO
DE JALISCO

P O D E R
LEGISLATIVO

SECRETARÍA
DEL CONGRESO

Asunto: Iniciativa de ley de los Diputados Adriana Gabriela Medina Ortiz, la Dip. Laura Gabriela Cárdenas Rodríguez y Dip. José Luis Tostado Bastidas que reforma el Título Sexto del Libro Tercero del Código Civil del Estado de Jalisco en Materia de Régimen de Condominio y adiciona el artículo 3 y 15 de la Ley de Justicia Alternativa del Estado de Jalisco.

Página 14 de 128

proteger y garantizar los derechos humanos bajo los principios de universalidad, interdependencia, indivisibilidad y progresividad.

Además, reconoce expresamente el derecho a una vivienda digna y adecuada, estableciendo como elementos mínimos la habitabilidad, el espacio suficiente, la disponibilidad de servicios, la accesibilidad, la ubicación apropiada, la seguridad de la tenencia y la pertinencia cultural.

El Código Civil del Estado de Jalisco, corresponde a una legislación que se expidió en el año 1995, en donde se limita a reconocer a los condominios como personas jurídicas y a establecer su régimen normativo en los artículos 1001 al 1038, desarrollando en lo general lo relativo al régimen de condominio.

Conforme a lo anterior, podemos concluir que el Estado tiene la obligación de tomar acción para proteger el derecho a una vivienda adecuada, ya que se constituye como un pilar fundamental para el desarrollo individual, familiar y comunitario, reconocido en diversos instrumentos internacionales, así como en nuestra constitución federal y local.

Es relevante señalar que aún y cuando existe una regulación general al régimen de condominio, esta data del año 1995 y la desarrolla de manera general, sin considerar de manera integral los principios constitucionales y convencionales que convergen en materia de vivienda adecuada, desarrollo urbano sostenible, protección civil, acceso a la justicia, seguridad jurídica, además de no contemplar las nuevas problemáticas sociales.

El título sexto del Código Civil del Estado de Jalisco, ha sufrido reformas mínimas, dejando prácticamente los mismos artículos expedidos hace más de 30 años, esto ha generado vacíos jurídicos y temas relevantes sin resolver, es por lo anterior que el nuevo entorno social y económico exige actualizaciones con la finalidad de lograr brindar mayor certeza y evitar problemáticas jurídicas a quien vive bajo este régimen.



GOBIERNO
DE JALISCO

P O D E R
LEGISLATIVO

SECRETARÍA
DEL CONGRESO

Asunto: Iniciativa de ley de los Diputados Adriana Gabriela Medina Ortiz, la Dip. Laura Gabriela Cárdenas Rodríguez y Dip. José Luis Tostado Bastidas que reforma el Título Sexto del Libro Tercero del Código Civil del Estado de Jalisco en Materia de Régimen de Condominio y adiciona el artículo 3 y 15 de la Ley de Justicia Alternativa del Estado de Jalisco.

Página 15 de 128

La insuficiencia normativa genera una brecha entre el marco de derechos humanos vigente y la regulación civil aplicable al régimen de propiedad en condominio, lo que puede traducirse en limitaciones para garantizar condiciones de vida digna, certeza jurídica y mecanismos efectivos de solución de conflictos.

Los Estados estamos obligados a adoptar medidas apropiadas para garantizar la efectividad de dichos derechos, en consecuencia, resulta jurídicamente necesario reformar el Código Civil para armonizar su contenido con los estándares internacionales, constitucionales y locales en materia de derechos humanos y vivienda adecuada.

Además, resulta necesario reformar la Ley de Justicia Alternativa del Estado De Jalisco, con la finalidad de otorgar mayor facilidad a los condominios de resolver sus conflictos de manera interna, privilegiando la solución de los conflictos al prever un mecanismo alternativo específico para este régimen, dando cumplimiento con esto al mandato constitucional.

La presente iniciativa brinda una mayor certeza jurídica a quienes viven bajo este régimen, limitando las arbitrariedades que imponen los desarrolladores de condominios y otorgando más herramientas a sus propietarios para lograr una correcta autorregulación conforme a la realidad social de cada condominio y contemplando los derechos constitucionales y locales en materia de derechos humanos y vivienda adecuada.

La presente reforma permitirá fortalecer el régimen de condominio como instrumento que garantice el pleno ejercicio del derecho a la vivienda adecuada, que asegure la protección de los derechos y brinde certeza jurídica a todas las personas que viven bajo esta modalidad de propiedad.

En aras de fortalecer la legislación civil y brindar mayor certeza jurídica, la presente iniciativa contempla:



GOBIERNO
DE JALISCO

P O D E R
LEGISLATIVO

SECRETARÍA
DEL CONGRESO

Asunto: Iniciativa de ley de los Diputados Adriana Gabriela Medina Ortiz, la Dip. Laura Gabriela Cárdenas Rodríguez y Dip. José Luis Tostado Bastidas que reforma el Título Sexto del Libro Tercero del Código Civil del Estado de Jalisco en Materia de Régimen de Condominio y adiciona el artículo 3 y 15 de la Ley de Justicia Alternativa del Estado de Jalisco.

Página 16 de 128

- I. Ampliar definiciones y contemplar nuevas figuras como el condominio de interés social.
- II. Actualizar y establecer desde la ley componentes mínimos de los reglamentos, como lo son (obligación de registrar mecanismo de notificación electrónica, procedimiento para registrar nuevos condóminos, acciones para inclusión de condóminos con discapacidad, acciones preventivas de protección civil y protección al medio ambiente, y manejo de residuos, regulación específica para la tenencia de mascotas, procedimiento para la imposición de sanciones).
- III. Establecer desde la ley derechos, obligaciones y prohibiciones específicas para condóminos.
- IV. Fortalecer atribuciones de administradores y del consejo de administración, mejorando los mecanismos de rendición de cuentas, ampliando el periodo de ejercicio, y favoreciendo su profesionalización.
- V. Garantizar la solvencia moral y económica de los integrantes del consejo y evitar los posibles conflictos de interés.
- VI. Adecuar los porcentajes de votación para la toma de decisiones de asamblea, evitando demora o imposibilidad en la toma de acuerdos.
- VII. Fortalecer los mecanismos de comunicación digital de los integrantes del condominio y de los órganos directivos.
- VIII. Fortalecer la sustentabilidad económica del condominio mediante mejoras en la operatividad y mecanismos de pago de cuotas, implementación de cuotas complementarias, para usos intensivos por plataformas digitales e imprescriptibilidad de las mismas.



GOBIERNO
DE JALISCO

P O D E R
LEGISLATIVO

SECRETARÍA
DEL CONGRESO

Asunto: Iniciativa de ley de los Diputados Adriana Gabriela Medina Ortiz, la Dip. Laura Gabriela Cárdenas Rodríguez y Dip. José Luis Tostado Bastidas que reforma el Título Sexto del Libro Tercero del Código Civil del Estado de Jalisco en Materia de Régimen de Condominio y adiciona el artículo 3 y 15 de la Ley de Justicia Alternativa del Estado de Jalisco.

Página 17 de 128

IX. Fortalecer la presencia de la autoridad municipal, mediante la suscripción de acuerdos de servicio, la certificación de libros y la posibilidad de convocar a asambleas a petición de un porcentaje de vecinos.

X. Establecer un régimen preferente de solución de conflictos mediante mecanismo alternos de solución de conflictos y un mínimo de sanciones a condóminos morosos, incumplidos o problemáticos.

B) Necesidad

El Estado de Jalisco es la tercera entidad federativa con mayor número de población, así como la cuarta con mayor número de viviendas particulares habitadas¹, además de ser una entidad federativa con alta actividad económica y desarrollo predominante, situación que no pudo ser valorada en la expedición del código civil del estado de Jalisco en el año 1995, por lo que existe la necesidad de adecuar la norma al contexto social actual y a sus nuevas problemáticas.

Además de lo anterior, existe una percepción de necesidad de reforma al título sexto del Código Civil del Estado de Jalisco por parte de autoridades, vecinos, administradores y expertos en la materia.

a) Mesa técnica

El día 10 febrero de 2025, se realizó la instalación de la mesa técnica para analizar la viabilidad de reformar el régimen de condominio, donde diversas autoridades, administradores,

¹ Censos y Conteos de Población y Vivienda 2020, , Instituto Nacional de Geografía y Estadística INEGI, https://www.inegi.org.mx/programas/ccpv/2020/#resultados_generales.



GOBIERNO
DE JALISCO

P O D E R
LEGISLATIVO

SECRETARÍA
DEL CONGRESO

Asunto: Iniciativa de ley de los Diputados Adriana Gabriela Medina Ortiz, la Dip. Laura Gabriela Cárdenas Rodríguez y Dip. José Luis Tostado Bastidas que reforma el Título Sexto del Libro Tercero del Código Civil del Estado de Jalisco en Materia de Régimen de Condominio y adiciona el artículo 3 y 15 de la Ley de Justicia Alternativa del Estado de Jalisco.

Página 18 de 128

académicos y expertos en la materia, coincidieron en la necesidad de una reforma.

b) Foros Municipales

El día 30 de mayo de 2025, se realizó el primer foro municipal con autoridades del Municipio de Zapopan, administradores de diversos condominios y expertos en la materia, donde se coincidió que existe una necesidad de reformar el régimen de condominio.

El día 15 de julio de 2025, se realizó el foro municipal con autoridades del Municipio de Tlajomulco, administradores de diversos condominios y expertos en la materia, donde se coincidió que existe una necesidad de reformar el régimen de condominio.

c) Asambleas vecinales

Se desarrollaron presencialmente en los municipios de Zapopan y Tlajomulco, siendo estos los más extensos de la zona metropolitana y por ende, los municipios con mayor número de condominios constituidos, obteniendo los siguientes resultados:

ES DE BUEN VECINO ZAPOPAN				
Nº	LUGAR DE CONSULTA	FECHA	PERSONAS REGISTRADAS	Principales Participaciones
1	NATURA	14-ago-25	48	*CONFLICTOS EN LAS ÁREAS COMUNES. *INSEGURIDAD POR PERSONAS FUERA DE LOS COTOS. *AUDITORIAS EN LOS



GOBIERNO
DE JALISCO

P O D E R
LEGISLATIVO

SECRETARÍA
DEL CONGRESO

Asunto: Iniciativa de ley de los Diputados Adriana Gabriela Medina Ortiz, la Dip. Laura Gabriela Cárdenas Rodríguez y Dip. José Luis Tostado Bastidas que reforma el Título Sexto del Libro Tercero del Código Civil del Estado de Jalisco en Materia de Régimen de Condominio y adiciona el artículo 3 y 15 de la Ley de Justicia Alternativa del Estado de Jalisco.

Página 19 de 128

				CAMBIOS DE MESAS DIRECTIVAS.
2	BUGAMBILIAS	21-ago-25	74	*APLICACIÓN DE MULTAS POR INCUMPLIMIENTO. *FACULTAR AL AYUNTAMIENTO PARA INTEGRAR Y ELABORAR LAS ACTAS DE ASAMBLEAS. *FACULTAR AL AYUNTAMIENTO PARA HACER CUMPLIR EL REGLAMENTO DE CONSTRUCCIÓN.
3	REAL DE VALDEPEÑAS	28-ago-25	75	*MODIFICAR EL PORCENTAJE REQUERIDO EN ASAMBLEA EXTRAORDINARIA. *AUMENTAR EL TIEMPO DE PRESCRIPCIÓN DE ADEUDOS. *BLINDAR CARTA DE NO ADEUDO ANTE REGISTRO PÚBLICO.
4	CD. GRANJA	02-sep-25	67	*AUTORIZAR EN EL AYUNTAMIENTO PARA MULTAR EN EL PREDIAL A LOS MOROSOS.
5	VALLE IMPERIAL	09-sep-25	112	*AMPLIAR LA PRESCRIPCIÓN DE LOS VICIOS OCULTOS POR PARTE DE LAS CONSTRUCTORAS. *ELIMINAR EL ACUSE



GOBIERNO
DE JALISCO

P O D E R
LEGISLATIVO

SECRETARÍA
DEL CONGRESO

Asunto: Iniciativa de ley de los Diputados Adriana Gabriela Medina Ortiz, la Dip. Laura Gabriela Cárdenas Rodríguez y Dip. José Luis Tostado Bastidas que reforma el Título Sexto del Libro Tercero del Código Civil del Estado de Jalisco en Materia de Régimen de Condominio y adiciona el artículo 3 y 15 de la Ley de Justicia Alternativa del Estado de Jalisco.

Página 20 de 128

				POSTAL COMO MEDIO DE NOTIFICACIÓN VECINAL.
6	EL POLVORIN	11-sep-25	37	*FACULTAR AL AYUNTAMIENTO PARA DAR SERVICIOS DENTRO DE LOS CONDOMINIOS YA QUE TAMBIÉN PAGAMOS PREDIAL. *HACER OBLIGATORIO EL USO DE UNA EMPRESA ADMINISTRADORA EXTERNA. *QUE SE PUEDA SANCIONAR A LOS ARRENDATARIOS.
7	COLEGIO JUANA DE ARCO	30-sep-25	56	*APROBAR UN REGLAMENTO PARA LA AYUDA EN EL COBRO DE CUOTAS. * AUDITORÍAS OBLIGATORIAS A LAS MESAS DIRECTIVAS.
8	VALLE REAL	07-oct-25	87	*ACCIONES LEGALES CONTRA LOS MOROSOS. * SUSPENSIÓN DEL VOTO EN ASAMBLEAS PARA MOROSOS. * INSCRIPCIÓN DE MOROSOS EN BURO DE CREDITO.



GOBIERNO
DE JALISCO

P O D E R
LEGISLATIVO

SECRETARÍA
DEL CONGRESO

Asunto: Iniciativa de ley de los Diputados Adriana Gabriela Medina Ortiz, la Dip. Laura Gabriela Cárdenas Rodríguez y Dip. José Luis Tostado Bastidas que reforma el Título Sexto del Libro Tercero del Código Civil del Estado de Jalisco en Materia de Régimen de Condominio y adiciona el artículo 3 y 15 de la Ley de Justicia Alternativa del Estado de Jalisco.

Página 21 de 128

9	VIRREYES	16-oct-25	71	*UN CONTROL MÁS Estricto PARA LAS MASCOTAS. *HACER OBLIGATORIA LA ASISTENCIA DE LOS CONDÓMINOS A LAS ASAMBLEAS. *REGLAMENTAR EL COBRO DE LAS CUOTAS PARA QUE SEAN MÁS JUSTAS.
10	PUERTA LAS LOMAS	23-oct-25	44	*PROHIBIR LA RENTA DE CASAS O DEPARTAMENTOS POR MEDIO DE LAS APLICACIONES.

671

ES DE BUEN VECINO TLAJOMULCO				
Nº	LUGAR DE CONSULTA	FECHA	PERSONAS REGISTRADAS	OBSERVACIONES
1	ALTA CALIFORNIA	20-oct-25	40	*CREAR UNA LEY MÁS ESPECÍFICA Y QUE CONTEMPLE LOS PROBLEMAS ACTUALES. *MEJORAR LA REGLAMENTACIÓN DE LOS ADMINISTRADORES.
2	ADAMAR	21-oct-25	29	*INCLUIR A LAS ASOCIACIONES DE COLONOS. *LA LEY DEBE DE DAR MÁS ELEMENTOS PARA EL COBRO DE



GOBIERNO
DE JALISCO

P O D E R
LEGISLATIVO

SECRETARÍA
DEL CONGRESO

Asunto: Iniciativa de ley de los Diputados Adriana Gabriela Medina Ortiz, la Dip. Laura Gabriela Cárdenas Rodríguez y Dip. José Luis Tostado Bastidas que reforma el Título Sexto del Libro Tercero del Código Civil del Estado de Jalisco en Materia de Régimen de Condominio y adiciona el artículo 3 y 15 de la Ley de Justicia Alternativa del Estado de Jalisco.

Página 22 de 128

				CUOTAS Y NO LIMITAR EL TIEMPO DE CADUCIDAD DEL COBRO.
3	EL PALOMAR	22-oct- 25	23	*OBLIGAR A LAS MESAS DIRECTIVAS A RECIBIR CAPACITACIÓN EN ADMINISTRACIÓN. *QUE NO SE NOS PRIVE DE SERVICIOS MUNICIPALES POR VIVIR EN CONDOMINIOS.
4	BOSQUES DE SANTA ANITA	27-oct- 25	85	*QUE LOS CONDÓMINOS PUEDAN SOLICITAR LA ENTREGA RECEPCIÓN SIN ESPERAR QUE LA CONSTRUCTORA LO HAGA.
5	NUEVA GALICIA	29-oct- 25	36	*PROHIBIR LA REELECCIÓN DE LAS MESAS DIRECTIVAS.
6	CONDOMINIO SANTA ANITA	28-oct- 25	38	*REDUCIR EL PORCENTAJE MÍNIMO DE VOTOS PARA EXPULSAR A UN VECINO NON GRATO. *OBLIGAR A LA MESA A RENDIR CUENTAS.



GOBIERNO
DE JALISCO

P O D E R
LEGISLATIVO

SECRETARÍA
DEL CONGRESO

Asunto: Iniciativa de ley de los Diputados Adriana Gabriela Medina Ortiz, la Dip. Laura Gabriela Cárdenas Rodríguez y Dip. José Luis Tostado Bastidas que reforma el Título Sexto del Libro Tercero del Código Civil del Estado de Jalisco en Materia de Régimen de Condominio y adiciona el artículo 3 y 15 de la Ley de Justicia Alternativa del Estado de Jalisco.

Página 23 de 128

d) Asambleas virtuales.

Durante el mes de enero de 2026 se realizaron reuniones virtuales con administradores profesionales, integrantes de mesa directiva de condominios y notarios del municipio de Puerto Vallarta, en dicha reunión se expuso por parte de los participantes propuestas concretas en materia de propiedad en condominio particularmente en los tópicos de

1. Personalidad jurídica y capacidad fiscal
2. Asamblea y calendario de gobernanza
3. Regulación y disciplina del consejo de administración
4. Cuotas de mantenimiento y fondo de reserva
5. Régimen de cuotas diferenciadas
6. Régimen de morosidad y restricción de derechos
7. Procedimiento de vía ejecutiva de cobro
8. Medidas cautelas
9. Autoridad administrativa y judicial especializada
10. Responsabilidades a notarios
11. Procedimiento de impugnación y debido proceso
12. Sanciones generales

Todo lo anterior teniendo como contexto la vocación turística del municipio y su interacción con los estados vecinos cuyas regulaciones se encuentran contenidas en una legislación especial.

e) Consulta de expertos



GOBIERNO
DE JALISCO

P O D E R
LEGISLATIVO

SECRETARÍA
DEL CONGRESO

Asunto: Iniciativa de ley de los Diputados Adriana Gabriela Medina Ortiz, la Dip. Laura Gabriela Cárdenas Rodríguez y Dip. José Luis Tostado Bastidas que reforma el Título Sexto del Libro Tercero del Código Civil del Estado de Jalisco en Materia de Régimen de Condominio y adiciona el artículo 3 y 15 de la Ley de Justicia Alternativa del Estado de Jalisco.

Página 24 de 128

A través de los integrantes de la mesa técnica y de las diversas asambleas municipales se ha tenido la aportación y retroalimentación de diversos profesionistas y académicos vinculados a la administración del régimen condominal en sus diversas modalidades.

Dichas aportaciones y retroalimentación se encuentran inmersas en la presente propuesta.

C) FINES

La presente iniciativa tiene como finalidad realizar una reforma integral al Título Sexto del Libro Tercero del Código Civil del Estado de Jalisco en materia de régimen de condominio, con la finalidad de modernizar dicha legislación y adecuarla al local contexto actual, particularmente a las nuevas formas de ocupación, solución de controversias, administración, sustentabilidad y nuevas tecnologías.

Así como adiciona el artículo 3 y 15 de la Ley de Justicia Alternativa del Estado de Jalisco para establecer la mediación comunitaria.

VI. Repercusiones de la iniciativa

Aspecto Jurídico. De la lectura de los motivos expuestos se puede constatar que la presente iniciativa se integra armónicamente al sistema jurídico vigente, fortaleciendo las normas aplicables y actualizando conforme a la nueva realidad social el título sexto del libro tercero del Código Civil del estado de Jalisco, así como los artículos 3 y 15 de la Ley de Justicia Alternativa del Estado de Jalisco.



GOBIERNO
DE JALISCO

P O D E R
LEGISLATIVO

SECRETARÍA
DEL CONGRESO

Asunto: Iniciativa de ley de los Diputados Adriana Gabriela Medina Ortiz, la Dip. Laura Gabriela Cárdenas Rodríguez y Dip. José Luis Tostado Bastidas que reforma el Título Sexto del Libro Tercero del Código Civil del Estado de Jalisco en Materia de Régimen de Condominio y adiciona el artículo 3 y 15 de la Ley de Justicia Alternativa del Estado de Jalisco.
Página 25 de 128

Aspecto económico. Con este proyecto se considera que no existe afectación económica para nuestro Estado, únicamente el costo del presente ejercicio legislativo hasta su publicación.

Aspecto social y político. Dada la naturaleza de la presente iniciativa, y al materializar un fortalecimiento a las normas aplicables al régimen de condominio se verán beneficiadas las ciudadanas y ciudadanos habitantes de los municipios de Jalisco, al tener una norma actualizada conforme la nueva realidad política, económica y social.

Aspecto Presupuestal. La presente iniciativa no tiene repercusiones en el presupuesto ordinario de los poderes públicos del Estado, en virtud de que no requiere erogaciones específicas para cumplir e implementar la propuesta.

VII. Propuesta

Con este ejercicio legislativo se propone reformar el Título Sexto del Libro Tercero del Código Civil del Estado de Jalisco en materia de régimen condominal a fin de establecer bases mínimas para la constitución, regulación, administración, gobernanza y solución de conflictos en el régimen condominal, además se propone adicionar el artículo 3 y 15 de la Ley de Justicia Alternativa del Estado de Jalisco para establecer la mediación comunitaria.

Para darle mayor claridad a la propuesta se presenta a continuación la siguiente tabla comparativa:

TITULO SEXTO	
--------------	--



GOBIERNO
DE JALISCO

P O D E R
LEGISLATIVO

SECRETARÍA
DEL CONGRESO

Asunto: Iniciativa de ley de los Diputados Adriana Gabriela Medina Ortiz, la Dip. Laura Gabriela Cárdenas Rodríguez y Dip. José Luis Tostado Bastidas que reforma el Título Sexto del Libro Tercero del Código Civil del Estado de Jalisco en Materia de Régimen de Condominio y adiciona el artículo 3 y 15 de la Ley de Justicia Alternativa del Estado de Jalisco.

Página 26 de 128

Del condominio CAPITULO I Prevenciones generales	Sin reforma
Art. 1001.- Condominio es el régimen jurídico que integra las modalidades y limitaciones al dominio de un predio o edificación y la reglamentación de su uso y destino, para su aprovechamiento conjunto y simultáneo.	...
Los titulares de la propiedad en condominio reciben la denominación de condóminos. La titularidad puede referirse a un espacio o a un uso y bienes determinados en forma exclusiva, cuyo aprovechamiento y disposición es libre, que se denominan áreas o bienes privativos; además la titularidad exclusiva está referida porcentualmente a las áreas y bienes de uso común, los que no podrán ser objeto de acción divisoria y son inseparables de la propiedad individual.	...
El conjunto de áreas y bienes privativos, con las áreas, instalaciones y bienes de uso común, que hacen posible su aprovechamiento por un grupo	...



GOBIERNO
DE JALISCO

P O D E R
LEGISLATIVO

SECRETARÍA
DEL CONGRESO

Asunto: Iniciativa de ley de los Diputados Adriana Gabriela Medina Ortiz, la Dip. Laura Gabriela Cárdenas Rodríguez y Dip. José Luis Tostado Bastidas que reforma el Título Sexto del Libro Tercero del Código Civil del Estado de Jalisco en Materia de Régimen de Condominio y adiciona el artículo 3 y 15 de la Ley de Justicia Alternativa del Estado de Jalisco.

Página 27 de 128

de titulares, se denomina unidad condominal. El conjunto de bienes cuyo aprovechamiento y libre disposición corresponden a un condómino, se denomina unidad privativa. Sin correlativo	... El área cedida a las autoridades municipales solo podrá ser usada para servicios públicos en favor del condominio y de las comunidades adyacentes.
Art. 1004.- En atención a su uso, al condominio le corresponderá la categoría que determinen las normas urbanísticas de zonificación, como son: habitacional; alojamiento temporal; comercios y servicios; oficinas administrativas; abastos, almacenamientos y talleres especiales; manufacturas y usos industriales. El condominio de servicios municipales, es aquel que está destinado a complementar el equipamiento urbano de una comunidad. Sin correlativo	Art. 1004.- En atención a su uso, al condominio le corresponderá la categoría que determinen las normas urbanísticas de zonificación, como son: habitacional; alojamiento temporal; comercios y servicios; turísticas, campestre, oficinas administrativas; abastos, almacenamientos y talleres especiales; manufacturas, usos industriales y mixtos. El condominio de servicios municipales, es aquel que está destinado a complementar el equipamiento urbano de una comunidad. El condominio de interés social, es aquel destinado



GOBIERNO
DE JALISCO

P O D E R
LEGISLATIVO

SECRETARÍA
DEL CONGRESO

Asunto: Iniciativa de ley de los Diputados Adriana Gabriela Medina Ortiz, la Dip. Laura Gabriela Cárdenas Rodríguez y Dip. José Luis Tostado Bastidas que reforma el Título Sexto del Libro Tercero del Código Civil del Estado de Jalisco en Materia de Régimen de Condominio y adiciona el artículo 3 y 15 de la Ley de Justicia Alternativa del Estado de Jalisco.

Página 28 de 128

	predominantemente a la vivienda de interés social o popular clasificadas como tales de acuerdo con la legislación federal y local en la materia; o aquellos que por las características socioeconómicas de sus condóminos sean reconocidos como tal por la autoridad correspondiente, de acuerdo con la legislación aplicable.
Art. 1005.- Todo condominio habitacional, simple o compuesto, tendrá una extensión máxima de diez hectáreas o una población que no exceda de dos mil quinientos habitantes. Estos límites de extensión territorial y de población podrán incrementarse hasta veinte por ciento, cuando por las características del lugar o de las funciones a desarrollar, de conformidad con las normas de urbanización aplicables, se demuestre la necesidad de zonas de mayor dimensión o población. Los condominios para usos o destinos distintos del habitacional tendrán la extensión máxima que determinen las normas municipales de zonificación.	Art. 1005.- Todo condominio, simple o compuesto, tendrá la extensión que le fijen las normas de urbanización.



GOBIERNO
DE JALISCO

P O D E R
LEGISLATIVO

SECRETARÍA
DEL CONGRESO

Asunto: Iniciativa de ley de los Diputados Adriana Gabriela Medina Ortiz, la Dip. Laura Gabriela Cárdenas Rodríguez y Dip. José Luis Tostado Bastidas que reforma el Título Sexto del Libro Tercero del Código Civil del Estado de Jalisco en Materia de Régimen de Condominio y adiciona el artículo 3 y 15 de la Ley de Justicia Alternativa del Estado de Jalisco.

Página 29 de 128

Art. 1006.- Para constituir el régimen de condominio respecto de un predio o edificación, se requiere que quien tenga su libre disposición, solicite y obtenga autorización del municipio donde se localice el inmueble y lo formalice en escritura pública, en la que se hará constar de manera clara, lo siguiente: I. Los antecedentes de propiedad y en su caso el título que origine la libre disposición; II. La ubicación, medidas y linderos del predio; y en su caso, las concesiones para el aprovechamiento de aguas, playas, esteros e islas del dominio público de la nación. Además cuando sea parte de un condominio compuesto, la noticia de ello, así como el porcentaje que en áreas comunes, derechos y obligaciones le corresponden; III. Una descripción general de las construcciones y obras de infraestructura, así como del equipamiento urbano que exista; y la calidad de los materiales que se empleen en su edificación;	Art. 1006.- ... I. ... II. ... III. ...



GOBIERNO
DE JALISCO

P O D E R
LEGISLATIVO

SECRETARÍA
DEL CONGRESO

Asunto: Iniciativa de ley de los Diputados Adriana Gabriela Medina Ortiz, la Dip. Laura Gabriela Cárdenas Rodríguez y Dip. José Luis Tostado Bastidas que reforma el Título Sexto del Libro Tercero del Código Civil del Estado de Jalisco en Materia de Régimen de Condominio y adiciona el artículo 3 y 15 de la Ley de Justicia Alternativa del Estado de Jalisco.

Página 30 de 128

IV. Una descripción individual de cada unidad privativa que se genere, indicándose su número ordinal, su situación, medidas, linderos, clase de material utilizado, servicios a que se tenga derecho, así como el porcentaje que le corresponda sobre los elementos comunes. Además si existen áreas de servicios separadas físicamente de la unidad privativa, se indicará con toda precisión cuáles son éstas;

V. Cuando el área de servicios correspondiente a la unidad privativa esté separada físicamente de los otros bienes de uso exclusivo, se referirá con la nomenclatura que sirva de identificación y se hará también una descripción general de la misma, con sus medidas y linderos. Estas áreas de servicios, se consideran en forma accesoria y por ello, pueden transmitirse el uso o propiedad entre los condóminos, fijándose en estos casos la proporción porcentual sobre los elementos comunes;

VI. Una descripción de las áreas comunes, señalándose su

IV. ...

V. ...

VI. ...



GOBIERNO
DE JALISCO

P O D E R
LEGISLATIVO

SECRETARÍA
DEL CONGRESO

Asunto: Iniciativa de ley de los Diputados Adriana Gabriela Medina Ortiz, la Dip. Laura Gabriela Cárdenas Rodríguez y Dip. José Luis Tostado Bastidas que reforma el Título Sexto del Libro Tercero del Código Civil del Estado de Jalisco en Materia de Régimen de Condominio y adiciona el artículo 3 y 15 de la Ley de Justicia Alternativa del Estado de Jalisco.

Página 31 de 128

situación, medidas, linderos, partes de que se componga, obras de infraestructura, equipamiento y mobiliario afectos a ellas, su uso y cuando fuere posible, su marca comercial e inventarios. Exclusivamente y para prestación de servicios comunes, se podrán considerar en el acto de constitución del régimen de propiedad en condominio, o con posterioridad a este acto, cuando se convenga en su incorporación por su evidente utilidad, áreas separadas físicamente de la unidad condominal, haciéndose la descripción correspondiente;

VII. La clasificación del condominio, de acuerdo a sus aspectos de funcionamiento y aprovechamiento de elementos comunes; la distribución de las áreas comunes y privativas; su uso y destino;

VIII. La referencia de haberse obtenido la autorización para constituir el régimen de condominio, indicando su extensión o población, así como los dictámenes, autorizaciones o licencias que correspondan, en materia de urbanización;

VII. ...

VIII. ...



GOBIERNO
DE JALISCO

P O D E R
LEGISLATIVO

SECRETARÍA
DEL CONGRESO

Asunto: Iniciativa de ley de los Diputados Adriana Gabriela Medina Ortiz, la Dip. Laura Gabriela Cárdenas Rodríguez y Dip. José Luis Tostado Bastidas que reforma el Título Sexto del Libro Tercero del Código Civil del Estado de Jalisco en Materia de Régimen de Condominio y adiciona el artículo 3 y 15 de la Ley de Justicia Alternativa del Estado de Jalisco.

Página 32 de 128

IX. La información relativa a las licencias y permisos de construcción. Cuando sea parte de un condominio compuesto del que exista consejo de administración, su aprobación aceptando que el proyecto de la unidad condominal cumple con los objetivos y acata los criterios de diseño y las restricciones generales de condominio. Cuando esté ya concluida la edificación, el certificado de habitabilidad.

En su caso, cuando la edificación sea entregada a los condóminos en obra negra, para que cada uno de ellos haga las adaptaciones correspondientes, así se hará constar en las certificaciones que se expidan por las autoridades;

X. La referencia a las garantías que constituye el afectante al régimen de condominio, ante la autoridad municipal de la ubicación del inmueble, para responder tanto por la terminación de las obras, como por la calidad de las mismas;

XI. El reglamento interior del condominio de manera particular regulará:

IX.

...

X. ...

XI. El reglamento interior del condominio de manera particular regulará:



GOBIERNO
DE JALISCO

P O D E R
LEGISLATIVO

SECRETARÍA
DEL CONGRESO

Asunto: Iniciativa de ley de los Diputados Adriana Gabriela Medina Ortiz, la Dip. Laura Gabriela Cárdenas Rodríguez y Dip. José Luis Tostado Bastidas que reforma el Título Sexto del Libro Tercero del Código Civil del Estado de Jalisco en Materia de Régimen de Condominio y adiciona el artículo 3 y 15 de la Ley de Justicia Alternativa del Estado de Jalisco.

Página 33 de 128

a) Los derechos y obligaciones de los condóminos, que serán proporcionales al porcentaje que les correspondan sobre los elementos comunes;

sin correlativo

b) Las facultades de los órganos de administración y de gobierno;

a) Los derechos, obligaciones y limitaciones de los condóminos, que serán proporcionales al porcentaje que les corresponda sobre los elementos comunes, **contemplando al menos los siguientes:**

1. El pago de cuotas ordinarias y extraordinarias;
2. Respeto y cumplimiento obligatorio al Reglamento Interno del condominio;
3. Registrar ante el administrador o ante el Consejo de Administración los medios de notificación electrónicos;
4. Firmar la cláusula compromisoria para someterse a mecanismos alternativos de solución de controversias;

b) ...



GOBIERNO
DE JALISCO

P O D E R
LEGISLATIVO

SECRETARÍA
DEL CONGRESO

Asunto: Iniciativa de ley de los Diputados Adriana Gabriela Medina Ortiz, la Dip. Laura Gabriela Cárdenas Rodríguez y Dip. José Luis Tostado Bastidas que reforma el Título Sexto del Libro Tercero del Código Civil del Estado de Jalisco en Materia de Régimen de Condominio y adiciona el artículo 3 y 15 de la Ley de Justicia Alternativa del Estado de Jalisco.

Página 34 de 128

c) La formación de los fondos de reserva y en su caso, el establecimiento de comités para asuntos particulares que coadyuven con el consejo de administración, los que pueden tener autonomía financiera;	c)...
d) El establecimiento de las bases para el pago de las cuotas de mantenimiento, conservación y creación de fondos de reserva que se incurra;	d) ...
e) El establecimiento de criterios para la restricción de giros en cuanto a la cantidad y de actividades afines, mismos que deberá respetar el ayuntamiento al autorizar las licencias respectivas;	e) ...
f) La instancia y el procedimiento para resolver conflictos entre los condóminos;	f) ...
g) Los casos y condiciones en que pueda ser modificado el propio reglamento; y	g) ...
h) La transformación y extinción del condominio; y	h) La transformación y extinción del condominio;
sin correlativo	i) El Procedimiento para incorporar a quienes acrediten



GOBIERNO
DE JALISCO

P O D E R
LEGISLATIVO

SECRETARÍA
DEL CONGRESO

Asunto: Iniciativa de ley de los Diputados Adriana Gabriela Medina Ortiz, la Dip. Laura Gabriela Cárdenas Rodríguez y Dip. José Luis Tostado Bastidas que reforma el Título Sexto del Libro Tercero del Código Civil del Estado de Jalisco en Materia de Régimen de Condominio y adiciona el artículo 3 y 15 de la Ley de Justicia Alternativa del Estado de Jalisco.
Página 35 de 128

Sin correlativo	ser nuevos propietarios o poseedores de unidades privativas, al padrón de condóminos; La incorporación de nuevos condóminos deberá de realizarse a petición del interesado dentro de los 30 días siguientes a que tome posesión de la unidad privativa. La falta de este trámite, limitará el goce de los servicios no esenciales de los cuales disponga el condominio.
Sin correlativo	j) Obligaciones adicionales y requisitos para el Administrador, así como las causas de remoción o rescisión de contrato;
Sin correlativo	k) El establecimiento de medidas provisionales en los casos de ausencia temporal del Administrador, o miembros del Consejo de Administración;
Sin correlativo	l) La determinación de acciones para el uso de las áreas y bienes de uso común, que deban destinarse exclusivamente a personas con discapacidad, ya sean condóminos, poseedores o familiares que habiten con ellos;



GOBIERNO
DE JALISCO

P O D E R
LEGISLATIVO

SECRETARÍA
DEL CONGRESO

Asunto: Iniciativa de ley de los Diputados Adriana Gabriela Medina Ortiz, la Dip. Laura Gabriela Cárdenas Rodríguez y Dip. José Luis Tostado Bastidas que reforma el Título Sexto del Libro Tercero del Código Civil del Estado de Jalisco en Materia de Régimen de Condominio y adiciona el artículo 3 y 15 de la Ley de Justicia Alternativa del Estado de Jalisco.

Página 36 de 128

Sin correlativos	m) Determinar las medidas y limitaciones para poseer animales de compañía en las unidades de propiedad privativa o áreas de uso común.
Sin correlativos	Los perros de asistencia no serán sujetos de ninguna medida o limitante a las que se refiere el párrafo anterior, por lo que sus propietarios o poseedores podrán hacer uso de las áreas comunes en los términos de la legislación vigente.
Sin correlativos	n) El manejo de los residuos sólidos urbanos;
Sin correlativos	ñ) Disposiciones necesaria para la integración, protección, organización y desarrollo de la comunidad, medidas normas de protección civil, cultura de paz, prevención de la violencia y respeto al medio ambiente;
Sin correlativos	o) La instancia y el procedimiento para la imposición de las sanciones, garantizando el derecho de audiencia y defensa de los condóminos.



GOBIERNO
DE JALISCO

P O D E R
LEGISLATIVO

SECRETARÍA
DEL CONGRESO

Asunto: Iniciativa de ley de los Diputados Adriana Gabriela Medina Ortiz, la Dip. Laura Gabriela Cárdenas Rodríguez y Dip. José Luis Tostado Bastidas que reforma el Título Sexto del Libro Tercero del Código Civil del Estado de Jalisco en Materia de Régimen de Condominio y adiciona el artículo 3 y 15 de la Ley de Justicia Alternativa del Estado de Jalisco.

Página 37 de 128

XII. La forma en que los condóminos responderán del pago de las cuotas establecidas en el artículo 1026; XIII. Se agregarán los planos de zonificación del condominio, los generales de la edificación y los de las unidades privativas. La escritura constitutiva del régimen de condominio deberá inscribirse en el Registro Público de la Propiedad.	XII. ... XIII.
Art. 1007.- Son bienes comunes, atendiendo a su clasificación, como a su edificación, siempre que sean de uso general: I. Las obras de cimentación; II. Las obras de infraestructura y equipamiento urbano; III. Los pórticos, puertas, corredores, escaleras, pasillos y patios; IV. Los espacios de recreación y jardines; V. Los estacionamientos al público, las rúas y andadores;	Art. 1007.- ... I. ... II. ... III. ... IV. ... V. ...



GOBIERNO
DE JALISCO

P O D E R
LEGISLATIVO

SECRETARÍA
DEL CONGRESO

Asunto: Iniciativa de ley de los Diputados Adriana Gabriela Medina Ortiz, la Dip. Laura Gabriela Cárdenas Rodríguez y Dip. José Luis Tostado Bastidas que reforma el Título Sexto del Libro Tercero del Código Civil del Estado de Jalisco en Materia de Régimen de Condominio y adiciona el artículo 3 y 15 de la Ley de Justicia Alternativa del Estado de Jalisco.

Página 38 de 128

VI. Los locales de administración, almacenes de mobiliario destinado al condominio, como las bodegas, los locales destinados al alojamiento de porteros, vigilantes, jardineros, y servidumbre;	VI. ...
VII. Los ductos y postería para servicios de suministro como gas, y energía eléctrica;	VII. ...
VIII. Los cableados para servicios telefónicos, de televisión por cable y conexiones a antenas para captar señales de radio y televisión;	VIII. ...
IX. Los fosos, pozos, tinacos, cisternas, ductos de aguas pluviales y drenaje;	IX. ...
X. Las plantas de tratamiento de aguas residuales;	X. ...
XI. Los pozos de absorción de aguas pluviales;	XI. ...
XII. Los ductos de desagüe y de calefacción;	XII. ...
XIII. Los ascensores, escaleras eléctricas y montacargas;	XIII. ...



GOBIERNO
DE JALISCO

P O D E R
LEGISLATIVO

SECRETARÍA
DEL CONGRESO

Asunto: Iniciativa de ley de los Diputados Adriana Gabriela Medina Ortiz, la Dip. Laura Gabriela Cárdenas Rodríguez y Dip. José Luis Tostado Bastidas que reforma el Título Sexto del Libro Tercero del Código Civil del Estado de Jalisco en Materia de Régimen de Condominio y adiciona el artículo 3 y 15 de la Ley de Justicia Alternativa del Estado de Jalisco.

Página 39 de 128

XIV. Los muros de carga y las azoteas; y XV. Los demás que por su naturaleza y destino tengan ese fin. Sin correlativo Sin correlativo El administrador llevará un inventario completo y actualizado de todos los bienes muebles e inmuebles, de uso general pertenecientes al condominio.	XIV. ... XV. El fondo de gastos de mantenimiento y administración y fondo de reserva, conformado por las cuotas condominales; XVI. Bienes muebles correspondientes a la administración y; XVII. Los demás que por su naturaleza y destino tengan ese fin. El administrador llevará un inventario completo y actualizado de todos los bienes muebles e inmuebles, de uso general pertenecientes al condominio. De manera anual el administrador debe dar un informe sobre el estado que guardan los bienes comunes.
Art. 1008.- Cada condómino podrá servirse de los bienes comunes y gozar de los servicios e instalaciones generales, conforme a su naturaleza y destino ordinario, sin restringir o	Art. 1008.- Cada condómino podrá servirse de conformidad al reglamento de los bienes comunes y gozar de los servicios e instalaciones generales, conforme a su naturaleza y destino ordinario.



GOBIERNO
DE JALISCO

P O D E R
LEGISLATIVO

SECRETARÍA
DEL CONGRESO

Asunto: Iniciativa de ley de los Diputados Adriana Gabriela Medina Ortiz, la Dip. Laura Gabriela Cárdenas Rodríguez y Dip. José Luis Tostado Bastidas que reforma el Título Sexto del Libro Tercero del Código Civil del Estado de Jalisco en Materia de Régimen de Condominio y adiciona el artículo 3 y 15 de la Ley de Justicia Alternativa del Estado de Jalisco.

Página 40 de 128

hacer más oneroso el derecho de los demás.

Los derechos de cada condómino en los bienes comunes son esenciales a sus derechos de propiedad individual, por ello cualquier afectación o disposición de la misma, se entiende referida a los bienes comunes.

El condómino que no haga uso de su propiedad o de algunos bienes comunes, no quedará exento de las obligaciones que le competan como tal.

Para conservar la armonía del condominio, cada vecino procurará hacer uso de su unidad privativa sin afectar la tranquilidad de los demás condóminos, ni destinarla a usos contrarios a los señalados en la escritura constitutiva.

Art. 1009.- Para la realización de obras en bienes e instalaciones generales, se observarán las siguientes reglas:

I. Las obras de conservación se efectuarán por determinación del administrador, siguiendo instrucciones permanentes o

...

...

Para conservar la armonía del condominio, cada vecino procurará hacer uso de su unidad privativa sin afectar la tranquilidad de los demás condóminos, ni destinarla a usos contrarios a los señalados en la escritura constitutiva **o en el reglamento.**

Art. 1009.- ...

I. Las obras de conservación se efectuarán por determinación del administrador, siguiendo instrucciones permanentes o



GOBIERNO
DE JALISCO

P O D E R
LEGISLATIVO

SECRETARÍA
DEL CONGRESO

Asunto: Iniciativa de ley de los Diputados Adriana Gabriela Medina Ortiz, la Dip. Laura Gabriela Cárdenas Rodríguez y Dip. José Luis Tostado Bastidas que reforma el Título Sexto del Libro Tercero del Código Civil del Estado de Jalisco en Materia de Régimen de Condominio y adiciona el artículo 3 y 15 de la Ley de Justicia Alternativa del Estado de Jalisco.

Página 41 de 128

precisas del Consejo de Administración y sin necesidad de acuerdo de los condóminos, con cargo al fondo de gastos de mantenimiento y administración;

Sin correlativo

II. El administrador, deberá hacer efectivas las garantías que en su caso otorguen el constituyente del condominio, o los contratistas que realizaron las obras;

III. Las obras de mejoramiento se harán previo acuerdo de condóminos tomado en asamblea extraordinaria.

Sin correlativo

precisas del Consejo de Administración y sin necesidad de acuerdo de los condóminos, con cargo al fondo de gastos de mantenimiento y administración.

Se entiende como obras de conservación aquellas tendientes a mantener el condominio en buen estado de seguridad, estabilidad, conservación y que los servicios funcionen con normalidad y eficazmente.

II. ...

III. Las obras de mejoramiento se harán previo acuerdo de condóminos tomado en asamblea extraordinaria.

Las obras de mejoramiento serán, las obras nuevas o de modificación que se traduzcan en mejorar el aspecto u obtener mayor comodidad al condominio, así como aquellas para garantizar la accesibilidad universal.



GOBIERNO
DE JALISCO

P O D E R
LEGISLATIVO

SECRETARÍA
DEL CONGRESO

Asunto: Iniciativa de ley de los Diputados Adriana Gabriela Medina Ortiz, la Dip. Laura Gabriela Cárdenas Rodríguez y Dip. José Luis Tostado Bastidas que reforma el Título Sexto del Libro Tercero del Código Civil del Estado de Jalisco en Materia de Régimen de Condominio y adiciona el artículo 3 y 15 de la Ley de Justicia Alternativa del Estado de Jalisco.

Página 42 de 128

Dichas obras serán dirigidas en su ejecución por el administrador, con la vigilancia del consejo de administración o cuando se nombre una comisión específica para ello, bajo responsabilidad de la misma.

No se realizarán obras que atenten a la estabilidad e infraestructura del edificio, o que menoscaben la seguridad o comodidad del condominio, así como que impidan permanentemente el uso de una parte o un servicio común, aunque sólo sea a un condómino; a no ser que éste consienta y sea indemnizado proporcionalmente por los demás; y

IV. Las reparaciones urgentes a bienes o instalaciones comunes cuyo desperfecto ponga en peligro la seguridad de los condóminos, la integridad del inmueble o que impidan el buen funcionamiento de los servicios comunes, deberán ser efectuadas por el administrador en tiempo prudente, de no hacerlo o a falta de administrador, se mandarán realizar por cualquier

...

....

IV. Las reparaciones urgentes a bienes o instalaciones comunes cuyo desperfecto ponga en peligro la seguridad de los condóminos, la integridad del inmueble o que impidan el buen funcionamiento de los servicios comunes, deberán ser efectuadas por el administrador en tiempo prudente, **autorizado por la asamblea de condóminos en sesión especial**, de no hacerlo o a falta de administrador, se mandarán realizar por cualquier condómino, sin



GOBIERNO
DE JALISCO

P O D E R
LEGISLATIVO

SECRETARÍA
DEL CONGRESO

Asunto: Iniciativa de ley de los Diputados Adriana Gabriela Medina Ortiz, la Dip. Laura Gabriela Cárdenas Rodríguez y Dip. José Luis Tostado Bastidas que reforma el Título Sexto del Libro Tercero del Código Civil del Estado de Jalisco en Materia de Régimen de Condominio y adiciona el artículo 3 y 15 de la Ley de Justicia Alternativa del Estado de Jalisco.

Página 43 de 128

condómino, sin necesidad de autorización previa, a quien le serán reembolsados los gastos de las mismas, repartiendo el costo entre los condóminos, debiéndose someter finalmente dicho pago a justificación y comprobación en la próxima asamblea de condóminos.	necesidad de autorización previa, a quien le serán reembolsados los gastos de las mismas, repartiendo el costo entre los condóminos, debiéndose someter finalmente dicho pago a justificación y comprobación en la próxima asamblea de condóminos.
Art. 1010.- Cada condómino podrá realizar las obras y adaptaciones que correspondan a su unidad privativa, pero no podrá realizarse ninguna innovación o modificación que afecte la estructura, la cimentación, las paredes maestras, las azoteas, las redes de descargas de aguas residuales, ni aquellas que puedan perjudicar la estética, la seguridad, la durabilidad o la comodidad del edificio.	Art. 1010.- Cada condómino podrá realizar las obras y adaptaciones que correspondan a su unidad privativa, pero no podrá realizarse ninguna innovación o modificación que afecte la estructura, la cimentación, las paredes maestras, las azoteas, las redes de descargas de aguas residuales, ni aquellas que puedan perjudicar la estética, la seguridad, la durabilidad o la comodidad del edificio o del conjunto condominal.
Todos los proyectos de adaptación deberán aprobarse previamente por el consejo de administración del condominio.	...
Sin correlativo.	La inobservancia del párrafo anterior, dará materia a las sanciones que determine el reglamento.



GOBIERNO
DE JALISCO

P O D E R
LEGISLATIVO

SECRETARÍA
DEL CONGRESO

Asunto: Iniciativa de ley de los Diputados Adriana Gabriela Medina Ortiz, la Dip. Laura Gabriela Cárdenas Rodríguez y Dip. José Luis Tostado Bastidas que reforma el Título Sexto del Libro Tercero del Código Civil del Estado de Jalisco en Materia de Régimen de Condominio y adiciona el artículo 3 y 15 de la Ley de Justicia Alternativa del Estado de Jalisco.

Página 44 de 128

Art. 1010 bis.- Los condóminos y en general los ocupantes del condominio no podrán, sino con el consentimiento de la asamblea y con arreglo a las leyes aplicables:

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 condominio, ni incurrir en omisiones que produzcan los mismos resultados;

II. Efectuar actos en el exterior o en el interior de su unidad privativa, que impida o haga ineficaz la operación de los servicios comunes e instalaciones generales, limite o dificulte el uso de las áreas comunes o ponga en riesgo la seguridad o tranquilidad de los condóminos u ocupantes;

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

Art. 1010 bis. - Queda prohibido a los Condóminos, Poseedores y en general, a todo habitante o visitante del Condominio:

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

II.- ...

III.- Realizar en Condominios, obras y reparaciones en horario comprendido de las veinte a las ocho horas, salvo los casos de fuerza mayor o que el Reglamento Interno disponga otro horario.



GOBIERNO
DE JALISCO

P O D E R
LEGISLATIVO

SECRETARÍA
DEL CONGRESO

Asunto: Iniciativa de ley de los Diputados Adriana Gabriela Medina Ortiz, la Dip. Laura Gabriela Cárdenas Rodríguez y Dip. José Luis Tostado Bastidas que reforma el Título Sexto del Libro Tercero del Código Civil del Estado de Jalisco en Materia de Régimen de Condominio y adiciona el artículo 3 y 15 de la Ley de Justicia Alternativa del Estado de Jalisco.

Página 45 de 128

IV. Derribar o trasplantar árboles y cambiar el uso o naturaleza de las áreas verdes;

Sin correlativo

V. Modificar, alterar ni destruir las áreas de uso común; y

VI. Poseer animales que por su número, tamaño o naturaleza afecten las condiciones de seguridad, comodidad o salubridad de los condóminos.

IV. Derribar, trasplantar, podar, talar u ocasionar la muerte o sequía de uno o más árboles o arbustos, cambiar el uso o naturaleza de las áreas verdes.

En caso de que los árboles representen un riesgo para las construcciones o para los Condóminos o Poseedores o bien, se encuentren en malas condiciones fitosanitarias de acuerdo al dictamen de la autoridad competente, se determinarán las acciones más convenientes a realizar.

V. Modificar, alterar ni destruir las áreas de uso común o apropiarse de ellas; y

VI. Poseer animales que por su número, tamaño o naturaleza afecten las condiciones de seguridad, salubridad o comodidad de los Condóminos, debiendo el Reglamento Interno establecer puntualmente las reglas y demás requisitos respecto a la posesión y tenencia de cualquier animal vivo por parte de los Condóminos.



GOBIERNO
DE JALISCO

P O D E R
LEGISLATIVO

SECRETARÍA
DEL CONGRESO

Asunto: Iniciativa de ley de los Diputados Adriana Gabriela Medina Ortiz, la Dip. Laura Gabriela Cárdenas Rodríguez y Dip. José Luis Tostado Bastidas que reforma el Título Sexto del Libro Tercero del Código Civil del Estado de Jalisco en Materia de Régimen de Condominio y adiciona el artículo 3 y 15 de la Ley de Justicia Alternativa del Estado de Jalisco.
Página 46 de 128

Sin correlativo	En todos los casos, los Condóminos y Poseedores, serán absolutamente responsables de las acciones de los animales que introduzcan, éstos o alguna persona que habite con ellos en el Condominio, cuando afecten la limpieza, salubridad y protección del Condominio o bien, causen cualquier daño, molestia, plaga o enfermedades a otros Condóminos y Poseedores, en sus bienes o en su persona
Sin correlativo	VII Realizar obras, edificaciones o modificaciones en el interior de su Unidad Privativa, como abrir claros, puertas o ventanas, entre otras, que afecten la imagen arquitectónica del Condominio o dañen la estructura, muros de carga u otros elementos esenciales del edificio o que puedan perjudicar su estabilidad, seguridad, salubridad o comodidad;
Sin correlativo	VIII.- Decorar, pintar o realizar obras que modifiquen la fachada o las paredes exteriores desentonando con el conjunto o que contravenga lo establecido



GOBIERNO
DE JALISCO

P O D E R
LEGISLATIVO

SECRETARÍA
DEL CONGRESO

Asunto: Iniciativa de ley de los Diputados Adriana Gabriela Medina Ortiz, la Dip. Laura Gabriela Cárdenas Rodríguez y Dip. José Luis Tostado Bastidas que reforma el Título Sexto del Libro Tercero del Código Civil del Estado de Jalisco en Materia de Régimen de Condominio y adiciona el artículo 3 y 15 de la Ley de Justicia Alternativa del Estado de Jalisco.

Página 47 de 128

	y aprobado por la Asamblea de Condóminos;
Sin correlativo	IX.- Delimitar con cualquier tipo de material o pintar señalamientos de exclusividad, así como techar o realizar construcciones que indiquen exclusividad, en el área de estacionamiento de uso común o en cualquier otra área de destino de uso común del Condominio, excepto las Áreas Verdes las cuales sí podrán delimitarse para su protección, según acuerde la Asamblea de Condóminos o quien ésta designe.
Sin correlativo	No se podrá hacer uso de los estacionamientos en las Áreas y Bienes de Uso Común, para fines distintos;
Sin correlativo	X. Ocupar otro cajón de estacionamiento distinto al asignado; y
Sin correlativo	XI. Realizar obras en áreas comunes que puedan poner en peligro la seguridad y estabilidad física del condominio, ocasionando peligro o riesgo a los



GOBIERNO
DE JALISCO

P O D E R
LEGISLATIVO

SECRETARÍA
DEL CONGRESO

Asunto: Iniciativa de ley de los Diputados Adriana Gabriela Medina Ortiz, la Dip. Laura Gabriela Cárdenas Rodríguez y Dip. José Luis Tostado Bastidas que reforma el Título Sexto del Libro Tercero del Código Civil del Estado de Jalisco en Materia de Régimen de Condominio y adiciona el artículo 3 y 15 de la Ley de Justicia Alternativa del Estado de Jalisco.

Página 48 de 128

El infractor de estas disposiciones, independiente de las sanciones que establece este título, será responsable por el pago de los daños y perjuicios.	Condóminos o Poseedores, que no permitan la conservación de la áreas, el mantenimiento así como las que afecten la comodidad de tránsito; las que impidan permanentemente el uso de una parte o servicio común, aunque sea a un solo Poseedor, y las que demeriten cualquier parte exclusiva de alguna Unidad Privativa sobre la cual no ejerza dominio. El infractor de estas disposiciones, independiente de las sanciones que establece esta Ley y el Reglamento Interno, será responsable del pago de los gastos que se efectúen para reparar las instalaciones o restablecer los servicios de que se trate, además de tener la obligación de suspender de inmediato las acciones señaladas, así mismo será responsable por el pago de los daños y perjuicios.
CAPITULO II De la administración	CAPITULO II De la administración
Art. 1011.- Los bienes afectos al régimen de condominio serán	Art. 1011.- ...



GOBIERNO
DE JALISCO

P O D E R
LEGISLATIVO

SECRETARÍA
DEL CONGRESO

Asunto: Iniciativa de ley de los Diputados Adriana Gabriela Medina Ortiz, la Dip. Laura Gabriela Cárdenas Rodríguez y Dip. José Luis Tostado Bastidas que reforma el Título Sexto del Libro Tercero del Código Civil del Estado de Jalisco en Materia de Régimen de Condominio y adiciona el artículo 3 y 15 de la Ley de Justicia Alternativa del Estado de Jalisco.
Página 49 de 128

administrados por quien se designe en la asamblea de condóminos, pudiendo recaer este cargo a una persona física o jurídica.

Si el cargo de administrador recae en condómino deberá acreditar previamente tener cubiertas sus cuotas.

La designación del primer administrador, cuyo encargo no podrá exceder del término de un año, compete a quien constituye el régimen de condominio.

Sin correlativo

En los condominios compuestos, la designación del administrador en caso de requerirlo, será hecha por mayoría porcentual que representen los diversos desarrollos condominales, los que expresarán su voluntad por conducto de sus administradores particulares.

...
La designación del primer administrador, compete a quien constituye el régimen de condominio, se deberá nombrar, a un administrador profesional de condominios, cuyo encargo no podrá exceder del término de un año.

Dicha responsabilidad no podrá recaer en el desarrollador inmobiliario.

En los condominios compuestos, la designación del administrador en caso de requerirlo, será hecha por mayoría porcentual que representen los diversos desarrollos condominales, los que expresarán su voluntad por **conducto de su administrador o del presidente del consejo.**



GOBIERNO
DE JALISCO

P O D E R
LEGISLATIVO

SECRETARÍA
DEL CONGRESO

Asunto: Iniciativa de ley de los Diputados Adriana Gabriela Medina Ortiz, la Dip. Laura Gabriela Cárdenas Rodríguez y Dip. José Luis Tostado Bastidas que reforma el Título Sexto del Libro Tercero del Código Civil del Estado de Jalisco en Materia de Régimen de Condominio y adiciona el artículo 3 y 15 de la Ley de Justicia Alternativa del Estado de Jalisco.

Página 50 de 128

En los condominios de servicios municipales, cuando no se haga la designación por los condóminos o el designado no se presentare a desempeñar su cargo, o lo abandonare, a petición de condóminos que representen el veinte por ciento de derechos, podrá la autoridad municipal hacer la designación que corresponda y estará en funciones todo el tiempo que sea necesario para ello a discreción del síndico del ayuntamiento.

En los condominios de servicios municipales destinados a cementerios, la designación siempre será hecha por el ayuntamiento del lugar de ubicación del condominio.

Cuando la asamblea de condóminos decida contratar servicios profesionales para su administración, el comité de vigilancia deberá celebrar contrato correspondiente conforme a las disposiciones aplicables, el cual no podrá exceder de un año, pudiendo ser renovado en tanto la asamblea de condóminos no determine lo contrario.

...

...

Cuando la asamblea de condóminos decida contratar servicios profesionales para su administración, **el consejo de administración** deberá celebrar contrato correspondiente conforme a las disposiciones aplicables, el cual no podrá exceder de **tres años**, pudiendo ser renovado en tanto la asamblea de condóminos no determine lo contrario.



GOBIERNO
DE JALISCO

P O D E R
LEGISLATIVO

SECRETARÍA
DEL CONGRESO

Asunto: Iniciativa de ley de los Diputados Adriana Gabriela Medina Ortiz, la Dip. Laura Gabriela Cárdenas Rodríguez y Dip. José Luis Tostado Bastidas que reforma el Título Sexto del Libro Tercero del Código Civil del Estado de Jalisco en Materia de Régimen de Condominio y adiciona el artículo 3 y 15 de la Ley de Justicia Alternativa del Estado de Jalisco.
Página 51 de 128

Sin correlativo	Son administradores profesionales los que obtenga la certificación de conformidad a la ley respectiva, no podrá brindar sus servicios como administrador quien tenga una relación de parentesco directo con algún integrante del consejo de administración
Art. 1012.- El administrador del condominio tiene las facultades y obligaciones siguientes: I. Ser el ejecutor de los acuerdos de las asambleas de condóminos y del consejo de administración, así como el representante legal frente a terceros del condominio, con las facultades de un apoderado general judicial y para actos de administración, sin que las facultades de mandatario puedan ser sustituidas o delegadas salvo que así lo autorice expresamente el consejo de administración. Cuando el condominio forme parte de un condominio compuesto, acatar las resoluciones que dé el administrador general de éste; en caso de conflicto por instrucciones encontradas entre el administrador del condominio compuesto y el consejo de	Art. 1012.- El administrador del condominio tiene las facultades y obligaciones siguientes: I...



GOBIERNO
DE JALISCO

P O D E R
LEGISLATIVO

SECRETARÍA
DEL CONGRESO

Asunto: Iniciativa de ley de los Diputados Adriana Gabriela Medina Ortiz, la Dip. Laura Gabriela Cárdenas Rodríguez y Dip. José Luis Tostado Bastidas que reforma el Título Sexto del Libro Tercero del Código Civil del Estado de Jalisco en Materia de Régimen de Condominio y adiciona el artículo 3 y 15 de la Ley de Justicia Alternativa del Estado de Jalisco.
Página 52 de 128

administración, se deberán someter obligatoriamente las diferencias a arbitraje de la Procuraduría de Desarrollo Urbano, quien a la brevedad resolverá lo conducente y sin que quepa algún recurso contra tal determinación;	
II. Verificar y atender la operatividad, mantenimiento de instalaciones, servicios generales y conservación de la edificación;	II. ...
III. Efectuar los gastos de mantenimiento y administración;	III. ...
IV. Cobrar las cuotas y extender los recibos que amparen los pagos a cargo de los condóminos;	IV. ...
V. Llevar los libros y documentación que soporten los gastos efectuados, los que deberán tener una actualización no mayor de quince días hábiles;	V. ...
VI. Llevar los libros del condominio, que cuando menos deberán ser tres:	VI. Llevar los libros del condominio, que cuando menos deberán ser tres:
a) El primer libro, que será para asentar las actas de asambleas de condóminos;	a) ...



GOBIERNO
DE JALISCO

P O D E R
LEGISLATIVO

SECRETARÍA
DEL CONGRESO

Asunto: Iniciativa de ley de los Diputados Adriana Gabriela Medina Ortiz, la Dip. Laura Gabriela Cárdenas Rodríguez y Dip. José Luis Tostado Bastidas que reforma el Título Sexto del Libro Tercero del Código Civil del Estado de Jalisco en Materia de Régimen de Condominio y adiciona el artículo 3 y 15 de la Ley de Justicia Alternativa del Estado de Jalisco.

Página 53 de 128

b) El segundo libro, para asentar las actas de asamblea del consejo de administración; c) El tercer libro, para registrar los ingresos y egresos del condominio; y d) Cuando así lo estime necesario la asamblea de condóminos podrán llevarse los libros de registros auxiliares que se requieran; también podrán utilizarse para llevar los registros auxiliares sistemas de cómputo. Los libros antes indicados deberán ser autorizados en la primera hoja útil por el secretario del ayuntamiento de (sic) correspondiente a la ubicación del condominio. Al realizarse los asientos en los libros señalados se deberán conservar como apéndice de dichas actas los documentos relativos a las mismas. Cuando por cualquier circunstancia no fuere posible asentar el acta en el libro que corresponda, para su validez, deberá ser protocolizada por notario, con residencia o jurisdicción en el municipio en	b) ... c) ... d) Los libros antes indicados deberán ser autorizados en la primera hoja útil por el funcionario que determine el ayuntamiento, correspondiente a la ubicación del condominio. ... Cuando por cualquier circunstancia no fuere posible asentar el acta en el libro que corresponda, para su validez, deberá ser protocolizada por notario, con residencia o jurisdicción en el municipio en que esté asentado el condominio, con excepción de
---	--



GOBIERNO
DE JALISCO

P O D E R
LEGISLATIVO

SECRETARÍA
DEL CONGRESO

Asunto: Iniciativa de ley de los Diputados Adriana Gabriela Medina Ortiz, la Dip. Laura Gabriela Cárdenas Rodríguez y Dip. José Luis Tostado Bastidas que reforma el Título Sexto del Libro Tercero del Código Civil del Estado de Jalisco en Materia de Régimen de Condominio y adiciona el artículo 3 y 15 de la Ley de Justicia Alternativa del Estado de Jalisco.

Página 54 de 128

que esté asentado el condominio;	los ubicados en el área metropolitana de Guadalajara, que podrán ser protocolizados por cualquier notario con esa residencia o jurisdicción; Los libros podrán ser electrónicos, pero para su validez, se deberá realizar la migración de documentos impresos a mensaje de datos, de acuerdo con lo dispuesto en la norma oficial mexicana sobre conservación de mensajes de datos y digitalización de documentos que para tal efecto emita la Secretaría de economía.
Sin correlativo	
VII. Entregar en la primera quincena de los meses de abril, julio, octubre y enero de cada año, al condómino que lo solicite o tenerlo a disposición de los mismos en las oficinas de la administración, un estado de cuentas que señale:	VII...
a) Un informe analítico de los gastos del trimestre;	a) ...
b) Un informe consolidado que demuestre y refleje los ingresos y las cuotas vencidas pendientes de pago;	b) ...



GOBIERNO
DE JALISCO

P O D E R
LEGISLATIVO

SECRETARÍA
DEL CONGRESO

Asunto: Iniciativa de ley de los Diputados Adriana Gabriela Medina Ortiz, la Dip. Laura Gabriela Cárdenas Rodríguez y Dip. José Luis Tostado Bastidas que reforma el Título Sexto del Libro Tercero del Código Civil del Estado de Jalisco en Materia de Régimen de Condominio y adiciona el artículo 3 y 15 de la Ley de Justicia Alternativa del Estado de Jalisco.

Página 55 de 128

c) Un listado general de los deudores explicando el origen de su adeudo;	c)...
d) Una relación de los acreedores explicando el origen de sus créditos; y	d) ...
e) Los saldos en efectivo que existan;	e) ...
VIII. Convocar a asamblea de condóminos;	VIII. ...
IX. Auxiliar y en su caso hacer que se auxilie a los comités específicos que llegaren a formarse para la realización de una obra concreta o para el logro de un fin determinado; y	IX. Auxiliar y en su caso hacer que se auxilie a los comités específicos que llegaren a formarse para la realización de una obra concreta o para el logro de un fin determinado;
X. Las demás que le confiera este código o cualquier otro ordenamiento que le sea aplicable, la escritura constitutiva y el reglamento que se expida.	X. Aplicar y hacer cumplir los Estatutos sociales y el Reglamento Interno correspondiente;
Sin correlativo	XI. Entregar en el mes de enero de cada año, al Consejo de administración, al condómino que lo solicite o tenerlo a disposición de los mismos en las oficinas de la administración, el plan anual de trabajo;



GOBIERNO
DE JALISCO

P O D E R
LEGISLATIVO

SECRETARÍA
DEL CONGRESO

Asunto: Iniciativa de ley de los Diputados Adriana Gabriela Medina Ortiz, la Dip. Laura Gabriela Cárdenas Rodríguez y Dip. José Luis Tostado Bastidas que reforma el Título Sexto del Libro Tercero del Código Civil del Estado de Jalisco en Materia de Régimen de Condominio y adiciona el artículo 3 y 15 de la Ley de Justicia Alternativa del Estado de Jalisco.

Página 56 de 128

Sin correlativo	XII. Generar un plan anual de trabajo que contemple, obras de mejora, estrategias de acceso universal y sostenibilidad;
Sin correlativo	XIII. Proponer al consejo de administración convenios de pago, quitas parciales o pagos en especie de condóminos que presenten mora en el pago de sus cuotas;
Sin correlativo	XIV. Suscribir, con la autorización del consejo de administración convenios necesarios para la adecuada prestación de servicios, el mantenimiento y desarrollo del condominio;
Sin correlativo	XV. Autorizar acceso a las autoridades, servicios de emergencia y servicios de mantenimiento para el adecuado cumplimiento de sus funciones y;
Sin correlativo	XVI. Las demás que le confiera esta Ley o cualquier otro ordenamiento que le sea aplicable, la escritura constitutiva y el reglamento Interno que se expida.



GOBIERNO
DE JALISCO

P O D E R
LEGISLATIVO

SECRETARÍA
DEL CONGRESO

Asunto: Iniciativa de ley de los Diputados Adriana Gabriela Medina Ortiz, la Dip. Laura Gabriela Cárdenas Rodríguez y Dip. José Luis Tostado Bastidas que reforma el Título Sexto del Libro Tercero del Código Civil del Estado de Jalisco en Materia de Régimen de Condominio y adiciona el artículo 3 y 15 de la Ley de Justicia Alternativa del Estado de Jalisco.

Página 57 de 128

Art. 1013 bis.- Cuando la asamblea de condóminos designe una nueva administración, la saliente deberá entrega en un término que no exceda de quince días naturales al día de la designación, todos los documentos incluyendo los estados de cuenta, valores, muebles, inmuebles, y demás bienes que tuviera bajo su resguardo y responsabilidad, sin que dicho plazo pueda ampliarse sino por causa justificada que acrediten tal demora

Sin correlativo

Sin correlativos

Art. 1013 bis.- Cuando la asamblea de condóminos designe una nueva administración, la saliente deberá entregar en un término que no exceda de **treinta días naturales** al día de la designación, todos los bienes y documentos incluyendo los estados de cuenta, valores, muebles, inmuebles, **documentación legal, accesos, claves, pólizas, respaldos, llaves y demás bienes que tuviera bajo su resguardo y responsabilidad, sin que dicho plazo pueda ampliarse sino por causa justificada que acredite tal demora.**

Para constancia de lo anterior, se deberá generar un acta de entrega recepción, en 02 tantos, donde se especifique fecha, hora, generales de los participantes y una descripción y estado de conservación de los bienes y documentos que se entregan, agregando memoria fotográfica de los bienes descritos y firmando en todas sus hojas el administrador saliente, el administrador entrante y por lo menos dos miembros del consejo de administración.

En casos de controversias relacionadas con la descripción



GOBIERNO
DE JALISCO

P O D E R
LEGISLATIVO

SECRETARÍA
DEL CONGRESO

Asunto: Iniciativa de ley de los Diputados Adriana Gabriela Medina Ortiz, la Dip. Laura Gabriela Cárdenas Rodríguez y Dip. José Luis Tostado Bastidas que reforma el Título Sexto del Libro Tercero del Código Civil del Estado de Jalisco en Materia de Régimen de Condominio y adiciona el artículo 3 y 15 de la Ley de Justicia Alternativa del Estado de Jalisco.
Página 58 de 128

Sin correlativos Sin correlativos	de los bienes y documentos, corresponderá a los miembros del Consejo de administración que participen en la entrega, realizar una revisión del punto controvertido y hacer las anotaciones que Atestigüen y que consideren pertinentes. Al finalizar el acta y una vez firmada por todos los participantes, se deberá quedar un tanto el administrador saliente, y otro tanto el administrador entrante. Los incumplimientos a estas disposiciones darán lugar a responsabilidad civil y a la reparación por los daños y perjuicios que se origine al condominio.
CAPITULO III Del consejo de administración	CAPITULO III Del consejo de administración
Art. 1014.- El consejo de administración se integrará con	Art. 1014.- El consejo de administración se integrará con el



GOBIERNO
DE JALISCO

P O D E R
LEGISLATIVO

SECRETARÍA
DEL CONGRESO

Asunto: Iniciativa de ley de los Diputados Adriana Gabriela Medina Ortiz, la Dip. Laura Gabriela Cárdenas Rodríguez y Dip. José Luis Tostado Bastidas que reforma el Título Sexto del Libro Tercero del Código Civil del Estado de Jalisco en Materia de Régimen de Condominio y adiciona el artículo 3 y 15 de la Ley de Justicia Alternativa del Estado de Jalisco.

Página 59 de 128

el número de miembros que se señalen en el reglamento. Sin correlativo	número de miembros que se señale en el reglamento, pero no podrá ser menor a 3 miembros que deberán ocupar los cargos de: I. Presidente II. Secretario III. Tesorero El Consejo de administración podrá tener una duración de hasta 3 años, con posibilidad a una reelección. Por cada uno de los cargos se nombra un suplente.
Art. 1015.- Para ser consejero se requiere ser condómino u ocupante de alguna propiedad del condominio con el consentimiento del condómino y estar al corriente en el pago de cuotas al condominio.	Art. 1015.- Para ser consejero se requiere ser condómino u ocupante de alguna propiedad del condominio con el consentimiento del condómino y estar al corriente en el pago de cuotas al condominio, no haber sido sancionado internamente, no haber sido condenado por delito doloso, ni contar con litigios en contra del condominio.
Art. 1017.- El consejo de administración tendrá las siguientes facultades y obligaciones: I. Tener la representación permanente de los condóminos, para asuntos de interés común,	Art. 1017.- El consejo de administración tendrá las siguientes facultades y obligaciones: I. ...



GOBIERNO
DE JALISCO

P O D E R
LEGISLATIVO

SECRETARÍA
DEL CONGRESO

Asunto: Iniciativa de ley de los Diputados Adriana Gabriela Medina Ortiz, la Dip. Laura Gabriela Cárdenas Rodríguez y Dip. José Luis Tostado Bastidas que reforma el Título Sexto del Libro Tercero del Código Civil del Estado de Jalisco en Materia de Régimen de Condominio y adiciona el artículo 3 y 15 de la Ley de Justicia Alternativa del Estado de Jalisco.

Página 60 de 128

con las facultades de un apoderado general judicial y para actos de administración;	
II. Vigilar que el administrador cumpla con las obligaciones que se le imponen y pedir a éste informes y cuentas de sus gestiones, cuando lo estime necesario;	II. ...
III. Reunirse cuando menos una vez al mes para recibir noticia del administrador, que podrá expresarse en forma oral u escrita respecto de la marcha y negocios del condominio verificando los estados contables y sus asientos en los libros;	III..
IV. Comprobar las inversiones de los fondos de mantenimiento, administración y de reserva;	IV..
V. Coadyuvar con la administración en la observancia por los condóminos del cumplimiento de sus obligaciones;	V...
VI. Rendir a la asamblea de condóminos, anualmente durante el primer trimestre, un informe de labores así como del estado general que guardan los	VI...



GOBIERNO
DE JALISCO

P O D E R
LEGISLATIVO

SECRETARÍA
DEL CONGRESO

Asunto: Iniciativa de ley de los Diputados Adriana Gabriela Medina Ortiz, la Dip. Laura Gabriela Cárdenas Rodríguez y Dip. José Luis Tostado Bastidas que reforma el Título Sexto del Libro Tercero del Código Civil del Estado de Jalisco en Materia de Régimen de Condominio y adiciona el artículo 3 y 15 de la Ley de Justicia Alternativa del Estado de Jalisco.
Página 61 de 128

asuntos del condominio y su posición financiera;	
VII. Cuando se trate de condominios habitacionales y comerciales, autorizar la celebración de cualquier contrato que implique la ocupación y uso de los bienes y servicios comunes, por terceros extraños a los condóminos; en este caso, los contratos que se celebren en contravención a los reglamentos y a lo aquí estipulado, serán nulos de pleno derecho;	VII...
VIII. Autorizar al administrador para otorgar o conferir directamente poder general con facultades judiciales de administración en favor de quienes estime pertinente para defensa y representación de los intereses específicos del condominio. También podrá otorgar poderes especiales; y	VIII...
IX. Los poderes que se confieran comprenden las facultades de articular y absolver posiciones, formular denuncias penales y coadyuvar con el ministerio público; adquirir bienes en remate o fuera de él haciendo las posturas y pujas que procedan celebrar los convenios de	IX...



GOBIERNO
DE JALISCO

P O D E R
LEGISLATIVO

SECRETARÍA
DEL CONGRESO

Asunto: Iniciativa de ley de los Diputados Adriana Gabriela Medina Ortiz, la Dip. Laura Gabriela Cárdenas Rodríguez y Dip. José Luis Tostado Bastidas que reforma el Título Sexto del Libro Tercero del Código Civil del Estado de Jalisco en Materia de Régimen de Condominio y adiciona el artículo 3 y 15 de la Ley de Justicia Alternativa del Estado de Jalisco.

Página 62 de 128

transacción, intentar y desistirse de juicios constitucionales de garantías. En los poderes bastará y será necesario que se relacionen los siguientes puntos:

a) El instrumento mediante el cual constituyó el régimen de condominio respecto de la edificación, destacándose el lugar y fecha, el notario autorizante, el número del instrumento, los bienes genéricos que se afectaron, su ubicación y los datos de su inscripción en el Registro Público de la Propiedad;

b) Las facultades que según el reglamento de condominio tengan los consejeros, independientemente de las establecidas en la ley;

c) Las reformas que en su caso se hubieren efectuado;

d) El acta mediante la cual se hizo la designación de los consejeros;

e) Los datos de la inscripción en el Registro Público de la Propiedad, en el cual se hubieren inscrito los instrumentos a que

a)...

b) ...

c)...

d) ...

e) ...



GOBIERNO
DE JALISCO

P O D E R
LEGISLATIVO

SECRETARÍA
DEL CONGRESO

Asunto: Iniciativa de ley de los Diputados Adriana Gabriela Medina Ortiz, la Dip. Laura Gabriela Cárdenas Rodríguez y Dip. José Luis Tostado Bastidas que reforma el Título Sexto del Libro Tercero del Código Civil del Estado de Jalisco en Materia de Régimen de Condominio y adiciona el artículo 3 y 15 de la Ley de Justicia Alternativa del Estado de Jalisco.

Página 63 de 128

se refieren los puntos que anteceden; y

f) El acta de consejo en la que se acordó el otorgamiento del poder; ésta deberá ser transcrita en lo conducente.

Sin correlativo

Sin correlativo

Sin correlativo

Sin correlativo

Sin correlativo

f) ...

X. Realizar auditorías internas o externas al administrador

XI. Determinar por mayoría de votos, las sanciones, de conformidad a este título, el estatuto y el reglamento.

XII. Autorizar por mayoría de votos la suscripción de convenios para el pago de cuotas ordinarias vencidas, cuotas extraordinarias y quitas parciales propuestas por el administrador;

XIII. Autorizar por mayoría de votos la suscripción de convenios para la prestación de servicios necesarios para la adecuada prestación de servicios, el mantenimiento y desarrollo del condominio; y

XIV. Autorizar el cobro de cuota complementaria en casos de uso intensivo de unidades privativas



GOBIERNO
DE JALISCO

P O D E R
LEGISLATIVO

SECRETARÍA
DEL CONGRESO

Asunto: Iniciativa de ley de los Diputados Adriana Gabriela Medina Ortiz, la Dip. Laura Gabriela Cárdenas Rodríguez y Dip. José Luis Tostado Bastidas que reforma el Título Sexto del Libro Tercero del Código Civil del Estado de Jalisco en Materia de Régimen de Condominio y adiciona el artículo 3 y 15 de la Ley de Justicia Alternativa del Estado de Jalisco.

Página 64 de 128

Sin correlativo	por uso de plataformas digitales. El consejo de administración se reunirá de manera ordinaria cada dos meses y extraordinaria las que sean necesaria en dichas reuniones solo se levantará acta y minuta de la reunión.
Sin correlativo	Solo en caso de que las determinaciones del consejo afecten los derechos de los condominios la misma deberá de ser protocolizada.
Sin correlativo	Los integrantes del consejo que incurran en violaciones a esta ley, el estatuto y el reglamento, serán separados de su cargo y serán inhabilitados para integrar el consejo en cualquier cargo.
Art. 1017 bis Sin correlativo	Art. 1017 bis: son atribuciones del Presidente del consejo de administración I. Representar legalmente al condominio; II. Convocar a las asambleas y proponer el orden del día de las mismas;



GOBIERNO
DE JALISCO

P O D E R
LEGISLATIVO

SECRETARÍA
DEL CONGRESO

Asunto: Iniciativa de ley de los Diputados Adriana Gabriela Medina Ortiz, la Dip. Laura Gabriela Cárdenas Rodríguez y Dip. José Luis Tostado Bastidas que reforma el Título Sexto del Libro Tercero del Código Civil del Estado de Jalisco en Materia de Régimen de Condominio y adiciona el artículo 3 y 15 de la Ley de Justicia Alternativa del Estado de Jalisco.
Página 65 de 128

	III. Presidir las sesiones de la asamblea de que convoque el consejo o el administrador; IV. Vigilar con conjunto con los demás integrantes del consejo el desempeño del administrador, asegurando que se ejecuten los acuerdos de la asamblea y se mantengan las áreas comunes. V. Velar por el estricto cumplimiento del Reglamento de Condominio y las leyes vigentes. VI. Contratar al personal para mantenimiento, reparaciones o mejoras del inmueble o proponérselo al administrador. VII. Presentar a la asamblea el plan anual de trabajo realizado por el administrador. VIII.
--	--



GOBIERNO
DE JALISCO

P O D E R
LEGISLATIVO

SECRETARÍA
DEL CONGRESO

Asunto: Iniciativa de ley de los Diputados Adriana Gabriela Medina Ortiz, la Dip. Laura Gabriela Cárdenas Rodríguez y Dip. José Luis Tostado Bastidas que reforma el Título Sexto del Libro Tercero del Código Civil del Estado de Jalisco en Materia de Régimen de Condominio y adiciona el artículo 3 y 15 de la Ley de Justicia Alternativa del Estado de Jalisco.

Página 66 de 128

	Actuar como representante en los procedimientos alternos de solución de conflictos y solicitar la prestación del servicio cuando lo estime conveniente y; IX. Las demás que demás que le deleguen expresamente la asamblea, el estatuto o el reglamento interno.
Art. 1017 ter Sin correlativo	Art. 1017 ter son atribuciones del Secretario e del consejo de administración: I. Suplir al presidente en ausencias temporales; II. Levantar actas de las reuniones de la Asamblea de condóminos y del Consejo de Administración, consignándolas en el libro respectivo bajo su firma y la del presidente. III. Resguardar toda la documentación, archivos físicos y digitales, y correspondencia del condominio.



GOBIERNO
DE JALISCO

P O D E R
LEGISLATIVO

SECRETARÍA
DEL CONGRESO

Asunto: Iniciativa de ley de los Diputados Adriana Gabriela Medina Ortiz, la Dip. Laura Gabriela Cárdenas Rodríguez y Dip. José Luis Tostado Bastidas que reforma el Título Sexto del Libro Tercero del Código Civil del Estado de Jalisco en Materia de Régimen de Condominio y adiciona el artículo 3 y 15 de la Ley de Justicia Alternativa del Estado de Jalisco.

Página 67 de 128

	IV. Emitir certificaciones con efectos jurídicos sobre los acuerdos tomados por el consejo frente a terceros. V. Asegurar la difusión de las minutas y acuerdos a todos los condóminos, ya sea por correo electrónico o por los medios determinados por la asamblea. VI. Asistir en la convocatoria a asambleas, pasar lista de asistencia y recoger votaciones. VII. Asegurar que los procedimientos y decisiones se ajusten a los estatutos y la normativa interna del condominio. VIII. Las demás que demás que le deleguen expresamente la asamblea, el estatuto o el reglamento interno
Art. 1017 cuater Sin correlativo	Art. 1017 cuater. Son atribuciones del Tesorero del consejo de administración



GOBIERNO
DE JALISCO

P O D E R
LEGISLATIVO

SECRETARÍA
DEL CONGRESO

Asunto: Iniciativa de ley de los Diputados Adriana Gabriela Medina Ortiz, la Dip. Laura Gabriela Cárdenas Rodríguez y Dip. José Luis Tostado Bastidas que reforma el Título Sexto del Libro Tercero del Código Civil del Estado de Jalisco en Materia de Régimen de Condominio y adiciona el artículo 3 y 15 de la Ley de Justicia Alternativa del Estado de Jalisco.

Página 68 de 128

	I. Controlar ingresos, egresos y el flujo de caja diario. II. Liderar la creación y el seguimiento del presupuesto anual; III. Preparar balances financieros y presentar informes periódicos al consejo y la asamblea; IV. Gestionar relaciones bancarias y asegurar el cumplimiento de obligaciones legales y fiscales en unión con el presidente del consejo; V. Asegurar la seguridad de los registros contables y fondos y; VI. Las demás que demás que le deleguen expresamente la asamblea, el estatuto o el reglamento interno
Art. 1018.- El acta que se levante con motivo de la designación de los consejeros y sus anexos, deberá ser protocolizada por notario con residencia o jurisdicción en el municipio en	Art. 1018.- El acta que se levante con motivo de la designación de los consejeros y sus anexos, deberá ser protocolizada por notario con residencia o jurisdicción en el municipio en que esté asentado el condominio, con excepción de los



GOBIERNO
DE JALISCO

P O D E R
LEGISLATIVO

SECRETARÍA
DEL CONGRESO

Asunto: Iniciativa de ley de los Diputados Adriana Gabriela Medina Ortiz, la Dip. Laura Gabriela Cárdenas Rodríguez y Dip. José Luis Tostado Bastidas que reforma el Título Sexto del Libro Tercero del Código Civil del Estado de Jalisco en Materia de Régimen de Condominio y adiciona el artículo 3 y 15 de la Ley de Justicia Alternativa del Estado de Jalisco.
Página 69 de 128

que esté asentado el condominio y contener cuando menos:	ubicados en el área metropolitana de Guadalajara, que podrán ser protocolizados por cualquier notario con esa residencia o jurisdicción y deberán contener cuando menos:
I. El instrumento en el dónde conste el acto mediante el cual se afectó la edificación al régimen de condominio, mencionándose el lugar y fecha, el notario autorizante, el número del instrumento, los bienes genéricos que se afectaron, su ubicación y los datos de su inscripción en el Registro Público de la Propiedad;	I. ...
II. Las facultades que según el reglamento del condominio tengan los consejeros, independientemente de las establecidas en la ley;	II. ...
III. Las reformas que en su caso se hubieren efectuado; y	III. ...
IV. Se transcribirá en lo conducente el acta levantada.	IV. ...
De la escritura que contenga la protocolización, se tomará nota	...



GOBIERNO
DE JALISCO

P O D E R
LEGISLATIVO

SECRETARÍA
DEL CONGRESO

Asunto: Iniciativa de ley de los Diputados Adriana Gabriela Medina Ortiz, la Dip. Laura Gabriela Cárdenas Rodríguez y Dip. José Luis Tostado Bastidas que reforma el Título Sexto del Libro Tercero del Código Civil del Estado de Jalisco en Materia de Régimen de Condominio y adiciona el artículo 3 y 15 de la Ley de Justicia Alternativa del Estado de Jalisco.

Página 70 de 128

en la inscripción del condominio que se lleve en el Registro Público de la Propiedad. El acta que se levante también deberá asentarse en el libro de actas del propio condominio.	...
Art. 1018 Bis.- Las sesiones del consejo de administración podrán celebrarse a distancia, mediante el uso de herramientas tecnológicas, Los temas que podrán ser abordados en este tipo de sesiones deben estar aprobados en los estatutos, o en caso contrario, los acuerdos tomados en la sesión a distancia deberán contar con la aprobación de por lo menos las dos terceras partes de los asociados. Las sesiones para su validez deben contar con lo siguiente: I. La identificación visual plena de sus integrantes; II. La interacción e intercomunicación, en tiempo real, para propiciar la correcta deliberación de la (sic) ideas y asuntos;	Art. 1018 Bis.- Las sesiones del consejo de administración podrán celebrarse a distancia, mediante el uso de herramientas tecnológicas, los acuerdos tomados en la sesión a distancia deberán contar con la aprobación de por lo menos las dos terceras partes de los consejeros ... I. ... II. La interacción e intercomunicación, en tiempo real, para propiciar la correcta deliberación de las ideas y asuntos;



GOBIERNO
DE JALISCO

P O D E R
LEGISLATIVO

SECRETARÍA
DEL CONGRESO

Asunto: Iniciativa de ley de los Diputados Adriana Gabriela Medina Ortiz, la Dip. Laura Gabriela Cárdenas Rodríguez y Dip. José Luis Tostado Bastidas que reforma el Título Sexto del Libro Tercero del Código Civil del Estado de Jalisco en Materia de Régimen de Condominio y adiciona el artículo 3 y 15 de la Ley de Justicia Alternativa del Estado de Jalisco.

Página 71 de 128

III. Las votaciones que se realicen serán de carácter nominal asentando registro de las mismas; y IV. Dejar registro audiovisual de la sesión y sus acuerdos. En estos casos, las convocatorias serán realizadas también mediante el uso de herramientas tecnológicas que permitan dejar constancia de su envío. La convocatoria de la celebración de sesiones a distancia, así como la redacción y protocolización de las correspondientes actas, estarán sujetas a las mismas normas que rigen las sesiones presenciales, en lo que les sea aplicable. Sin correlativo	III. ... IV.... En estos casos, las convocatorias serán realizadas también mediante el uso de herramientas tecnológicas que permitan dejar constancia de su envío. La convocatoria de la celebración de sesiones a distancia, así como la redacción y protocolización de las correspondientes actas, estarán sujetas a las mismas normas que rigen las sesiones presenciales, en lo que les sea aplicable. El secretario del consejo deberá de dejar registro en el acta de los documentos con el que se identificaron los miembros del consejo presentes en la sesión.
CAPITULO IV De las asambleas	CAPITULO IV De las asambleas
Art. 1019.- La asamblea de condóminos es el órgano supremo de la administración.	Art. 1019.- La asamblea de condóminos es el órgano supremo de la administración.



GOBIERNO
DE JALISCO

P O D E R
LEGISLATIVO

SECRETARÍA
DEL CONGRESO

Asunto: Iniciativa de ley de los Diputados Adriana Gabriela Medina Ortiz, la Dip. Laura Gabriela Cárdenas Rodríguez y Dip. José Luis Tostado Bastidas que reforma el Título Sexto del Libro Tercero del Código Civil del Estado de Jalisco en Materia de Régimen de Condominio y adiciona el artículo 3 y 15 de la Ley de Justicia Alternativa del Estado de Jalisco.

Página 72 de 128

Las asambleas para los condominios compuestos y simples serán ordinarias y extraordinarias.	Las asambleas para los condominios compuestos y simples serán ordinarias, extraordinarias y especial
Art. 1020.- La asamblea ordinaria se reunirá cuando menos una vez al año, dentro del primer trimestre y en ella se tratarán los asuntos siguientes: I. El informe general sobre el condominio, tanto en bienes y servicios como su posición financiera; II. La elección de los integrantes del consejo de administración y en su caso, de las comisiones especiales; III. La designación del administrador; y IV. La aprobación del presupuesto de ingresos y de egresos para el siguiente año.	Art. 1020.- ... I. ... II. La elección de los integrantes del consejo de administración y en su caso, de las comisiones especiales cuando fuera el caso; III. La designación o ratificación del administrador, cuando proceda; y IV. ...
Sin correlativo	Art. 1021.-Bis La asamblea especial se reunirá en cualquier tiempo, cuando se requiera su decisión en:



GOBIERNO
DE JALISCO

P O D E R
LEGISLATIVO

SECRETARÍA
DEL CONGRESO

Asunto: Iniciativa de ley de los Diputados Adriana Gabriela Medina Ortiz, la Dip. Laura Gabriela Cárdenas Rodríguez y Dip. José Luis Tostado Bastidas que reforma el Título Sexto del Libro Tercero del Código Civil del Estado de Jalisco en Materia de Régimen de Condominio y adiciona el artículo 3 y 15 de la Ley de Justicia Alternativa del Estado de Jalisco.

Página 73 de 128

	I. Reparaciones urgentes a bienes o instalaciones comunes cuyo desperfecto ponga en peligro la seguridad o salud de los condóminos, la integridad del inmueble o que impidan el buen funcionamiento de los servicios comunes mínimos necesarios y se requiera la disposición de fondos de emergencia o de la determinación de cuotas extraordinarias
Art. 1022.- Las asambleas serán convocadas por: I. El administrador; II. El consejo de administración; III. El juez de primera instancia del ramo civil con jurisdicción en el municipio de ubicación del condominio, a requerimiento de un grupo de condóminos que representen por lo menos una quinta parte de derechos; o a petición de cualquier condómino, cuando se dejen de celebrar por más de un año; y Sin correlativo	Art. 1022.- Las asambleas serán convocadas por: I. ... II. El presidente del consejo de administración; III. ... IV. La autoridad municipal competente en la ubicación del condominio, a requerimiento de un grupo de condóminos que representen por lo menos una quinta parte de derechos;



GOBIERNO
DE JALISCO

P O D E R
LEGISLATIVO

SECRETARÍA
DEL CONGRESO

Asunto: Iniciativa de ley de los Diputados Adriana Gabriela Medina Ortiz, la Dip. Laura Gabriela Cárdenas Rodríguez y Dip. José Luis Tostado Bastidas que reforma el Título Sexto del Libro Tercero del Código Civil del Estado de Jalisco en Materia de Régimen de Condominio y adiciona el artículo 3 y 15 de la Ley de Justicia Alternativa del Estado de Jalisco.

Página 75 de 128

representados por los asistentes a la misma.

Por lo que se refiere a la asamblea extraordinaria, podrá celebrarse con el número de condóminos que asistan, pero sólo serán válidos los acuerdos que en ella se tomen, si son aprobados por condóminos que representen cuando menos el setenta y cinco por ciento de los derechos sobre el condominio. Esta aprobación se tendrá, ya sea mediante asamblea en la que concurren condóminos cuyos votos representen tal porcentaje, o se complementen en los siguientes treinta días naturales a su celebración, con condóminos ausentes a la asamblea, quienes en forma auténtica se manifiesten sabedores de los acuerdos tomados y los aprueben.

Sin correlativo

Sin correlativo

Por lo que se refiere a la asamblea extraordinaria, podrá celebrarse con el número de condóminos que asistan, pero sólo serán válidos los acuerdos que en ella se tomen, si son aprobados de la siguiente manera:

I. Para la modificación a la Escritura Constitutiva, incorporar o separar áreas del régimen de propiedad en condominio o para la extinción voluntaria del Régimen de Propiedad en Condominio, se acordará en Asamblea de Condóminos Extraordinaria, a la que deberán asistir la el cincuenta más uno de los derechos de los condóminos y requerirá de un mínimo de votos que representen el setenta y cinco del valor total de los derechos sobre el condominio;

II. Para que sea valida la asamblea de modificación de reglamento se requiere la asitencia de cuando



GOBIERNO
DE JALISCO

P O D E R
LEGISLATIVO

SECRETARÍA
DEL CONGRESO

Asunto: Iniciativa de ley de los Diputados Adriana Gabriela Medina Ortiz, la Dip. Laura Gabriela Cárdenas Rodríguez y Dip. José Luis Tostado Bastidas que reforma el Título Sexto del Libro Tercero del Código Civil del Estado de Jalisco en Materia de Régimen de Condominio y adiciona el artículo 3 y 15 de la Ley de Justicia Alternativa del Estado de Jalisco.
Página 76 de 128

	menos el cincuenta y uno por ciento de los derechos condominales, las reformas propuestas deberán ser aprobadas por el cincuenta y uno por ciento de los asistentes; y
Sin correlativo	III. Para el resto de los asuntos sólo serán válidos los acuerdos que en ella se tomen, si son aprobados por condóminos que representen cuando menos el sesenta por ciento de los derechos sobre el condominio.
Sin correlativo	Esta aprobación se tendrá, ya sea mediante asamblea en la que concurren condóminos cuyos votos representen tal porcentaje, o se complementen en los siguientes treinta días naturales a su celebración, con condóminos ausentes a la asamblea, quienes en forma auténtica se manifiesten sabedores de los acuerdos tomados y manifiesten su voto través de los medios aprobados por la asamblea.
Los acuerdos tomados en asamblea legalmente	...



GOBIERNO
DE JALISCO

P O D E R
LEGISLATIVO

SECRETARÍA
DEL CONGRESO

Asunto: Iniciativa de ley de los Diputados Adriana Gabriela Medina Ortiz, la Dip. Laura Gabriela Cárdenas Rodríguez y Dip. José Luis Tostado Bastidas que reforma el Título Sexto del Libro Tercero del Código Civil del Estado de Jalisco en Materia de Régimen de Condominio y adiciona el artículo 3 y 15 de la Ley de Justicia Alternativa del Estado de Jalisco.
Página 77 de 128

constituida, obligan a los ausentes, disidentes y en su caso, a los ocupantes por cualquier título.

Sin correlativo

Se podrá acudir en representación de condóminos mediante carta poder simple firmada ante dos testigos, con copia de identificación oficial de poderdante y apoderado, en ningún caso una sola persona podrá representar a más del veinte por ciento de los derechos de condóminos, así como tampoco en ningún caso, el Administrador o los miembros del Consejo de administración, podrán representar a condómino alguno.

Quien no haya asistido a la celebración de la asamblea alegando no haber sido convocado en forma legal, podrá demandar la inoponibilidad de los acuerdos tomados en la misma, dentro de los siguientes treinta días naturales a la fecha de su celebración, siempre y cuando no hayan ejecutado actos que impliquen la aprobación de los acuerdos a que se oponen, o su realización fuera hecha con la advertencia de que no implica conformidad

...



GOBIERNO
DE JALISCO

P O D E R
LEGISLATIVO

SECRETARÍA
DEL CONGRESO

Asunto: Iniciativa de ley de los Diputados Adriana Gabriela Medina Ortiz, la Dip. Laura Gabriela Cárdenas Rodríguez y Dip. José Luis Tostado Bastidas que reforma el Título Sexto del Libro Tercero del Código Civil del Estado de Jalisco en Materia de Régimen de Condominio y adiciona el artículo 3 y 15 de la Ley de Justicia Alternativa del Estado de Jalisco.

Página 78 de 128

con la misma. La resolución judicial que se dicte sólo tendrá efectos respecto de quien la promovió. Sin correlativo	Cualquier poseedor que no sea condómino, podrá asistir con voz, pero sin voto a las asambleas, salvo que cuente con la carta poder correspondiente.
Art. 1024.- Las reglas anteriormente señaladas rigen para los condominios compuestos y para los condominios simples. Las asambleas serán presididas por quien designen los condóminos asistentes a ellas, tomándose la votación por mayoría de personas asistentes a la misma, independientemente del porcentaje que representen en el condominio. El administrador podrá ser designado presidente de la asamblea. Sin correlativo	Art. 1024.- Las reglas anteriormente señaladas rigen para los condominios compuestos y para los condominios simples. Las asambleas serán presididas por quien la convoque o por quien designen los condóminos asistentes a ellas, tomándose la votación por mayoría de personas asistentes a la misma, independientemente del porcentaje que representen en el condominio. El administrador podrá ser designado presidente de la asamblea. En las asambleas de condóminos se podrá votar de manera económica, nominal y



GOBIERNO
DE JALISCO

P O D E R
LEGISLATIVO

SECRETARÍA
DEL CONGRESO

Asunto: Iniciativa de ley de los Diputados Adriana Gabriela Medina Ortiz, la Dip. Laura Gabriela Cárdenas Rodríguez y Dip. José Luis Tostado Bastidas que reforma el Título Sexto del Libro Tercero del Código Civil del Estado de Jalisco en Materia de Régimen de Condominio y adiciona el artículo 3 y 15 de la Ley de Justicia Alternativa del Estado de Jalisco.
Página 79 de 128

Sin correlativo	por voto secreto mediante el empleo de urnas.
Sin correlativo	La votación económica se expresa por la simple acción de levantar un brazo;
Sin correlativo	La votación nominal se expresa a través de la voz;
Sin correlativo	La votación secreta se expresa de forma escrita a través de una cédula que se deposita en una urna, donde los secretarios leen el contenido en voz alta, una por una y anotan el resultado de la votación y dan cuenta al Presidente, para que éste haga la declaratoria correspondiente.
Art. 1025.- Las convocatorias para la celebración de la asamblea serán suscritas por quien las haga.	Art. 1025.- ...
Las asambleas deberán verificarse invariablemente en el municipio de la ubicación del condominio, buscando siempre la mayor comodidad y fácil acceso a los condóminos; preferentemente se deberán desarrollar en la unidad condominal.	...



GOBIERNO
DE JALISCO

P O D E R
LEGISLATIVO

SECRETARÍA
DEL CONGRESO

Asunto: Iniciativa de ley de los Diputados Adriana Gabriela Medina Ortiz, la Dip. Laura Gabriela Cárdenas Rodríguez y Dip. José Luis Tostado Bastidas que reforma el Título Sexto del Libro Tercero del Código Civil del Estado de Jalisco en Materia de Régimen de Condominio y adiciona el artículo 3 y 15 de la Ley de Justicia Alternativa del Estado de Jalisco.

Página 80 de 128

La convocatoria para asamblea ordinaria deberá hacerse cuando menos con quince días naturales de anticipación a la fecha en que deba celebrarse.

La convocatoria para asamblea extraordinaria deberá hacerse cuando menos con veinte días naturales de anticipación a la fecha en que deba celebrarse.

Sin correlativo

En ambos casos, la convocatoria se fijará en los lugares visibles de la edificación del condominio en la fecha en que se expida. Además, deberá citarse por medio del servicio postal con acuse de recibo, a los condóminos que lo requieran en el domicilio que para estos casos tengan registrado en la administración. El depósito de la correspondencia en el correo, deberá hacerse con la misma anticipación que se señala para su fijación, debiéndose conservar los acuses de recibo para acreditar lo anterior.

...

...

La convocatoria para asamblea especial deberá hacerse cuando menos veinticuatro horas de anticipación a la fecha en que deba celebrarse.

En **todos los** casos, la convocatoria se fijará en los lugares visibles de la edificación del condominio en la fecha en que se expida. Además, deberá citarse por medio **alguno de los medios electrónicos registrados y autorizados por el condominio la administración**, a los condóminos que lo requieran en el domicilio que para estos casos tengan registrado en la administración. **La notificación**, deberá hacerse con la misma anticipación que se señala para su fijación, debiéndose conservar los acuses de recibo para acreditar lo anterior **y en caso de medios**



GOBIERNO
DE JALISCO

P O D E R
LEGISLATIVO

SECRETARÍA
DEL CONGRESO

Asunto: Iniciativa de ley de los Diputados Adriana Gabriela Medina Ortiz, la Dip. Laura Gabriela Cárdenas Rodríguez y Dip. José Luis Tostado Bastidas que reforma el Título Sexto del Libro Tercero del Código Civil del Estado de Jalisco en Materia de Régimen de Condominio y adiciona el artículo 3 y 15 de la Ley de Justicia Alternativa del Estado de Jalisco.

Página 81 de 128

	electrónicos la impresión correspondiente.
Cuando la convocatoria se formule por la autoridad judicial o la municipal, bastará que se publique con la misma anticipación en uno de los periódicos de amplia circulación en el Estado, así como en el Periódico Oficial "El Estado de Jalisco" y sin perjuicio de que se coloque un ejemplar de la convocatoria en los lugares visibles del condominio. La convocatoria deberá señalar el día y la hora para la cual se cita a la asamblea, la clase de asamblea a verificar, el lugar de la reunión y los puntos a considerarse. Cualquier asunto tratado en la asamblea y que no éste comprendido en el orden del día, no tendrá fuerza legal alguna, salvo el caso de que hayan estado representados el cien por ciento de personas e intereses.	Cuando la convocatoria se formule por la autoridad judicial o la municipal, bastará que se publique con la misma anticipación en uno de los periódicos de amplia circulación en el Estado, y sin perjuicio de que se coloque un ejemplar de la convocatoria en los lugares visibles del condominio.
Art. 1025 Bis.- Las sesiones de la asamblea de condóminos podrán celebrarse a distancia, mediante el uso de herramientas tecnológicas, Los temas que	Art. 1025 Bis.- Las sesiones de la asamblea de condóminos podrán celebrarse a distancia, mediante el uso de herramientas tecnológicas, Los temas que podrán ser abordados



GOBIERNO
DE JALISCO

P O D E R
LEGISLATIVO

SECRETARÍA
DEL CONGRESO

Asunto: Iniciativa de ley de los Diputados Adriana Gabriela Medina Ortiz, la Dip. Laura Gabriela Cárdenas Rodríguez y Dip. José Luis Tostado Bastidas que reforma el Título Sexto del Libro Tercero del Código Civil del Estado de Jalisco en Materia de Régimen de Condominio y adiciona el artículo 3 y 15 de la Ley de Justicia Alternativa del Estado de Jalisco.

Página 82 de 128

podrán ser abordados en este tipo de sesiones deben estar aprobados en su reglamento, o en caso contrario, los acuerdos tomados en la sesión a distancia deberán contar con la aprobación de por lo menos las dos terceras partes de los asociados.	en este tipo de sesiones deben estar aprobados en su reglamento, o en caso contrario, los acuerdos tomados en la sesión a distancia deberán contar con la aprobación de por lo menos las dos terceras partes de los condóminos presentes, con excepción de los caso en donde se requiera votación especial conforme a esta ley.
Las sesiones para su validez deben contar con lo siguiente:	...
I. La identificación visual plena de sus integrantes;	I. ...
II. La interacción e intercomunicación, en tiempo real, para propiciar la correcta deliberación de la (sic) ideas y asuntos;	II. La interacción e intercomunicación, en tiempo real, para propiciar la correcta deliberación de las ideas y asuntos;
III. Las votaciones que se realicen serán de carácter nominal asentando el registro de las mismas; y	III. ...
IV. Dejar registro audiovisual de la sesión y sus acuerdos.	IV. ...
Las convocatorias a la asamblea de condóminos serán realizadas también mediante el uso de herramientas tecnológicas que	...



GOBIERNO
DE JALISCO

P O D E R
LEGISLATIVO

SECRETARÍA
DEL CONGRESO

Asunto: Iniciativa de ley de los Diputados Adriana Gabriela Medina Ortiz, la Dip. Laura Gabriela Cárdenas Rodríguez y Dip. José Luis Tostado Bastidas que reforma el Título Sexto del Libro Tercero del Código Civil del Estado de Jalisco en Materia de Régimen de Condominio y adiciona el artículo 3 y 15 de la Ley de Justicia Alternativa del Estado de Jalisco.

Página 83 de 128

permitan dejar constancia de su envío. La convocatoria de la celebración de sesiones a distancia así como la redacción y protocolización de las correspondientes actas, estarán sujetas a las mismas normas que rigen las sesiones presenciales, en lo que les sea aplicable.	
CAPITULO V De las cuotas	CAPITULO V De las cuotas
Art. 1026.- Los condóminos deberán contribuir para sufragar los gastos de mantenimiento y operación de las instalaciones y servicios del condominio, como también para constituir y conservar fondos de reserva, en base al porcentaje que sobre el condominio represente cada unidad privativa; pero cuando un condominio conste de diferentes elementos y comprenda varias escaleras, patios, jardines, obras e instalaciones como ascensores, montacargas, antenas y otros elementos o aparatos, de uso exclusivo de uno o varios condóminos, los gastos que por ello se originen serán a cargo de	Art. 1026.- ...



GOBIERNO
DE JALISCO

P O D E R
LEGISLATIVO

SECRETARÍA
DEL CONGRESO

Asunto: Iniciativa de ley de los Diputados Adriana Gabriela Medina Ortiz, la Dip. Laura Gabriela Cárdenas Rodríguez y Dip. José Luis Tostado Bastidas que reforma el Título Sexto del Libro Tercero del Código Civil del Estado de Jalisco en Materia de Régimen de Condominio y adiciona el artículo 3 y 15 de la Ley de Justicia Alternativa del Estado de Jalisco.

Página 84 de 128

quienes directa y exclusivamente se sirvan.	
Quando se decrete la realización de una obra de mejoramiento o voluntaria, en el mismo acuerdo deberán fijarse las bases para cubrir su costo.	Quando se decrete la realización de una obra de mejoramiento o voluntaria, en el mismo acuerdo deberán fijarse las bases para cubrir su costo por todos los condominios
Sin correlativo	Los condóminos están obligados al pago de las cuotas extraordinarias que determina la asamblea o el consejo de administración
Tratándose de condominios de servicios municipales y cuando no hubiere acuerdo entre los condóminos, la fijación de las cuotas condominales deberá hacerse por el tesorero del municipio de la ubicación del condominio.	Tratándose de condominios de servicios municipales y cuando no hubiere acuerdo entre los condóminos, la fijación de las cuotas condominales deberá hacerse por el tesorero del municipio de la ubicación del condominio.
Sin correlativo	Las cuotas condominales al ser parte del fondo común y constituir una copropiedad serán imprescriptibles
Art. 1028.- Las cuotas a cargo de los condóminos deberán pagarse por adelantado, precisamente en la fecha establecida y, en caso de no hacerse, se pagará como perjuicio hasta la cantidad que resulte de considerar el tipo de interés moratorio promedio que	Art. 1028.- Las cuotas a cargo de los condóminos deberán pagarse por adelantado, precisamente en la fecha establecida y, en caso de no hacerse, se pagará como perjuicio hasta la cantidad que resulte de considerar el tipo de interés moratorio promedio que fije la



GOBIERNO
DE JALISCO

P O D E R
LEGISLATIVO

SECRETARÍA
DEL CONGRESO

Asunto: Iniciativa de ley de los Diputados Adriana Gabriela Medina Ortiz, la Dip. Laura Gabriela Cárdenas Rodríguez y Dip. José Luis Tostado Bastidas que reforma el Título Sexto del Libro Tercero del Código Civil del Estado de Jalisco en Materia de Régimen de Condominio y adiciona el artículo 3 y 15 de la Ley de Justicia Alternativa del Estado de Jalisco.
Página 85 de 128

se fije por las dos mayores instituciones de crédito en el país, en préstamos ordinarios quirografarios a treinta días, según se determine en el reglamento. Sin correlativo.	Tasa Promedio Ponderada por saldo para créditos personales, publicada por el Banco de México, según se determine en el reglamento. El pago de cuotas extraordinarias deberá cubrirse en un plazo no mayor a 15 días hábiles a partir de que le sea notificados al condómino, con la salvedad de plazos distintos establecidos en el reglamento o por la asamblea.
Art. 1029 bis.- Todo condómino tendrá derecho a que se le expida del (sic) estado de cuenta que guarde en el condominio. Cuando se celebre un contrato traslativo de dominio en relación a una unidad privativa, el notario público que elabore la escritura, deberá exigir a la parte vendedora la entrega de la constancia de no adeudo expedida por el administrador del condominio. Sin correlativo	Art. 1029 bis.- Todo condómino tendrá derecho a que se le expida el estado de cuenta que guarde en el condominio. Cuando se celebre un contrato traslativo de dominio en relación a una unidad privativa, el notario público que elabore la escritura, deberá exigir a la parte vendedora la entrega de la constancia de no adeudo y estado de cuenta expedida por el administrador del condominio. La omisión de la entrega de dichos documentos dará lugar a la nulidad de la escritura.
CAPITULO VI	CAPITULO VI



GOBIERNO
DE JALISCO

P O D E R
LEGISLATIVO

SECRETARÍA
DEL CONGRESO

Asunto: Iniciativa de ley de los Diputados Adriana Gabriela Medina Ortiz, la Dip. Laura Gabriela Cárdenas Rodríguez y Dip. José Luis Tostado Bastidas que reforma el Título Sexto del Libro Tercero del Código Civil del Estado de Jalisco en Materia de Régimen de Condominio y adiciona el artículo 3 y 15 de la Ley de Justicia Alternativa del Estado de Jalisco.

Página 86 de 128

De las controversias	De las controversias
Art. 1031.- Cuando surjan controversias entre los condóminos por los derechos que les competan en el uso de sus unidades privativas y bienes comunes, se resolverán conforme a las reglas siguientes: I. Las controversias entre condóminos deberán sujetarse necesariamente al arbitraje del consejo de administración; II. Cuando estas controversias se susciten en condominios de servicios municipales, se deberán someter al arbitraje del secretario del ayuntamiento del lugar de ubicación del condominio; III. El Código de Procedimientos Civiles del Estado será supletorio en estos negocios; y	Art. 1031.- Cuando surjan controversias entre los condóminos, poseedores, o entre estos y la administración, por los derechos que les competan en el uso de sus unidades privativas y bienes comunes, se resolverán conforme a las reglas siguientes: I. Las controversias deberán sujetarse necesariamente a un mecanismo alternativo de solución de controversias, a través de una persona facilitadora certificada por el Instituto de Justicia Alternativa del Estado de Jalisco; II. III. El Código de Nacional de Procedimientos Civiles y Familiares será supletorio en estos negocios; y



GOBIERNO
DE JALISCO

P O D E R
LEGISLATIVO

SECRETARÍA
DEL CONGRESO

Asunto: Iniciativa de ley de los Diputados Adriana Gabriela Medina Ortiz, la Dip. Laura Gabriela Cárdenas Rodríguez y Dip. José Luis Tostado Bastidas que reforma el Título Sexto del Libro Tercero del Código Civil del Estado de Jalisco en Materia de Régimen de Condominio y adiciona el artículo 3 y 15 de la Ley de Justicia Alternativa del Estado de Jalisco.
Página 87 de 128

IV. Las demás controversias que surjan, serán ventiladas ante el juez de primera instancia del domicilio de ubicación del condominio.	IV. Las controversias que no puedan resolverse a través de los mecanismos alternativos de solución de controversias, serán ventiladas ante el juez de primera instancia del domicilio de ubicación del condominio.
Art. 1032.- El condómino que reiteradamente deje de cumplir sus obligaciones o injustificadamente cause conflictos a los demás condóminos será demandado por el administrador ante el Juez de Primera Instancia de la ubicación del condominio, para que en subasta pública se vendan al mejor postor sus derechos condominales, en los términos que para los remates señala el Código de Procedimientos Civiles del Estado. A la demanda se acompañarán como documentos fundatorios de la misma, copia de la escritura de constitución del régimen de condominio, las reformas que hubiere sufrido la misma, certificado de gravámenes expedido por el Registro Público de la Propiedad y del testimonio de la escritura que contenga la protocolización del Acta de	Art. 1032.- El condómino que reiteradamente deje de cumplir sus obligaciones o injustificadamente cause conflictos a los demás condóminos será demandado por el administrador o por el presidente del consejo de administración ante el Juez de Primera Instancia de la ubicación del condominio, para que en subasta pública se vendan al mejor postor sus derechos condominales, en los términos que para los remates señala el Código de Procedimientos Civiles del Estado. I. Se considerará incumplimiento reiterado de sus obligaciones: a) El impago de seis cuotas ordinarias o tres extraordinarias dentro de doce meses, o b) La repetición de seis infracciones



GOBIERNO
DE JALISCO

P O D E R
LEGISLATIVO

SECRETARÍA
DEL CONGRESO

Asunto: Iniciativa de ley de los Diputados Adriana Gabriela Medina Ortiz, la Dip. Laura Gabriela Cárdenas Rodríguez y Dip. José Luis Tostado Bastidas que reforma el Título Sexto del Libro Tercero del Código Civil del Estado de Jalisco en Materia de Régimen de Condominio y adiciona el artículo 3 y 15 de la Ley de Justicia Alternativa del Estado de Jalisco.

Página 88 de 128

Asamblea Extraordinaria que acuerde la medida, misma que para ser válida deberá ser tomada por más de la mitad del total de los condóminos. En los casos de los condominios compuestos, bastará con que lo acuerden el más de la mitad de los titulares de la unidad condominal a la que pertenezca el condómino cuya exclusión se promueve.

Sin correlativo

El juez dará entrada a la demanda y dará vista al

**documentadas al
reglamento interno en seis
meses.**

II. Se considerará que un condómino causa conflictos injustificados cuando previa constatación de: ruido, obras, usos prohibidos, riesgos, o cualquier violación al reglamento interno, desatienda tres requerimientos fehacientes en un plazo conjunto no mayor de 30 días naturales.

Previo a la interposición del juicio se deberá agotar en primer término los mecanismos alternativos de solución de controversias, así como el procedimiento interno sancionador en los términos que fije el reglamento y la asamblea.

El Juez dará vista a las partes para que en el término de ley se



GOBIERNO
DE JALISCO

P O D E R
LEGISLATIVO

SECRETARÍA
DEL CONGRESO

Asunto: Iniciativa de ley de los Diputados Adriana Gabriela Medina Ortiz, la Dip. Laura Gabriela Cárdenas Rodríguez y Dip. José Luis Tostado Bastidas que reforma el Título Sexto del Libro Tercero del Código Civil del Estado de Jalisco en Materia de Régimen de Condominio y adiciona el artículo 3 y 15 de la Ley de Justicia Alternativa del Estado de Jalisco.

Página 89 de 128

condómino afectado,
previniéndole para que en el
término de ley haga la
designación del perito valuador
que le corresponde
apercibiéndole que de no hacerlo
lo hará el juzgado en su rebeldía.

Rendido el peritaje se señalará
día y hora para que tenga
verificativo la almoneda.

**haga la designación de perito
valuador de cada parte y, en
caso de discordia, el juzgado
nombrar un perito tercero en
discordia que será cubierto por
ambas partes en partes iguales;**

...

Sin correlativo

**Art. 1032 bis las infracciones a
lo dispuesto en el presente
título, en los estatutos y en el
reglamento, serán sancionadas
con:**

I. Amonestación verbal;

II. Amonestación por escrito;

**III. Multa económica hasta por
el máximo de 10 veces la cuota
ordinaria de pago;**

**IV. Suspensión temporal de
servicios no esenciales y
amenidades;**

**V. Suspensión temporal de
derecho a voz y voto y;**

**VI. Venta de derechos
condominales.**



GOBIERNO
DE JALISCO

P O D E R
LEGISLATIVO

SECRETARÍA
DEL CONGRESO

Asunto: Iniciativa de ley de los Diputados Adriana Gabriela Medina Ortiz, la Dip. Laura Gabriela Cárdenas Rodríguez y Dip. José Luis Tostado Bastidas que reforma el Título Sexto del Libro Tercero del Código Civil del Estado de Jalisco en Materia de Régimen de Condominio y adiciona el artículo 3 y 15 de la Ley de Justicia Alternativa del Estado de Jalisco.

Página 90 de 128

	Los reglamentos internos deberán de detallar el procedimiento para la imposición de las sanciones contenidas en este artículo, garantizando el derecho de audiencia y defensa de los condóminos sujetos a procedimiento, y la posibilidad de ofrecer pruebas. El procedimiento sancionador será substanciado por el consejo de administración a petición del infractor serán susceptibles de impugnación ante la asamblea Las sanciones determinadas por el consejo de administración serán equiparables a una cuota extraordinaria. Las normatividad interna del condominio que contravenga lo dispuesto en este título se considera inoficiosa y no surtirá efecto jurídico.
Art. 1033.- Si quien no cumple con sus obligaciones fuese ocupante no propietario, será demandado por la desocupación del departamento, vivienda, casa o local, por el administrador, previo consentimiento del	Art. 1033.- Si quien no cumple con sus obligaciones fuese ocupante no propietario, será demandado por la desocupación del departamento, vivienda, casa o local, por el administrador o por el presidente del consejo , previo consentimiento



GOBIERNO
DE JALISCO

P O D E R
LEGISLATIVO

SECRETARÍA
DEL CONGRESO

Asunto: Iniciativa de ley de los Diputados Adriana Gabriela Medina Ortiz, la Dip. Laura Gabriela Cárdenas Rodríguez y Dip. José Luis Tostado Bastidas que reforma el Título Sexto del Libro Tercero del Código Civil del Estado de Jalisco en Materia de Régimen de Condominio y adiciona el artículo 3 y 15 de la Ley de Justicia Alternativa del Estado de Jalisco.

Página 91 de 128

condominio. Si éste se opusiere, se procederá contra ambos, en términos del artículo anterior.	del condominio. Si éste se opusiere, se procederá contra ambos, en términos del artículo 1032.
--	--

Tabla de propuesta de reforma Ley de Justicia Alternativa

Texto vigente	Propuesta
Artículo 3.- Para los efectos de esta Ley se entenderá por: I. Acuerdo Alternativo Inicial: Documento mediante el cual las partes se obligan a someter la prevención o solución de determinado conflicto a un método alterno. Cuando conste en un contrato, se denomina cláusula compromisoria y es independiente de este; II. Acreditación: Es el documento por medio del cual el Instituto autoriza a una persona jurídica para actuar como centro de justicia alternativa; III. Ajuste razonable: Las modificaciones y adaptaciones necesarias que se requieran para garantizar a las personas con discapacidad el trato en igualdad de condiciones para desahogar el	Artículo 3.- ... I a la XV ... XVI. Mediación Comunitaria. - La mediación comunitaria es un proceso voluntario y pacífico de resolución de conflictos vecinales o sociales, donde un tercero neutral facilita el diálogo para alcanzar acuerdos amistosos, sin recurrir a la vía judicial. Busca mejorar la convivencia, restaurar relaciones y fomentar la cultura de paz en el entorno local. XVII. Método Alternativo: El Trámite Convencional y Voluntario, que permite prevenir conflictos o en su caso, lograr la solución de los mismos, sin necesidad de



GOBIERNO
DE JALISCO

P O D E R
LEGISLATIVO

SECRETARÍA
DEL CONGRESO

Asunto: Iniciativa de ley de los Diputados Adriana Gabriela Medina Ortiz, la Dip. Laura Gabriela Cárdenas Rodríguez y Dip. José Luis Tostado Bastidas que reforma el Título Sexto del Libro Tercero del Código Civil del Estado de Jalisco en Materia de Régimen de Condominio y adiciona el artículo 3 y 15 de la Ley de Justicia Alternativa del Estado de Jalisco.

Página 92 de 128

procedimiento dentro del método alternativo;

IV. Arbitraje: Es el procedimiento adversarial mediante el cual las partes someten a la decisión de uno o varios árbitros la solución de una controversia presente o futura;

V. Árbitro: Persona que conduce el procedimiento de arbitraje para la solución de un conflicto mediante la emisión de un laudo;

VI. Auxiliar: Persona que intervendrá en el método alternativo a petición del prestador del servicio o de alguna de las partes para el esclarecimiento de alguna cuestión de naturaleza técnica o científica;

VII. Centro: Institución pública o privada que preste servicios de métodos alternativos conforme a lo dispuesto en la presente Ley;

VIII. Certificación: Es la constancia otorgada por el Instituto que acredita a una persona como prestador del servicio;

IX. Conciliación: Método alternativo mediante el cual uno o varios conciliadores intervienen facilitando la comunicación entre los participantes en el conflicto, proponiendo recomendaciones o sugerencias que ayuden a lograr un convenio que ponga fin al conflicto total o parcialmente;

Intervención de los órganos jurisdiccionales, salvo para su cumplimiento forzoso;

XVIII. Negociación: El ejercicio metódico de comunicación desarrollado por las partes, por si o a través de un legítimo representante, para obtener de la otra su consentimiento para el arreglo del conflicto;

XIX. Parte o participante: Personas que participan en los métodos alternos, en su calidad de solicitante e invitado, o sus apoderados, con el objeto de intentar resolver un conflicto;

XX. Prestador del servicio: Se considera al mediador, conciliador o árbitro que interviene en el procedimiento de los medios alternos de justicia previstos en esta ley; y

XXI. Prevención de Conflictos: construcción de estrategias y acciones orientadas a disminuir los factores de riesgo que permiten la generación y escala de los conflictos y que asimismo permite restablecer y/o reforzar la confianza y el respeto entre los ciudadanos.



GOBIERNO
DE JALISCO

P O D E R
LEGISLATIVO

SECRETARÍA
DEL CONGRESO

Asunto: Iniciativa de ley de los Diputados Adriana Gabriela Medina Ortiz, la Dip. Laura Gabriela Cárdenas Rodríguez y Dip. José Luis Tostado Bastidas que reforma el Título Sexto del Libro Tercero del Código Civil del Estado de Jalisco en Materia de Régimen de Condominio y adiciona el artículo 3 y 15 de la Ley de Justicia Alternativa del Estado de Jalisco.

Página 93 de 128

X. Conciliador: Persona que interviene en el procedimiento alternativo para la solución de conflictos con el fin de orientar y ayudar a que las partes resuelvan sus controversias proponiéndoles soluciones a las mismas y asesorándolas en la implementación del convenio respectivo;

XI. Conflicto: Desavenencia entre dos o más personas que defienden intereses jurídicos contradictorios;

XII. Convenio Final del Método Alternativo: Es el Convenio suscrito por las partes que previene o dirime en forma parcial o total un conflicto;

XIII. Instituto: Instituto de Justicia Alternativa para el Estado de Jalisco;

XIV. Mediación: Método alternativo para la solución de conflictos no adversarial, mediante el cual uno o más mediadores, quienes no tienen facultad de proponer soluciones, intervienen únicamente facilitando la comunicación entre los mediados en conflicto, con el propósito de que ellos acuerden voluntariamente una solución que ponga fin al mismo total o parcialmente;

XV. Mediador: Persona imparcial frente a las partes y al conflicto que interviene en la mediación facilitando la comunicación entre los mediados a través de la aplicación de las técnicas adecuadas;



GOBIERNO
DE JALISCO

P O D E R
LEGISLATIVO

SECRETARÍA
DEL CONGRESO

Asunto: Iniciativa de ley de los Diputados Adriana Gabriela Medina Ortiz, ia Dip. Laura Gabriela Cárdenas Rodríguez y Dip. José Luis Tostado Bastidas que reforma el Título Sexto del Libro Tercero del Código Civil del Estado de Jalisco en Materia de Régimen de Condominio y adiciona el artículo 3 y 15 de la Ley de Justicia Alternativa del Estado de Jalisco.

Página 94 de 128

XVI. Método Alternativo: El Trámite Convencional y Voluntario, que permite prevenir conflictos o en su caso, lograr la solución de los mismos, sin necesidad de Intervención de los órganos jurisdiccionales, salvo para su cumplimiento forzoso;

XVII. Negociación: El ejercicio metódico de comunicación desarrollado por las partes, por si o a través de un legítimo representante, para obtener de la otra su consentimiento para el arreglo del conflicto;

XVIII. Parte o participante: Personas que participan en los métodos alternos, en su calidad de solicitante e invitado, o sus apoderados, con el objeto de intentar resolver un conflicto;

XIX. Prestador del servicio: Se considera al mediador, conciliador o árbitro que interviene en el procedimiento de los medios alternos de justicia previstos en esta ley; y

XX. Prevención de Conflictos: construcción de estrategias y acciones orientadas a disminuir los factores de riesgo que permiten la generación y escala de los conflictos y que asimismo permite restablecer y/o reforzar la confianza y el respeto entre los ciudadanos.



GOBIERNO
DE JALISCO

P O D E R
LEGISLATIVO

SECRETARÍA
DEL CONGRESO

Asunto: Iniciativa de ley de los Diputados Adriana Gabriela Medina Ortiz, la Dip. Laura Gabriela Cárdenas Rodríguez y Dip. José Luis Tostado Bastidas que reforma el Título Sexto del Libro Tercero del Código Civil del Estado de Jalisco en Materia de Régimen de Condominio y adiciona el artículo 3 y 15 de la Ley de Justicia Alternativa del Estado de Jalisco.
Página 95 de 128

Artículo 15.- Las cámaras empresariales, los colegios de profesionistas y los organismos estatal y municipales del Sistema para el Desarrollo Integral de la Familia, podrán funcionar como centros de resolución de conflictos a través de los medios alternos, en las áreas de su actividad, previa acreditación otorgada en los términos del artículo 13, salvo aquellos que tengan dichas facultades por disposición de la ley.

Sin correlativo

La Secretaría General de Gobierno, la Fiscalía Estatal, la Procuraduría Social, la Procuraduría de Protección de Niñas, Niños y Adolescentes y demás autoridades que por disposición legal tengan atribuciones para ello, podrán desempeñar las funciones de mediación o conciliación conforme a lo previsto en la presente ley y demás disposiciones aplicables, sin requerir la certificación ni las acreditaciones a que se refiere la presente ley.

Artículo 15....

Los consejos de administración de condominios podrán certificar a uno o varios de sus integrantes para funcionar como centros comunitarios de resolución de conflictos mediante métodos alternos de mediación comunitaria, quienes podrán formular convenios de conformidad con esta ley



GOBIERNO
DE JALISCO

P O D E R
LEGISLATIVO

SECRETARÍA
DEL CONGRESO

Asunto: Iniciativa de ley de los Diputados Adriana Gabriela Medina Ortiz, la Dip. Laura Gabriela Cárdenas Rodríguez y Dip. José Luis Tostado Bastidas que reforma el Título Sexto del Libro Tercero del Código Civil del Estado de Jalisco en Materia de Régimen de Condominio y adiciona el artículo 3 y 15 de la Ley de Justicia Alternativa del Estado de Jalisco.

Página 96 de 128

Todas las personas acreditadas como centros de resolución de conflictos, a través de los medios alternos, invariablemente deberán dar cuenta al Instituto de los convenios que realicen para su sanción y registro	...
--	-----

En mérito de lo expuesto en líneas anteriores, y de conformidad con lo dispuesto por los artículos 28 fracción I de la Constitución Política, 27 numeral 1, fracción I, 135, 137, 142 de la Ley Orgánica del Poder Legislativo y 254 al 258 de su Reglamento, todos ordenamientos del Estado de Jalisco, sometemos a la consideración de esta Honorable Asamblea la siguiente:

INICIATIVA DE LEY

QUE REFORMA EL TITULO SEXTO DEL LIBRO TERCERO DEL CÓDIGO CIVIL DEL ESTADO DE JALISCO EN MATERIA DE RÉGIMEN DE CONDOMINIO

ARTÍCULO PRIMERO. Se reforma el Título Sexto Del Libro Tercero Del Código Civil del Estado de Jalisco en materia de régimen de condominio, para quedar como sigue:

TITULO SEXTO
Del condominio

CAPITULO I
Prevenciones generales



GOBIERNO
DE JALISCO

P O D E R
LEGISLATIVO

SECRETARÍA
DEL CONGRESO

Asunto: Iniciativa de ley de los Diputados Adriana Gabriela Medina Ortiz, la Dip. Laura Gabriela Cárdenas Rodríguez y Dip. José Luis Tostado Bastidas que reforma el Título Sexto del Libro Tercero del Código Civil del Estado de Jalisco en Materia de Régimen de Condominio y adiciona el artículo 3 y 15 de la Ley de Justicia Alternativa del Estado de Jalisco.

Página 97 de 128

Art. 1001.-...

...

...

...

El área cedida a las autoridades municipales solo podrá ser usada para servicios públicos en favor del condominio y de las comunidades adyacentes.

Art. 1004.- En atención a su uso, al condominio le corresponderá la categoría que determinen las normas urbanísticas de zonificación, como son: habitacional; alojamiento temporal; comercios y servicios; **turísticas, campestre,** oficinas administrativas; abastos, almacenamientos y talleres especiales; manufacturas, usos industriales **y mixtos.**

...

El condominio de interés social, es aquel destinado predominantemente a la vivienda de interés social o popular clasificadas como tales de acuerdo con la legislación federal y local en la materia; o aquellos que por las características socioeconómicas de sus condóminos sean reconocidos como tal por la autoridad correspondiente, de acuerdo con la legislación aplicable.

Art. 1005.- Todo condominio, simple o compuesto, tendrá la extensión que le fijen las normas de urbanización.

Art. 1006.- ...

I. a la X...

XI. El reglamento interior del condominio de manera particular regulará:



GOBIERNO
DE JALISCO

P O D E R
LEGISLATIVO

SECRETARÍA
DEL CONGRESO

Asunto: Iniciativa de ley de los Diputados Adriana Gabriela Medina Ortiz, la Dip. Laura Gabriela Cárdenas Rodríguez y Dip. José Luis Tostado Bastidas que reforma el Título Sexto del Libro Tercero del Código Civil del Estado de Jalisco en Materia de Régimen de Condominio y adiciona el artículo 3 y 15 de la Ley de Justicia Alternativa del Estado de Jalisco.

Página 98 de 128

a) Los derechos, obligaciones y limitaciones de los condóminos, que serán proporcionales al porcentaje que les corresponda sobre los elementos comunes, **contemplando al menos los siguientes:**

- 1. El pago de cuotas ordinarias y extraordinarias;**
- 2. Respeto y cumplimiento obligatorio al Reglamento Interno del condominio;**
- 3. Registrar ante el administrador o ante el Consejo de Administración los medios de notificación electrónicos;**
- 4. Firmar la cláusula compromisoria para someterse a mecanismos alternativos de solución de controversias;**

b) al g) ...

h) La transformación y extinción del condominio;

i) El Procedimiento para incorporar a quienes acrediten ser nuevos propietarios o poseedores de unidades privativas, al padrón de condóminos;

La incorporación de nuevos condóminos deberá de realizarse a petición del interesado dentro de los 30 días siguientes a que tome posesión de la unidad privativa. La falta de este trámite, limitará el goce de los servicios no esenciales de los cuales disponga el condominio.

j) Obligaciones adicionales y requisitos para el Administrador, así como las causas de remoción o rescisión de contrato;



GOBIERNO
DE JALISCO

P O D E R
LEGISLATIVO

SECRETARÍA
DEL CONGRESO

Asunto: Iniciativa de ley de los Diputados Adriana Gabriela Medina Ortiz, la Dip. Laura Gabriela Cárdenas Rodríguez y Dip. José Luis Tostado Bastidas que reforma el Título Sexto del Libro Tercero del Código Civil del Estado de Jalisco en Materia de Régimen de Condominio y adiciona el artículo 3 y 15 de la Ley de Justicia Alternativa del Estado de Jalisco.

Página 99 de 128

k) El establecimiento de medidas provisionales en los casos de ausencia temporal del Administrador, o miembros del Consejo de Administración;

l) La determinación de acciones para el uso de las áreas y bienes de uso común, que deban destinarse exclusivamente a personas con discapacidad, ya sean condóminos, poseedores o familiares que habiten con ellos;

m) Determinar las medidas y limitaciones para poseer animales de compañía en las unidades de propiedad privativa o áreas de uso común.

Los perros de asistencia no serán sujetos de ninguna medida o limitante a las que se refiere el párrafo anterior, por lo que sus propietarios o poseedores podrán hacer uso de las áreas comunes en los términos de la legislación vigente.

n) El manejo de los residuos sólidos urbanos;

ñ) Disposiciones necesarias para la integración, protección, organización y desarrollo de la comunidad, medidas, normas de protección civil, cultura de paz, prevención de la violencia y respeto al medio ambiente;

o) La instancia y el procedimiento para la imposición de las sanciones, garantizando el derecho de audiencia y defensa de los condóminos; y

XII. ...

XIII. ...

...

Art. 1007.- ...



GOBIERNO
DE JALISCO

P O D E R
LEGISLATIVO

SECRETARÍA
DEL CONGRESO

Asunto: Iniciativa de ley de los Diputados Adriana Gabriela Medina Ortiz, la Dip. Laura Gabriela Cárdenas Rodríguez y Dip. José Luis Tostado Bastidas que reforma el Título Sexto del Libro Tercero del Código Civil del Estado de Jalisco en Materia de Régimen de Condominio y adiciona el artículo 3 y 15 de la Ley de Justicia Alternativa del Estado de Jalisco.

Página 100 de 128

I. a la XIV. ...

XV. El fondo de gastos de mantenimiento y administración y fondo de reserva, conformado por las cuotas condominales;

XVI. Bienes muebles correspondientes a la administración; y

XVII. Los demás que por su naturaleza y destino tengan ese fin.

El administrador llevará un inventario completo y actualizado de todos los bienes muebles e inmuebles, de uso general pertenecientes al condominio. **De manera anual el administrador debe dar un informe sobre el estado que guardan los bienes comunes.**

Art. 1008.- Cada condómino podrá servirse **de conformidad al reglamento** de los bienes comunes y gozar de los servicios e instalaciones generales, conforme a su naturaleza y destino ordinario.

...

...

Para conservar la armonía del condominio, cada vecino procurará hacer uso de su unidad privativa sin afectar la tranquilidad de los demás condóminos, ni destinarla a usos contrarios a los señalados en la escritura constitutiva **o en el reglamento.**

Art. 1009.- ...

I. Las obras de conservación se efectuarán por determinación del administrador, siguiendo instrucciones permanentes o precisas del Consejo de Administración y sin necesidad de acuerdo de los condóminos, con cargo al fondo de gastos de mantenimiento y administración.



GOBIERNO
DE JALISCO

P O D E R
LEGISLATIVO

SECRETARÍA
DEL CONGRESO

Asunto: Iniciativa de ley de los Diputados Adriana Gabriela Medina Ortiz, la Dip. Laura Gabriela Cárdenas Rodríguez y Dip. José Luis Tostado Bastidas que reforma el Título Sexto del Libro Tercero del Código Civil del Estado de Jalisco en Materia de Régimen de Condominio y adiciona el artículo 3 y 15 de la Ley de Justicia Alternativa del Estado de Jalisco.

Página 101 de 128

Se entiende como obras de conservación aquellas tendientes a mantener el condominio en buen estado de seguridad, estabilidad, conservación y que los servicios funcionen con normalidad y eficazmente.

II. ...

III. Las obras de mejoramiento se harán previo acuerdo de condóminos tomado en asamblea extraordinaria.

Las obras de mejoramiento serán, las obras nuevas o de modificación que se traduzcan en mejorar el aspecto u obtener mayor comodidad al condominio, así como aquellas para garantizar la accesibilidad universal.

...

...

IV. Las reparaciones urgentes a bienes o instalaciones comunes cuyo desperfecto ponga en peligro la seguridad de los condóminos, la integridad del inmueble o que impidan el buen funcionamiento de los servicios comunes, deberán ser efectuadas por el administrador en tiempo prudente, **autorizado por la asamblea de condóminos en sesión especial**, de no hacerlo o a falta de administrador, se mandarán realizar por cualquier condómino, sin necesidad de autorización previa, a quien le serán reembolsados los gastos de las mismas, repartiendo el costo entre los condóminos, debiéndose someter finalmente dicho pago a justificación y comprobación en la próxima asamblea de condóminos.

Art. 1010.- Cada condómino podrá realizar las obras y adaptaciones que correspondan a su unidad privativa, pero no podrá realizarse ninguna innovación o modificación que afecte la estructura, la cimentación, las



GOBIERNO
DE JALISCO

P O D E R
LEGISLATIVO

SECRETARÍA
DEL CONGRESO

Asunto: Iniciativa de ley de los Diputados Adriana Gabriela Medina Ortiz, la Dip. Laura Gabriela Cárdenas Rodríguez y Dip. José Luis Tostado Bastidas que reforma el Título Sexto del Libro Tercero del Código Civil del Estado de Jalisco en Materia de Régimen de Condominio y adiciona el artículo 3 y 15 de la Ley de Justicia Alternativa del Estado de Jalisco.

Página 102 de 128

paredes maestras, las azoteas, las redes de descargas de aguas residuales, ni aquellas que puedan perjudicar la estética, la seguridad, la durabilidad o la comodidad del edificio **o del conjunto condominal.**

...

La inobservancia del párrafo anterior, dará materia a las sanciones que determine el reglamento.

Art. 1010 bis. - Queda prohibido a los Condóminos, Poseedores y en general, a todo habitante o visitante del Condominio:

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

II.- ...

III.- Realizar en Condominios, obras y reparaciones en horario comprendido de las veinte a las ocho horas, salvo los casos de fuerza mayor o que el Reglamento Interno disponga otro horario.

IV. Derribar, trasplantar, podar, talar u ocasionar la muerte o sequía de uno o más árboles o arbustos, cambiar el uso o naturaleza de las áreas verdes.

En caso de que los árboles representen un riesgo para las construcciones o para los Condóminos o Poseedores o bien, se encuentren en malas condiciones fitosanitarias de acuerdo al



GOBIERNO
DE JALISCO

P O D E R
LEGISLATIVO

SECRETARÍA
DEL CONGRESO

Asunto: Iniciativa de ley de los Diputados Adriana Gabriela Medina Ortiz, la Dip. Laura Gabriela Cárdenas Rodríguez y Dip. José Luis Tostado Bastidas que reforma el Título Sexto del Libro Tercero del Código Civil del Estado de Jalisco en Materia de Régimen de Condominio y adiciona el artículo 3 y 15 de la Ley de Justicia Alternativa del Estado de Jalisco.

Página 103 de 128

dictamen de la autoridad competente, se determinarán las acciones más convenientes a realizar.

V. Modificar, alterar ni destruir las áreas de uso común o apropiarse de ellas; y

VI. Poseer animales que por su número, tamaño o naturaleza afecten las condiciones de seguridad, salubridad o comodidad de los Condóminos, debiendo el Reglamento Interno establecer puntualmente las reglas y demás requisitos respecto a la posesión y tenencia de cualquier animal vivo por parte de los Condóminos.

En todos los casos, los Condóminos y Poseedores, serán absolutamente responsables de las acciones de los animales que introduzcan, éstos o alguna persona que habite con ellos en el Condominio, cuando afecten la limpieza, salubridad y protección del Condominio o bien, causen cualquier daño, molestia, plaga o enfermedades a otros Condóminos y Poseedores, en sus bienes o en su persona

VII Realizar obras, edificaciones o modificaciones en el interior de su Unidad Privativa, como abrir claros, puertas o ventanas, entre otras, que afecten la imagen arquitectónica del Condominio o dañen la estructura, muros de carga u otros elementos esenciales del edificio o que puedan perjudicar su estabilidad, seguridad, salubridad o comodidad;

VIII.- 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 de Condóminos;



GOBIERNO
DE JALISCO

P O D E R
LEGISLATIVO

SECRETARÍA
DEL CONGRESO

Asunto: Iniciativa de ley de los Diputados Adriana Gabriela Medina Ortiz, la Dip. Laura Gabriela Cárdenas Rodríguez y Dip. José Luis Tostado Bastidas que reforma el Título Sexto del Libro Tercero del Código Civil del Estado de Jalisco en Materia de Régimen de Condominio y adiciona el artículo 3 y 15 de la Ley de Justicia Alternativa del Estado de Jalisco.

Página 104 de 128

IX.- Delimitar con cualquier tipo de material o pintar señalamientos de exclusividad, así como techar o realizar construcciones que indiquen exclusividad, en el área de estacionamiento de uso común o en cualquier otra área de destino de uso común del Condominio, excepto las Áreas Verdes las cuales sí podrán delimitarse para su protección, según acuerde la Asamblea de Condóminos o quien ésta designe.

No se podrá hacer uso de los estacionamientos en las Áreas y Bienes de Uso Común, para fines distintos;

**X. Ocupar otro cajón de estacionamiento distinto al asignado;
y**

XI. Realizar obras en áreas comunes que puedan poner en peligro la seguridad y estabilidad física del condominio, ocasionando peligro o riesgo a los Condóminos o Poseedores, que no permitan la conservación de las áreas, el mantenimiento, así como las que afecten la comodidad de tránsito; las que impidan permanentemente el uso de una parte o servicio común, aunque sea a un solo Poseedor, y las que demeriten cualquier parte exclusiva de alguna Unidad Privativa sobre la cual no ejerza dominio.

El infractor de estas disposiciones, independiente de las sanciones que establece esta Ley y el Reglamento Interno, será responsable del pago de los gastos que se efectúen para reparar las instalaciones o restablecer los servicios de que se trate, además de tener la obligación de suspender de inmediato las acciones señaladas, así mismo será responsable por el pago de los daños y perjuicios.



GOBIERNO
DE JALISCO

P O D E R
LEGISLATIVO

SECRETARÍA
DEL CONGRESO

Asunto: Iniciativa de ley de los Diputados Adriana Gabriela Medina Ortiz, la Dip. Laura Gabriela Cárdenas Rodríguez y Dip. José Luis Tostado Bastidas que reforma el Título Sexto del Libro Tercero del Código Civil del Estado de Jalisco en Materia de Régimen de Condominio y adiciona el artículo 3 y 15 de la Ley de Justicia Alternativa del Estado de Jalisco.

Página 105 de 128

CAPITULO II De la administración

Art. 1011.- ...

...

La designación del primer administrador, compete a quien constituye el régimen de condominio, se deberá nombrar, a un administrador profesional de condominios, cuyo encargo no podrá exceder del término de un año.

Dicha responsabilidad no podrá recaer en el desarrollador inmobiliario.

En los condominios compuestos, la designación del administrador en caso de requerirlo, será hecha por mayoría porcentual que representen los diversos desarrollos condominales, los que expresarán su voluntad por **conducto de su administrador o del presidente del consejo.**

...

...

Cuando la asamblea de condóminos decida contratar servicios profesionales para su administración, **el consejo de administración** deberá celebrar contrato correspondiente conforme a las disposiciones aplicables, el cual no podrá exceder de **tres años**, pudiendo ser renovado en tanto la asamblea de condóminos no determine lo contrario.

Son administradores profesionales los que obtenga la certificación de conformidad a la ley respectiva, no podrá brindar sus servicios como administrador quien tenga una



GOBIERNO
DE JALISCO

P O D E R
LEGISLATIVO

SECRETARÍA
DEL CONGRESO

Asunto: Iniciativa de ley de los Diputados Adriana Gabriela Medina Ortiz, la Dip. Laura Gabriela Cárdenas Rodríguez y Dip. José Luis Tostado Bastidas que reforma el Título Sexto del Libro Tercero del Código Civil del Estado de Jalisco en Materia de Régimen de Condominio y adiciona el artículo 3 y 15 de la Ley de Justicia Alternativa del Estado de Jalisco.

Página 106 de 128

relación de parentesco directo con algún integrante del consejo de administración

Art. 1012.- ...

I a la V. ...

VI. Llevar los libros del condominio, que cuando menos deberán ser tres:

a) a la d)...

Los libros antes indicados deberán ser autorizados en la primera hoja útil **por el funcionario que determine el ayuntamiento**, correspondiente a la ubicación del condominio.

...

Cuando por cualquier circunstancia no fuere posible asentar el acta en el libro que corresponda, para su validez, deberá ser protocolizada por notario, con residencia o jurisdicción en el municipio en que esté asentado el condominio, **con excepción de los ubicados en el área metropolitana de Guadalajara, que podrán ser protocolizados por cualquier notario con esa residencia o jurisdicción;**

Los libros podrán ser electrónicos, pero para su validez, se deberá realizar la migración de documentos impresos a mensaje de datos, de acuerdo con lo dispuesto en la norma oficial mexicana sobre conservación de mensajes de datos y digitalización de documentos que para tal efecto emita la Secretaría de economía.

VII...



GOBIERNO
DE JALISCO

P O D E R
LEGISLATIVO

SECRETARÍA
DEL CONGRESO

Asunto: Iniciativa de ley de los Diputados Adriana Gabriela Medina Ortiz, la Dip. Laura Gabriela Cárdenas Rodríguez y Dip. José Luis Tostado Bastidas que reforma el Título Sexto del Libro Tercero del Código Civil del Estado de Jalisco en Materia de Régimen de Condominio y adiciona el artículo 3 y 15 de la Ley de Justicia Alternativa del Estado de Jalisco.

Página 107 de 128

VIII. ...

IX. ...

X. Aplicar y hacer cumplir los Estatutos sociales y el Reglamento Interno correspondiente;

XI. Entregar en el mes de enero de cada año, al Consejo de administración, al condómino que lo solicite o tenerlo a disposición de los mismos en las oficinas de la administración, el plan anual de trabajo;

XII. Generar un plan anual de trabajo que contemple, obras de mejora, estrategias de acceso universal y sostenibilidad;

XIII. Proponer al consejo de administración convenios de pago, quitas parciales o pagos en especie de condóminos que presenten mora en el pago de sus cuotas;

XIV. Suscribir, con la autorización del consejo de administración convenios necesarios para la adecuada prestación de servicios, el mantenimiento y desarrollo del condominio;

XV. Autorizar acceso a las autoridades, servicios de emergencia y servicios de mantenimiento para el adecuado cumplimiento de sus funciones y;

XVI. Las demás que le confiera esta Ley o cualquier otro ordenamiento que le sea aplicable, la escritura constitutiva y el reglamento Interno que se expida.

Art. 1013 bis.- Cuando la asamblea de condóminos designe una nueva administración, la saliente deberá entregar en un término que no exceda de **treinta días naturales** al día de la designación, todos los bienes y documentos incluyendo los estados de cuenta, valores, muebles,



GOBIERNO
DE JALISCO

P O D E R
LEGISLATIVO

SECRETARÍA
DEL CONGRESO

Asunto: Iniciativa de ley de los Diputados Adriana Gabriela Medina Ortiz, la Dip. Laura Gabriela Cárdenas Rodríguez y Dip. José Luis Tostado Bastidas que reforma el Título Sexto del Libro Tercero del Código Civil del Estado de Jalisco en Materia de Régimen de Condominio y adiciona el artículo 3 y 15 de la Ley de Justicia Alternativa del Estado de Jalisco.

Página 108 de 128

inmuebles, documentación legal, accesos, claves, pólizas, respaldos, llaves y demás bienes que tuviera bajo su resguardo y responsabilidad, sin que dicho plazo pueda ampliarse sino por causa justificada que acredite tal demora.

Para constancia de lo anterior, se deberá generar un acta de entrega recepción, en 02 tantos, donde se especifique fecha, hora, generales de los participantes y una descripción y estado de conservación de los bienes y documentos que se entregan, agregando memoria fotográfica de los bienes descritos y firmando en todas sus hojas el administrador saliente, el administrador entrante y por lo menos dos miembros del consejo de administración.

En casos de controversias relacionadas con la descripción de los bienes y documentos, corresponderá a los miembros del Consejo de administración que participen en la entrega, realizar una revisión del punto controvertido y hacer las anotaciones que Atestigüen y que consideren pertinentes.

Al finalizar el acta y una vez firmada por todos los participantes, se deberá quedar un tanto el administrador saliente, y otro tanto el administrador entrante.

Los incumplimientos a estas disposiciones darán lugar a responsabilidad civil y a la reparación por los daños y perjuicios que se origine al condominio.

CAPITULO III

Del consejo de administración

Art. 1014.- El consejo de administración se integrará con el número de miembros que se señale en el reglamento, pero no podrá ser menor a 3 miembros que deberán ocupar los cargos de:



GOBIERNO
DE JALISCO

P O D E R
LEGISLATIVO

SECRETARÍA
DEL CONGRESO

Asunto: Iniciativa de ley de los Diputados Adriana Gabriela Medina Ortiz, la Dip. Laura Gabriela Cárdenas Rodríguez y Dip. José Luis Tostado Bastidas que reforma el Título Sexto del Libro Tercero del Código Civil del Estado de Jalisco en Materia de Régimen de Condominio y adiciona el artículo 3 y 15 de la Ley de Justicia Alternativa del Estado de Jalisco.

Página 109 de 128

- I. Presidente**
- II. Secretario**
- III. Tesorero**

El Consejo de administración podrá tener una duración de hasta 3 años, con posibilidad a una reelección.

Por cada uno de los cargos se nombra un suplente

Art. 1015.- Para ser consejero se requiere ser condómino u ocupante de alguna propiedad del condominio con el consentimiento del condómino y estar al corriente en el pago de cuotas al condominio, **no haber sido sancionado internamente, no haber sido condenado por delito doloso, ni contar con litigios en contra del condominio.**

Art. 1017.- El consejo de administración tendrá las siguientes facultades y obligaciones:

I. a la IX ...

X. Realizar auditorías internas o externas al administrador

XI. Determinar por mayoría de votos, las sanciones, de conformidad a este título, el estatuto y el reglamento.

XII. Autorizar por mayoría de votos la suscripción de convenios para el pago de cuotas ordinarias vencidas, cuotas extraordinarias y quitas parciales propuestas por el administrador;

XIII. Autorizar por mayoría de votos la suscripción de convenios para la prestación de servicios necesarios para la



GOBIERNO
DE JALISCO

P O D E R
LEGISLATIVO

SECRETARÍA
DEL CONGRESO

Asunto: Iniciativa de ley de los Diputados Adriana Gabriela Medina Ortiz, la Dip. Laura Gabriela Cárdenas Rodríguez y Dip. José Luis Tostado Bastidas que reforma el Título Sexto del Libro Tercero del Código Civil del Estado de Jalisco en Materia de Régimen de Condominio y adiciona el artículo 3 y 15 de la Ley de Justicia Alternativa del Estado de Jalisco.

Página 110 de 128

adecuada prestación de servicios, el mantenimiento y desarrollo del condominio; y

XIV. Autorizar el cobro de cuota complementaria en casos de uso intensivo de unidades privativas por uso de plataformas digitales.

El consejo de administración se reunirá de manera ordinaria cada dos meses y extraordinaria las que sean necesaria en dichas reuniones solo se levantará acta y minuta de la reunión.

Solo en caso de que las determinaciones del consejo afecten los derechos de los condominios la misma deberá de ser protocolizada.

Los integrantes del consejo que incurran en violaciones a esta ley, el estatuto y el reglamento, serán separados de su cargo y serán inhabilitados para integrar el consejo en cualquier cargo.

Art. 1017 bis: son atribuciones del Presidente del consejo de administración

- I. Representar legalmente al condominio;**
- II. Convocar a las asambleas y proponer el orden del día de las mismas;**
- III. Presidir las sesiones de la asamblea de que convoque el consejo o el administrador;**
- IV. Vigilar con conjunto con los demás integrantes del consejo el desempeño del administrador, asegurando que se ejecuten los acuerdos de la asamblea y se mantengan las áreas comunes.**



**GOBIERNO
DE JALISCO**

**P O D E R
LEGISLATIVO**

**SECRETARÍA
DEL CONGRESO**

Asunto: Iniciativa de ley de los Diputados Adriana Gabriela Medina Ortiz, la Dip. Laura Gabriela Cárdenas Rodríguez y Dip. José Luis Tostado Bastidas que reforma el Título Sexto del Libro Tercero del Código Civil del Estado de Jalisco en Materia de Régimen de Condominio y adiciona el artículo 3 y 15 de la Ley de Justicia Alternativa del Estado de Jalisco.

Página 111 de 128

- V. Velar por el estricto cumplimiento del Reglamento de Condominio y las leyes vigentes.**
- VI. Contratar al personal para mantenimiento, reparaciones o mejoras del inmueble o proponérselo al administrador.**
- VII. Presentar a la asamblea el plan anual de trabajo realizado por el administrador.**
- VIII. Actuar como representante en los procedimientos alternos de solución de conflictos y solicitar la prestación del servicio cuando lo estime conveniente y;**
- IX. Las demás que demás que le deleguen expresamente la asamblea, el estatuto o el reglamento interno.**

Art. 1017 ter son atribuciones del Secretario e del consejo de administración:

- I. Suplir al presidente en ausencias temporales;**
- II. Levantar actas de las reuniones de la Asamblea de condóminos y del Consejo de Administración, consignándolas en el libro respectivo bajo su firma y la del presidente.**
- III. Resguardar toda la documentación, archivos físicos y digitales, y correspondencia del condominio.**



GOBIERNO
DE JALISCO

P O D E R
LEGISLATIVO

SECRETARÍA
DEL CONGRESO

Asunto: Iniciativa de ley de los Diputados Adriana Gabriela Medina Ortiz, la Dip. Laura Gabriela Cárdenas Rodríguez y Dip. José Luis Tostado Bastidas que reforma el Título Sexto del Libro Tercero del Código Civil del Estado de Jalisco en Materia de Régimen de Condominio y adiciona el artículo 3 y 15 de la Ley de Justicia Alternativa del Estado de Jalisco.

Página 112 de 128

- IV. Emitir certificaciones con efectos jurídicos sobre los acuerdos tomados por el consejo frente a terceros.**
- V. Asegurar la difusión de las minutas y acuerdos a todos los condóminos, ya sea por correo electrónico o por los medios determinados por la asamblea.**
- VI. Asistir en la convocatoria a asambleas, pasar lista de asistencia y recoger votaciones.**
- VII. Asegurar que los procedimientos y decisiones se ajusten a los estatutos y la normativa interna del condominio.**

Las demás que demás que le deleguen expresamente la asamblea, el estatuto o el reglamento interno.

Art. 1017 quater. Son atribuciones del Tesorero del consejo de administración

- I. Controlar ingresos, egresos y el flujo de caja diario.**
- II. Liderar la creación y el seguimiento del presupuesto anual;**
- III. Preparar balances financieros y presentar informes periódicos al consejo y la asamblea;**
- IV. Gestionar relaciones bancarias y asegurar el cumplimiento de obligaciones legales y fiscales en unión con el presidente del consejo;**
- V. Asegurar la seguridad de los registros contables y fondos y;**
- VI. Las demás que demás que le deleguen expresamente la asamblea, el estatuto o el reglamento interno**



GOBIERNO
DE JALISCO

P O D E R
LEGISLATIVO

SECRETARÍA
DEL CONGRESO

Asunto: Iniciativa de ley de los Diputados Adriana Gabriela Medina Ortiz, la Dip. Laura Gabriela Cárdenas Rodríguez y Dip. José Luis Tostado Bastidas que reforma el Título Sexto del Libro Tercero del Código Civil del Estado de Jalisco en Materia de Régimen de Condominio y adiciona el artículo 3 y 15 de la Ley de Justicia Alternativa del Estado de Jalisco.
Página 113 de 128

Art. 1018.- El acta que se levante con motivo de la designación de los consejeros y sus anexos, deberá ser protocolizada por notario con residencia o jurisdicción en el municipio en que esté asentado el condominio, **con excepción de los ubicados en el área metropolitana de Guadalajara, que podrán ser protocolizados por cualquier notario con esa residencia o jurisdicción y deberán contener cuando menos:**

I. al IV ...

...
...

Art. 1018 Bis.- ...

...

I. ...

II. La interacción e intercomunicación, en tiempo real, para propiciar la correcta deliberación de **las** ideas y asuntos;

III. ...

IV....

...
...

El secretario del consejo deberá de dejar registro en el acta de los documentos con el que se identificaron los miembros del consejo presentes en la sesión.



GOBIERNO
DE JALISCO

P O D E R
LEGISLATIVO

SECRETARÍA
DEL CONGRESO

Asunto: Iniciativa de ley de los Diputados Adriana Gabriela Medina Ortiz, la Dip. Laura Gabriela Cárdenas Rodríguez y Dip. José Luis Tostado Bastidas que reforma el Título Sexto del Libro Tercero del Código Civil del Estado de Jalisco en Materia de Régimen de Condominio y adiciona el artículo 3 y 15 de la Ley de Justicia Alternativa del Estado de Jalisco.

Página 114 de 128

Art. 1019.- ...

Las asambleas para los condominios compuestos y simples serán ordinarias, extraordinarias **y especiales.**

Art. 1020.- ...

I. ...

II. La elección de los integrantes del consejo de administración y en su caso, de las comisiones especiales **cuando fuera el caso;**

III. La designación **o ratificación del administrador, cuando proceda; y**

IV. ...

Art. 1021.-Bis La asamblea especial se reunirá en cualquier tiempo, cuando se requiera su decisión en reparaciones urgentes a bienes o instalaciones comunes cuyo desperfecto ponga en peligro la seguridad o salud de los condóminos, la integridad del inmueble o que impidan el buen funcionamiento de los servicios comunes mínimos necesarios y se requiera la disposición de fondos de emergencia o de la determinación de cuotas extraordinarias

Art. 1022.- Las asambleas serán convocadas por:

I. ...

II. El **presidente** del consejo de administración;

III. ...



GOBIERNO
DE JALISCO

P O D E R
LEGISLATIVO

SECRETARÍA
DEL CONGRESO

Asunto: Iniciativa de ley de los Diputados Adriana Gabriela Medina Ortiz, la Dip. Laura Gabriela Cárdenas Rodríguez y Dip. José Luis Tostado Bastidas que reforma el Título Sexto del Libro Tercero del Código Civil del Estado de Jalisco en Materia de Régimen de Condominio y adiciona el artículo 3 y 15 de la Ley de Justicia Alternativa del Estado de Jalisco.

Página 115 de 128

IV. La autoridad municipal competente en la ubicación del condominio, a requerimiento de un grupo de condóminos que representen por lo menos una quinta parte de derechos; cuando se dejen de celebrar por más de un año, para tal efecto el presidente municipal designara al servidor público encargado de ejercer dicha facultad municipal; y

V. En los casos de condominios de servicios municipales, por el presidente del municipio de ubicación

Art. 1023.- ...

Si no se reuniere el porcentaje antes señalado, se convocará por segunda vez a los condóminos para que celebren asamblea **en un plazo no menor de 24 horas ni mayor a 48 horas**, esta se efectuará con los que asistan.

....

Por lo que se refiere a la asamblea extraordinaria, podrá celebrarse con el número de condóminos que asistan, pero sólo serán válidos los acuerdos que en ella se tomen, si son aprobados de la siguiente manera:

I. Para la modificación a la Escritura Constitutiva, incorporar o separar áreas del régimen de propiedad en condominio o para la extinción voluntaria del Régimen de Propiedad en Condominio, se acordará en Asamblea de Condóminos Extraordinaria, a la que deberán asistir la el cincuenta más uno de los derechos de los condóminos y requerirá de un mínimo de votos que representen el setenta y cinco del valor total de los derechos sobre el condominio;

II. Para que sea válida la asamblea de modificación de reglamento se requiere la asistencia de cuando menos el cincuenta y uno por ciento de los derechos condominales, las



GOBIERNO
DE JALISCO

P O D E R
LEGISLATIVO

SECRETARÍA
DEL CONGRESO

Asunto: Iniciativa de ley de los Diputados Adriana Gabriela Medina Ortiz, la Dip. Laura Gabriela Cárdenas Rodríguez y Dip. José Luis Tostado Bastidas que reforma el Título Sexto del Libro Tercero del Código Civil del Estado de Jalisco en Materia de Régimen de Condominio y adiciona el artículo 3 y 15 de la Ley de Justicia Alternativa del Estado de Jalisco.

Página 116 de 128

reformas propuestas deberán ser aprobadas por el cincuenta y uno por ciento de los asistentes; y

III. Para el resto de los asuntos sólo serán válidos los acuerdos que en ella se tomen, si son aprobados por condóminos que representen cuando menos el sesenta por ciento de los derechos sobre el condominio.

Esta aprobación se tendrá, ya sea mediante asamblea en la que concurren condóminos cuyos votos representen tal porcentaje, o se complementen en los siguientes treinta días naturales a su celebración, con condóminos ausentes a la asamblea, quienes en forma auténtica se manifiesten sabedores de los acuerdos tomados y manifiesten su voto través de los medios aprobados por la asamblea.

...

Se podrá acudir en representación de condóminos mediante carta poder simple firmada ante dos testigos, con copia de identificación oficial de poderdante y apoderado, en ningún caso una sola persona podrá representar a más del veinte por ciento de los derechos de condóminos, así como tampoco en ningún caso, el Administrador o los miembros del Consejo de administración, podrán representar a condómino alguno.

...

Cualquier poseedor que no sea condómino, podrá asistir con voz, pero sin voto a las asambleas, salvo que cuente con la carta poder correspondiente.

Art. 1024.- ...

Las asambleas serán presididas **por quien la convoque o por** quien designen los condóminos asistentes a ellas, tomándose la votación por



GOBIERNO
DE JALISCO

P O D E R
LEGISLATIVO

SECRETARÍA
DEL CONGRESO

Asunto: Iniciativa de ley de los Diputados Adriana Gabriela Medina Ortiz, la Dip. Laura Gabriela Cárdenas Rodríguez y Dip. José Luis Tostado Bastidas que reforma el Título Sexto del Libro Tercero del Código Civil del Estado de Jalisco en Materia de Régimen de Condominio y adiciona el artículo 3 y 15 de la Ley de Justicia Alternativa del Estado de Jalisco.
Página 117 de 128

mayoría de personas asistentes a la misma, independientemente del porcentaje que representen en el condominio. El administrador podrá ser designado presidente de la asamblea.

En las asambleas de condóminos se podrá votar de manera económica, nominal y por voto secreto mediante el empleo de urnas.

La votación económica se expresa por la simple acción de levantar un brazo;

La votación nominal se expresa a través de la voz;

La votación secreta se expresa de forma escrita a través de una cédula que se deposita en una urna, donde los secretarios leen el contenido en voz alta, una por una y anotan el resultado de la votación y dan cuenta al Presidente, para que éste haga la declaratoria correspondiente.

Art. 1025.- ...

...

...

...

La convocatoria para asamblea especial deberá hacerse cuando menos veinticuatro horas de anticipación a la fecha en que deba celebrarse.

En **todos los** casos, la convocatoria se fijará en los lugares visibles de la edificación del condominio en la fecha en que se expida. Además, deberá citarse por medio **alguno de los medios electrónicos registrados y autorizados por el condominio la administración**, a los condóminos que lo requieran en el domicilio que para estos casos tengan registrado en la administración. **La notificación**, deberá hacerse con la misma anticipación que se señala para su fijación,



GOBIERNO
DE JALISCO

P O D E R
LEGISLATIVO

SECRETARÍA
DEL CONGRESO

Asunto: Iniciativa de ley de los Diputados Adriana Gabriela Medina Ortiz, la Dip. Laura Gabriela Cárdenas Rodríguez y Dip. José Luis Tostado Bastidas que reforma el Título Sexto del Libro Tercero del Código Civil del Estado de Jalisco en Materia de Régimen de Condominio y adiciona el artículo 3 y 15 de la Ley de Justicia Alternativa del Estado de Jalisco.

Página 118 de 128

debiéndose conservar los acuses de recibo para acreditar lo anterior **y en caso de medios electrónicos la impresión correspondiente.**

Cuando la convocatoria se formule por la autoridad judicial o la municipal, bastará que se publique con la misma anticipación en uno de los periódicos de amplia circulación en el Estado, y sin perjuicio de que se coloque un ejemplar de la convocatoria en los lugares visibles del condominio.

...

....

Art. 1025 Bis.- Las sesiones de la asamblea de condóminos podrán celebrarse a distancia, mediante el uso de herramientas tecnológicas, Los temas que podrán ser abordados en este tipo de sesiones deben estar aprobados en su reglamento, o en caso contrario, los acuerdos tomados en la sesión a distancia deberán contar con la aprobación de por lo menos las dos terceras partes de los **condóminos presentes, con excepción de los caso en donde se requiera votación especial conforme a esta ley.**

...

I. ...

II. La interacción e intercomunicación, en tiempo real, para propiciar la correcta deliberación de **las** ideas y asuntos;

III. a la IV. ...

...

...



GOBIERNO
DE JALISCO

P O D E R
LEGISLATIVO

SECRETARÍA
DEL CONGRESO

Asunto: Iniciativa de ley de los Diputados Adriana Gabriela Medina Ortiz, la Dip. Laura Gabriela Cárdenas Rodríguez y Dip. José Luis Tostado Bastidas que reforma el Título Sexto del Libro Tercero del Código Civil del Estado de Jalisco en Materia de Régimen de Condominio y adiciona el artículo 3 y 15 de la Ley de Justicia Alternativa del Estado de Jalisco.

Página 119 de 128

CAPITULO V De las cuotas

Art. 1026.- ...

Cuando se decrete la realización de una obra de mejoramiento o voluntaria, en el mismo acuerdo deberán fijarse las bases para cubrir su costo **por todos los condominios**

Los condóminos están obligados al pago de las cuotas extraordinarias que determina la asamblea o el consejo de administración

...

Las cuotas condominales al ser parte del fondo común y constituir una copropiedad serán imprescriptibles

Art. 1028.- Las cuotas a cargo de los condóminos deberán pagarse por adelantado, precisamente en la fecha establecida y, en caso de no hacerse, **se pagará como perjuicio hasta la cantidad que resulte de considerar el tipo de interés moratorio promedio que fije la Tasa Promedio Ponderada por saldo para créditos personales, publicada por el Banco de México, según se determine en el reglamento.**

El pago de cuotas extraordinarias deberá cubrirse en un plazo no mayor a 15 días hábiles a partir de que le sea notificados al condómino, con la salvedad de plazos distintos establecidos en el reglamento o por la asamblea.

Art. 1029 bis.- Todo condómino tendrá derecho a que se le expida el estado de cuenta que guarde en el condominio.

Cuando se celebre un contrato traslativo de dominio en relación a una unidad privativa, el notario público que elabore la escritura, deberá



GOBIERNO
DE JALISCO

P O D E R
LEGISLATIVO

SECRETARÍA
DEL CONGRESO

Asunto: Iniciativa de ley de los Diputados Adriana Gabriela Medina Ortiz, la Dip. Laura Gabriela Cárdenas Rodríguez y Dip. José Luis Tostado Bastidas que reforma el Título Sexto del Libro Tercero del Código Civil del Estado de Jalisco en Materia de Régimen de Condominio y adiciona el artículo 3 y 15 de la Ley de Justicia Alternativa del Estado de Jalisco.

Página 120 de 128

exigir a la parte vendedora la entrega de la constancia de no adeudo y **estado de cuenta** expedida por el administrador del condominio.

La omisión de la entrega de dichos documentos dará lugar a la nulidad de la escritura.

CAPITULO VI De las controversias

Art. 1031.- Cuando surjan controversias entre los condóminos, **poseedores, o entre estos y la administración**, por los derechos que les competan en el uso de sus unidades privativas y bienes comunes, se resolverán conforme a las reglas siguientes:

I. **Las controversias deberán sujetarse necesariamente a un mecanismo alternativo de solución de controversias, a través de una persona facilitadora certificada por el Instituto de Justicia Alternativa del Estado de Jalisco;**

II. ...

III. El **Código de Nacional de Procedimientos Civiles y Familiares** será supletorio en estos negocios; y

IV. **Las controversias que no puedan resolverse a través de los mecanismos alternativos de solución de controversias**, serán ventiladas ante el juez de primera instancia del domicilio de ubicación del condominio.

Art. 1032.- El condómino que reiteradamente deje de cumplir sus obligaciones o injustificadamente cause conflictos a los demás condóminos será demandado por el administrador **o por el presidente del consejo de administración** ante el Juez de Primera Instancia de la ubicación del condominio, para que en subasta pública se vendan al mejor postor sus derechos condominales, en los términos que para los remates señala el Código de Procedimientos Civiles del Estado.



GOBIERNO
DE JALISCO

P O D E R
LEGISLATIVO

SECRETARÍA
DEL CONGRESO

Asunto: Iniciativa de ley de los Diputados Adriana Gabriela Medina Ortiz, la Dip. Laura Gabriela Cárdenas Rodríguez y Dip. José Luis Tostado Bastidas que reforma el Título Sexto del Libro Tercero del Código Civil del Estado de Jalisco en Materia de Régimen de Condominio y adiciona el artículo 3 y 15 de la Ley de Justicia Alternativa del Estado de Jalisco.

Página 121 de 128

I. Se considerará incumplimiento reiterado de sus obligaciones:

- a) El impago de seis cuotas ordinarias o tres extraordinarias dentro de doce meses, o
- b) La repetición de seis infracciones documentadas al reglamento interno en seis meses.

II. Se considerará que un condómino causa conflictos injustificados cuando previa constatación de: ruido, obras, usos prohibidos, riesgos, o cualquier violación al reglamento interno, desatienda tres requerimientos fehacientes en un plazo conjunto no mayor de 30 días naturales.

Previo a la interposición del juicio se deberá agotar en primer término los mecanismos alternativos de solución de controversias, así como el procedimiento interno sancionador en los términos que fije el reglamento y la asamblea.

El Juez dará vista a las partes para que en el término de ley se haga la designación de perito valuador de cada parte y, en caso de discordia, el juzgado nombrar un perito tercero en discordia que será cubierto por ambas partes en partes iguales;

...

Art. 1032 bis las infracciones a lo dispuesto en el presente título, en los estatutos y en el reglamento, serán sancionadas con:

I. Amonestación verbal;

II. Amonestación por escrito;



GOBIERNO
DE JALISCO

P O D E R
LEGISLATIVO

SECRETARÍA
DEL CONGRESO

Asunto: Iniciativa de ley de los Diputados Adriana Gabriela Medina Ortiz, la Dip. Laura Gabriela Cárdenas Rodríguez y Dip. José Luis Tostado Bastidas que reforma el Título Sexto del Libro Tercero del Código Civil del Estado de Jalisco en Materia de Régimen de Condominio y adiciona el artículo 3 y 15 de la Ley de Justicia Alternativa del Estado de Jalisco.
Página 122 de 128

III. Multa económica hasta por el máximo de 10 veces la cuota ordinaria de pago;

IV. Suspensión temporal de servicios no esenciales y amenidades;

V. Suspensión temporal de derecho a voz y voto y;

VI. Venta de derechos condominiales

Los reglamentos internos deberán de detallar el procedimiento para la imposición de las sanciones contenidas en este artículo, garantizando el derecho de audiencia y defensa de los condóminos sujetos a procedimiento, y la posibilidad de ofrecer pruebas.

El procedimiento sancionador será substanciado por el consejo de administración a petición del infractor serán susceptibles de impugnación ante la asamblea

Las sanciones determinadas por el consejo de administración serán equiparables a una cuota extraordinaria.

La normatividad interna del condominio que contravenga lo dispuesto en este título se considera inoficiosa y no surtirá efecto jurídico.

Art. 1033.- Si quien no cumple con sus obligaciones fuese ocupante no propietario, será demandado por la desocupación del departamento, vivienda, casa o local, por el administrador **o por el presidente del consejo**, previo consentimiento del condominio. Si éste se opusiere, se procederá contra ambos, en términos del artículo 1032.

TRANSITORIOS



GOBIERNO
DE JALISCO

P O D E R
LEGISLATIVO

SECRETARÍA
DEL CONGRESO

Asunto: Iniciativa de ley de los Diputados Adriana Gabriela Medina Ortiz, la Dip. Laura Gabriela Cárdenas Rodríguez y Dip. José Luis Tostado Bastidas que reforma el Título Sexto del Libro Tercero del Código Civil del Estado de Jalisco en Materia de Régimen de Condominio y adiciona el artículo 3 y 15 de la Ley de Justicia Alternativa del Estado de Jalisco.

Página 123 de 128

PRIMERO. El presente decreto entrará en vigor al día siguiente de su publicación en el Periódico Oficial "El Estado de Jalisco".

SEGUNDO. Los condominios que actualmente se encuentra constituidos tendrá un plazo de 180 días hábiles para realizar las adecuaciones necesarias a su normatividad interna.

En caso de no realizar las reformas dentro del plazo establecido, las disposiciones que contravengan lo establecido en esta ley no surtirán efectos legales.

TERCERO. La secretaria de economía tendrá un plazo de 180 días hábiles para realizar las adecuaciones administrativas y presupuestales necesario para que permita el registro estatal de personas administradoras profesionales.

ARTÍCULO SEGUNDO. Se adiciona el artículo 3 y 15 de la ley de Justicia Alternativa del Estado de Jalisco en materia de régimen de condominio, para quedar como sigue:

Artículo 3.- ...

I a la XV ...

XVI. Mediación Comunitaria. - La mediación comunitaria es un proceso voluntario y pacífico de resolución de conflictos vecinales o sociales, donde un tercero neutral facilita el diálogo para alcanzar acuerdos amistosos, sin recurrir a la vía judicial. Busca mejorar la convivencia, restaurar relaciones y fomentar la cultura de paz en el entorno local.

XVII. Método Alternativo: El Trámite Convencional y Voluntario, que permite prevenir conflictos o en su caso, lograr la solución de los mismos, sin



GOBIERNO
DE JALISCO

P O D E R
LEGISLATIVO

SECRETARÍA
DEL CONGRESO

Asunto: Iniciativa de ley de los Diputados Adriana Gabriela Medina Ortiz, la Dip. Laura Gabriela Cárdenas Rodríguez y Dip. José Luis Tostado Bastidas que reforma el Título Sexto del Libro Tercero del Código Civil del Estado de Jalisco en Materia de Régimen de Condominio y adiciona el artículo 3 y 15 de la Ley de Justicia Alternativa del Estado de Jalisco.

Página 124 de 128

necesidad de Intervención de los órganos jurisdiccionales, salvo para su cumplimiento forzoso;

XVIII. Negociación: El ejercicio metódico de comunicación desarrollado por las partes, por sí o a través de un legítimo representante, para obtener de la otra su consentimiento para el arreglo del conflicto;

XIX. Parte o participante: Personas que participan en los métodos alternos, en su calidad de solicitante e invitado, o sus apoderados, con el objeto de intentar resolver un conflicto;

XX. Prestador del servicio: Se considera al mediador, conciliador o árbitro que interviene en el procedimiento de los medios alternos de justicia previstos en esta ley; y

XXI. Prevención de Conflictos: construcción de estrategias y acciones orientadas a disminuir los factores de riesgo que permiten la generación y escala de los conflictos y que asimismo permite restablecer y/o reforzar la confianza y el respeto entre los ciudadanos.

Artículo 15....

Los consejos de administración de condominios podrán certificar a uno o varios de sus integrantes para funcionar como centros comunitarios de resolución de conflictos mediante métodos alternos de mediación comunitaria, quienes podrán formular convenios de conformidad con esta ley

...

...

TRANSITORIOS

UNICO. El presente decreto entrará en vigor al día siguiente de su publicación en el Periódico Oficial "El Estado de Jalisco".



GOBIERNO
DE JALISCO

P O D E R
LEGISLATIVO

SECRETARÍA
DEL CONGRESO

Asunto: Iniciativa de ley de los Diputados Adriana Gabriela Medina Ortiz, la Dip. Laura Gabriela Cárdenas Rodríguez y Dip. José Luis Tostado Bastidas que reforma el Título Sexto del Libro Tercero del Código Civil del Estado de Jalisco en Materia de Régimen de Condominio y adiciona el artículo 3 y 15 de la Ley de Justicia Alternativa del Estado de Jalisco.

Página 126 de 128

de Jalisco en Materia de Régimen Condominio y adiciona el artículo 3 y 15 de la Ley de Justicia Alternativa del Estado de Jalisco.



GOBIERNO
DE JALISCO

P O D E R
LEGISLATIVO

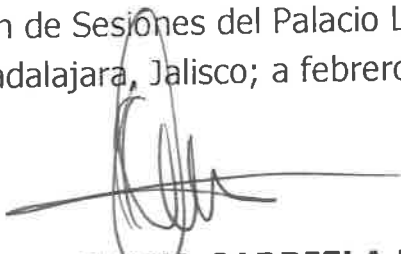
SECRETARÍA
DEL CONGRESO

Asunto: Iniciativa de ley de los Diputados Adriana Gabriela Medina Ortiz, la Dip. Laura Gabriela Cárdenas Rodríguez y Dip. José Luis Tostado Bastidas que reforma el Título Sexto del Libro Tercero del Código Civil del Estado de Jalisco en Materia de Régimen de Condominio y adiciona el artículo 3 y 15 de la Ley de Justicia Alternativa del Estado de Jalisco.

Página 125 de 128

Atentamente

Salón de Sesiones del Palacio Legislativo.
Guadalajara, Jalisco; a febrero de 2026



DIPUTADA ADRIANA GABRIELA MEDINA ORTIZ
LXIV LEGISLATURA



DIP. LAURA GABRIELA CÁRDENAS RODRÍGUEZ
LXIV LEGISLATURA



DIP. JOSÉ LUIS TOSTADO BASTIDAS
LXIV LEGISLATURA

La presente hoja de firmas forma parte de la iniciativa de reforma propuesta por los Diputados Adriana Gabriela Medina Ortiz, la Dip. Laura Gabriela Cárdenas Rodríguez y Dip. José Luis Tostado Bastidas, integrantes de la LXIV Legislatura del Congreso del Estado de Jalisco que reforma el Título Sexto del Libro tercero del Código Civil del Estado