

REGLAMENTO DE LA LEY NÚMERO 240 DE  
PROPIEDAD EN CONDOMINIO PARA EL ESTADO DE  
GUERRERO

---

Capítulo I	
Disposiciones Generales .....	5
Capítulo II	
Declaración de viabilidad de Proyectos condominales .....	6
Capítulo III	
Registro estatal de personas administradoras de condominios.....	8
Capítulo IV	
Coordinación administrativa y apoyo institucional .....	12
Capítulo V	
Constancia No adeudo.....	13
Capítulo VI	
Causa Justificada.....	14
Capítulo VII	
Convocatoria a la asamblea general promovida por el 25 % de las personas condóminas .....	16
Capítulo VIII	
Disposiciones Administrativas complementarias.....	17
TRANSITORIOS.....	19

## REGLAMENTO DE LA LEY NÚMERO 240 DE PROPIEDAD EN CONDOMINIO PARA EL ESTADO DE GUERRERO

---

### TEXTO ORIGINAL.

Reglamento publicado en el Periódico Oficial del Gobierno del Estado No. 43 Alcance I, el Viernes 29 de mayo de 2026.

### REGLAMENTO DE LA LEY NÚMERO 240 DE PROPIEDAD EN CONDOMINIO PARA EL ESTADO DE GUERRERO.

Al margen un sello con el Escudo Oficial que dice: Gobierno del Estado Libre y Soberano de Guerrero. - Poder Ejecutivo.

**MTRA. EVELYN CECIA SALGADO PINEDA, GOBERNADORA CONSTITUCIONAL DEL ESTADO DE GUERRERO, CON FUNDAMENTO EN LO DISPUESTO POR LOS ARTÍCULOS 71, 87, 88, 90 NUMERAL 2 Y 91 FRACCIONES I, VI Y XLIX DE LA CONSTITUCIÓN POLÍTICA DEL ESTADO LIBRE Y SOBERANO DE GUERRERO, Y EN EJERCICIO DE LAS FACULTADES QUE ME CONFIEREN LOS ARTÍCULOS 1, 2, 4, 8, 9, 14, 16, 22 APARTADO A FRACCIONES I Y III, 23 FRACCIÓN III Y 25 DE LA LEY ORGÁNICA DE LA ADMINISTRACIÓN PÚBLICA DEL ESTADO DE GUERRERO NÚMERO 242, Y 3, 60, 61 Y 87 DE LA LEY NÚMERO 240 DE PROPIEDAD EN CONDOMINIO PARA EL ESTADO DE GUERRERO.**

### CONSIDERANDO.

Que el Plan Estatal de Desarrollo 2022-2027 contempla, en el Eje 3 “Estado de Derecho, Gobernabilidad y Gobernanza Democrática”, el Objetivo 3.1 consistente en contribuir a la consolidación de un Estado de Derecho que permita la gobernabilidad, el desarrollo y la paz social; y que, a través de su Estrategia 3.1.1, orienta el fortalecimiento del Estado de Derecho y de la cultura de la legalidad, particularmente mediante la actualización y el perfeccionamiento del marco jurídico del Estado, con el propósito de mejorar la actuación de las instituciones públicas, garantizar la legalidad y el bienestar de la sociedad, y asegurar la aplicación imparcial de los ordenamientos jurídicos como condiciones indispensables para brindar certeza jurídica.

Que la Ley Número 240 de Propiedad en Condominio para el Estado de Guerrero fue expedida con el objeto de modernizar y fortalecer el marco jurídico aplicable al régimen de propiedad en condominio, atendiendo a las nuevas realidades sociales, urbanas, económicas y ambientales que caracterizan este tipo de desarrollos en la entidad, así como a la creciente complejidad de las relaciones jurídicas, administrativas y de convivencia que se generan en su constitución, administración y funcionamiento.

Que dicho ordenamiento legal establece los principios, derechos, obligaciones, figuras de organización y mecanismos generales que rigen la propiedad en condominio; sin embargo, por su propia naturaleza normativa, prevé que diversos aspectos de carácter operativo, procedimental y administrativo sean desarrollados mediante disposiciones reglamentarias, a fin de garantizar su correcta ejecución y aplicación uniforme por parte de las autoridades competentes, así como dotar de certeza jurídica a las personas condóminas, desarrolladoras, administradoras, habitantes y demás sujetos vinculados con el régimen condominal.

## REGLAMENTO DE LA LEY NÚMERO 240 DE PROPIEDAD EN CONDOMINIO PARA EL ESTADO DE GUERRERO

Que en ese sentido, el Poder Ejecutivo del estado, en ejercicio de la facultad reglamentaria que le confiere el marco constitucional y legal aplicable, expide el presente Reglamento con el propósito de desarrollar, precisar y hacer operativas las disposiciones de la Ley, sin innovar el orden jurídico ni crear derechos u obligaciones distintos a los previstos en ésta, observando en todo momento el principio de subordinación normativa, el respeto a la autonomía del régimen de propiedad en condominio y a la libertad de organización interna de las personas condóminas.

Que el presente Reglamento tiene un carácter estrictamente administrativo, orientado a establecer criterios, procedimientos y reglas que permitan a las autoridades estatales y municipales aplicar de manera clara, uniforme y coordinada las disposiciones de la Ley, así como brindar certeza jurídica a las personas físicas y morales que, por su actuación o situación jurídica, se encuentren vinculadas con su ejecución, sin sustituir ni invadir las facultades que corresponden a otros órdenes de gobierno o a los órganos internos del condominio.

Que de manera particular, el Reglamento desarrolla los aspectos relativos a la declaración de viabilidad de proyectos condominales, concebida como un acto administrativo previo que permite a la autoridad competente valorar, desde una perspectiva normativa y de competencia, la factibilidad administrativa para la constitución de determinados regímenes de propiedad en condominio, sin sustituir ni invadir las facultades que corresponden a los municipios en materia de desarrollo urbano, ordenamiento territorial y uso de suelo, ni eximir del cumplimiento de otras licencias, permisos o autorizaciones exigidas por la legislación aplicable.

Que, asimismo, el Reglamento regula la organización y el funcionamiento del Registro Estatal de Personas Administradoras de Condominios como un instrumento administrativo destinado a verificar el cumplimiento de los requisitos legales, promover la profesionalización de la actividad de administración condominal y brindar certeza a las personas condóminas respecto de la elegibilidad de quienes pueden desempeñar funciones de administración profesional, conforme a lo previsto en la Ley.

Que en ese mismo marco, el Reglamento precisa el alcance del Registro Estatal, estableciendo que la inscripción habilita a la persona administradora profesional para prestar servicios en uno o más condominios ubicados en el estado, sin requerir autorización previa adicional, y regula las obligaciones de información y actualización correspondientes, con el propósito de fortalecer la transparencia, la supervisión administrativa y la certeza jurídica, sin afectar la autonomía de la Asamblea General ni la validez de los actos internos de cada condominio.

Que de igual forma, el Reglamento desarrolla el régimen de garantía que deberá otorgar la persona administradora para el cumplimiento de sus funciones y el manejo de los fondos a su cargo, conforme a lo previsto en la Ley, precisando su naturaleza, alcance y mecanismos de supervisión, y reconociendo expresamente la facultad de la Asamblea General para determinar su clase, monto y forma de cobertura, incluyendo la posibilidad de que su costo sea asumido por el propio condominio cuando así se acuerde de manera expresa, garantizando con ello la adecuada administración de los recursos y el respeto a la autonomía del régimen condominal.

## REGLAMENTO DE LA LEY NÚMERO 240 DE PROPIEDAD EN CONDOMINIO PARA EL ESTADO DE GUERRERO

Que el Reglamento establece disposiciones relativas a la coordinación administrativa y al apoyo institucional por parte de las autoridades estatales y municipales, particularmente en materias como desarrollo urbano, protección civil, medio ambiente, infraestructura y gestión de riesgos, reconociendo que la intervención de dichas autoridades tiene un carácter preventivo, auxiliar y de coordinación, sin sustituir en ningún caso las obligaciones que corresponden a los particulares en el ámbito del régimen de propiedad en condominio.

Que el Reglamento precisa la naturaleza, alcance y efectos estrictamente administrativos de la constancia de no adeudo, con el objeto de evitar interpretaciones extensivas que pudieran afectar derechos reales, la validez de actos jurídicos o el régimen legal aplicable, delimitando expresamente su carácter informativo, su vigencia y sus efectos, sin constituir requisito de validez para actos de traslación de dominio, sin generar liberación de obligaciones existentes ni futuras, y sin producir efectos más allá de los previstos en la Ley; asimismo, establece las disposiciones administrativas y de organización necesarias para la debida aplicación de la Ley, la sana convivencia y la adecuada administración del régimen de propiedad en condominio, sin contravenir lo dispuesto en dicho ordenamiento.

Que adicionalmente, el Reglamento incorpora un desarrollo específico del concepto de causa justificada previsto en la Ley, delimitando su alcance de manera objetiva, restrictiva y verificable, con el fin de dotar de certeza jurídica a los supuestos en los que, de manera excepcional, resulte material o razonablemente imposible cumplir con la intervención de notaría pública con ejercicio en el estado de Guerrero, sin que ello implique dispensa general de los requisitos legales ni afectación a la validez civil de los actos conforme al marco jurídico aplicable.

Qué asimismo, el Reglamento desarrolla de manera específica el procedimiento aplicable a la convocatoria de la Asamblea General promovida por al menos el veinticinco por ciento de las personas condóminas, conforme a lo dispuesto en la Ley, precisando los mecanismos de representación común, la intervención notarial y sus excepciones por causa justificada o fuerza mayor, así como las reglas mínimas que garantizan el ejercicio efectivo de dicho derecho, previniendo prácticas obstructivas, nulidades y conflictos internos, sin invadir la regulación general de las convocatorias ni la autonomía normativa del Reglamento del Condominio.

Que finalmente, el Reglamento reafirma que las sanciones aplicables por el incumplimiento de la Ley y del propio Reglamento son exclusivamente aquellas previstas en el ordenamiento legal, garantizando el respeto a los principios de legalidad, debido proceso y seguridad jurídica.

Que es importante destacar que el presente Reglamento no regula la vida interna de los condominios, ni sustituye o invade el ámbito del Reglamento del Condominio, el cual, conforme a la Ley, es expedido por la Asamblea General de Personas Condóminas como expresión de la autonomía de la voluntad colectiva y de la organización interna del régimen condominal.

Que en suma, el Reglamento de la Ley Número 240 de Propiedad en Condominio para el Estado de Guerrero constituye un instrumento normativo indispensable para asegurar la correcta aplicación de la Ley, fortalecer la actuación administrativa de las autoridades, promover la certeza jurídica y contribuir al adecuado funcionamiento de los regímenes de propiedad en condominio en el estado, en beneficio de las

## REGLAMENTO DE LA LEY NÚMERO 240 DE PROPIEDAD EN CONDOMINIO PARA EL ESTADO DE GUERRERO

personas condóminas, de las personas desarrolladoras, de las personas administradoras y de la sociedad en general.

Por lo anteriormente expuesto y fundado, se expide el siguiente:

### REGLAMENTO DE LA LEY NÚMERO 240 DE PROPIEDAD EN CONDOMINIO PARA EL ESTADO DE GUERRERO.

#### Capítulo I Disposiciones Generales

**Artículo 1.** El presente Reglamento es de orden público e interés social y es de observancia obligatoria para todas las personas condóminas, poseedoras, arrendatarias, habitantes, usuarias u ocupantes de los inmuebles sujetos al régimen de propiedad en condominio regulado por la Ley; tiene por objeto desarrollar, precisar y hacer operativas las disposiciones de la Ley Número 240 de Propiedad en Condominio para el Estado de Guerrero, mediante el establecimiento de criterios, procedimientos y reglas de carácter administrativo necesarias para su aplicación, en el ámbito de las competencias que corresponden a las autoridades y a los demás sujetos regulados por la Ley y el presente Reglamento.

**Artículo 2.** El presente Reglamento es aplicable a las autoridades estatales y municipales, así como a las personas físicas o morales que, en relación con trámites, registros o procedimientos administrativos derivados de la Ley, se encuentren vinculadas con su aplicación, en los términos y para los efectos que la propia Ley y este Reglamento establecen.

**Artículo 3.** Para efectos del presente Reglamento, se entenderá por:

I. Autoridad competente: La autoridad estatal o municipal, dependencia, entidad u órgano administrativo facultado para conocer, tramitar o resolver los asuntos previstos en este Reglamento, conforme a la Ley y demás disposiciones aplicables;

II. Causa justificada: La circunstancia objetiva, verificable y no imputable a la persona obligada, que haga materialmente imposible, notoriamente incosteable o irrazonable, en el caso concreto, realizar un acto ante Notaría Pública con ejercicio en el estado de Guerrero, sin que ello implique dispensa general de los requisitos previstos en la Ley;

III. Comité de Vigilancia: Órgano de vigilancia designado en Asamblea General, integrado únicamente por personas propietarias;

IV. Estado: El Estado Libre y Soberano de Guerrero;

V. Habitantes, personas usuarias u ocupantes o inquilinas: Personas que, sin ser propietarias, están obligadas al cumplimiento de la Ley, del Reglamento del Condominio y del presente Reglamento;

VI. Ley: La Ley Número 240 de Propiedad en Condominio para el Estado de Guerrero;

## REGLAMENTO DE LA LEY NÚMERO 240 DE PROPIEDAD EN CONDOMINIO PARA EL ESTADO DE GUERRERO

VII. Persona Administradora Profesional: La persona física o moral que presta servicios habituales o remunerados de administración de condominios y se encuentra inscrita en el Registro Estatal a cargo de la Secretaría de Finanzas y Administración;

VIII. Registro Estatal: El Registro Estatal de Personas Administradoras de Condominios previsto en la Ley;

IX. Reglamento: El Reglamento de la Ley Número 240 de Propiedad en Condominio para el Estado de Guerrero, y

X. Secretaría: La Secretaría de Finanzas y Administración del Gobierno del Estado de Guerrero.

**Artículo 4.** Para la aplicación administrativa del presente Reglamento, son autoridades competentes, en el ámbito de sus respectivas atribuciones:

I. Las secretarías, dependencias y entidades de la Administración Pública Estatal;

II. Los ayuntamientos del estado, cuando intervengan conforme a la Ley y demás disposiciones aplicables, y

III. Las demás autoridades administrativas que resulten competentes conforme al marco jurídico aplicable.

**Artículo 5.** Las autoridades deberán aplicar el presente Reglamento conforme a los principios de legalidad, competencia, certeza jurídica, proporcionalidad, buena fe, coordinación interinstitucional y respeto a la autonomía del régimen de propiedad en condominio.

**Artículo 6.** La interpretación del presente Reglamento corresponderá a las autoridades competentes para su aplicación, conforme a la Ley y demás disposiciones aplicables, sin perjuicio de la interpretación que corresponda a las autoridades jurisdiccionales.

Para efectos de su aplicación interna y operativa dentro del régimen de propiedad en condominio, la persona administradora y el Comité de Vigilancia podrán interpretar el presente Reglamento, exclusivamente en lo relativo a la ejecución de acuerdos de la Asamblea General, a la administración ordinaria y a las funciones de supervisión que les confiere la ley, sin que dichas interpretaciones puedan contravenir lo dispuesto en la Ley, en el presente Reglamento ni sustituir la interpretación administrativa o jurisdiccional que corresponda.

### Capítulo II Declaración de Viabilidad de Proyectos Condominales

**Artículo 7.** La declaración de viabilidad es el acto administrativo mediante el cual la autoridad competente, en el ámbito de sus atribuciones, determina la factibilidad administrativa y normativa para la

## REGLAMENTO DE LA LEY NÚMERO 240 DE PROPIEDAD EN CONDOMINIO PARA EL ESTADO DE GUERRERO

constitución del régimen de propiedad en condominio, tratándose de proyectos que rebasen los parámetros establecidos en este Reglamento, conforme a lo previsto en la Ley.

**Artículo 8.** Requerirán declaración de viabilidad los proyectos de régimen de propiedad en condominio que, para fines exclusivamente condominales, actualicen cualquiera de los supuestos siguientes, sin perjuicio de otros criterios técnicos que, de manera fundada y motivada, determine la autoridad competente conforme a la normatividad aplicable:

I. Que contemplen más de cuarenta unidades de propiedad privativa, independientemente de su modalidad o uso;

II. Que cuenten con una superficie total construida superior a cinco mil metros cuadrados; o

III. Que, tratándose de desarrollos mixtos, turísticos o comerciales, por su escala o afluencia proyectada, generen impacto relevante en la infraestructura urbana, vial, ambiental o de servicios públicos.

**Artículo 9.** La declaración de viabilidad será emitida por la autoridad competente en materia de desarrollo urbano, conforme al ámbito territorial y competencial que corresponda, y deberá agregarse al apéndice de la escritura pública mediante la cual se constituya el Régimen de Propiedad en Condominio, para efectos de certeza jurídica y acreditación del cumplimiento de los requisitos previstos en la Ley y demás disposiciones aplicables.

**Artículo 10.** La persona interesada en constituir el régimen de propiedad en condominio deberá presentar solicitud por escrito ante la autoridad competente, acompañando, como mínimo, la documentación siguiente:

I. Identificación del proyecto y de la persona solicitante;

II. Descripción general del inmueble y del proyecto condominal;

III. Plano general del proyecto, acompañado de los planos de obra e instalaciones, así como de la memoria descriptiva correspondiente;

IV. Documento que acredite la propiedad y posesión legítima del inmueble; y,

V. La demás información, pagos y requisitos que resulte necesarios conforme a la normatividad aplicable.

**Artículo 11.** La autoridad competente deberá emitir la declaración de viabilidad dentro de un plazo no mayor a treinta días hábiles, contados a partir de la recepción por escrito de la solicitud completa.

Cuando la solicitud sea incompleta, se prevendrá a la persona solicitante para que subsane la omisión dentro del plazo de diez días hábiles, suspendiéndose el cómputo del plazo para resolver.

## REGLAMENTO DE LA LEY NÚMERO 240 DE PROPIEDAD EN CONDOMINIO PARA EL ESTADO DE GUERRERO

En caso de que la persona solicitante no subsane la omisión dentro del plazo señalado, se tendrá por no presentada la solicitud, sin perjuicio de que pueda iniciarse nuevamente el trámite, debiendo cubrirse nuevamente los pagos correspondientes conforme a la normatividad aplicable.

**Artículo 12.** La declaración de viabilidad tendrá efectos exclusivamente administrativos y será requisito previo para la constitución del régimen de propiedad en condominio en los casos previstos en este Capítulo.

Su emisión no sustituye ni exime del cumplimiento de licencias, permisos o autorizaciones exigidos por la legislación federal, estatal o municipal aplicable.

**Artículo 13.** La declaración de viabilidad tendrá una vigencia de doce meses, contados a partir de la fecha de su emisión.

Transcurrido dicho plazo sin que se haya constituido el régimen de propiedad en condominio será necesario obtener una nueva declaración, conforme a lo dispuesto en este Reglamento.

### **Capítulo III** **Registro Estatal de Personas Administradoras de Condominios**

**Artículo 14.** El Registro Estatal, a cargo de la Secretaría, tiene por objeto inscribir y mantener actualizada la información de las personas físicas o morales que presten servicios profesionales, habituales o remunerados de administración de condominios, a fin de verificar el cumplimiento de los requisitos legales, promover la profesionalización de la actividad y brindar certeza a las personas condóminas.

**Artículo 15.** La Secretaría será la autoridad competente para tramitar, resolver, administrar, actualizar y, en su caso, cancelar el Registro Estatal, conforme a la Ley.

**Artículo 16.** Están obligadas a contar con inscripción vigente en el Registro Estatal:

- I. Las personas físicas no condóminas que desempeñen funciones de administración condominal;
- II. Las personas morales que presten servicios de administración condominal, a través de su representante legal, y
- III. Cualquier otra persona que, conforme a la Ley, deba acreditar dicho registro.

Quedan exceptuadas las personas físicas que sean condóminas, siempre que cumplan con lo dispuesto en la fracción I del artículo 51 de la Ley.

Las actas de asamblea de condóminos en las que se designe a personas sujetas a inscripción obligatoria en el Registro Estatal no deberán ser protocolizadas ante persona notaría pública sin que se acredite previamente el registro vigente ante la Secretaría de Finanzas y Administración.

## REGLAMENTO DE LA LEY NÚMERO 240 DE PROPIEDAD EN CONDOMINIO PARA EL ESTADO DE GUERRERO

---

**Artículo 17.** El Registro Estatal podrá tramitarse bajo las modalidades siguientes:

- I. Registro de persona física no condómina, y
- II. Registro de persona moral.

**Artículo 18.** Las personas solicitantes deberán presentar la solicitud correspondiente y acreditar el cumplimiento de los requisitos legales mediante la documentación que determinen las disposiciones administrativas de carácter general.

**Artículo 19.** El procedimiento para la obtención del Registro Estatal comprenderá, al menos:

- I. Presentación de la solicitud y pago correspondiente;
- II. Revisión de requisitos, documentos e información presentados ante la Secretaría;
- III. Prevención, en su caso;
- IV. Emisión de resolución, y
- V. Expedición de constancia.

**Artículo 20.** La Secretaría resolverá las solicitudes dentro de los plazos establecidos en las disposiciones administrativas aplicables.

**Artículo 21.** El Registro Estatal tendrá una vigencia anual, contada a partir de su otorgamiento, salvo disposición distinta prevista en la Ley.

**Artículo 22.** La renovación deberá solicitarse conforme a las disposiciones administrativas aplicables, permitiendo la continuidad del registro cuando la solicitud se presente oportunamente.

**Artículo 23.** Las personas registradas deberán informar cualquier modificación a su información dentro de los plazos que determinen las disposiciones administrativas.

**Artículo 24.** La inscripción en el Registro Estatal acredita a la persona administradora profesional para ejercer funciones de administración condominal en uno o más condominios ubicados en el Estado de Guerrero, siempre que mantenga vigente su inscripción y cumpla con los requisitos previstos en la Ley, el presente Reglamento y las disposiciones administrativas de carácter general aplicables.

La prestación de servicios de administración en múltiples condominios no requerirá autorización previa de la Secretaría, sin perjuicio del cumplimiento de las obligaciones de información y actualización previstas en este Reglamento.

## REGLAMENTO DE LA LEY NÚMERO 240 DE PROPIEDAD EN CONDOMINIO PARA EL ESTADO DE GUERRERO

**Artículo 25.** La persona administradora profesional registrada deberá informar a la Secretaría, para efectos de actualización del Registro Estatal, la relación de los condominios respecto de los cuales preste servicios de administración, indicando el domicilio y en su caso denominación de cada uno de ellos, así como cualquier modificación posterior relacionada con el inicio, conclusión o sustitución de dichos servicios.

Asimismo, deberá informar por escrito al Comité de Vigilancia del condominio correspondiente, al momento de su designación y cuando éste lo solicite, si presta servicios de administración en otros condominios dentro o fuera del estado de Guerrero, exclusivamente para efectos de transparencia y supervisión interna, conforme a lo dispuesto en la Ley.

La información a que se refiere el presente artículo tendrá carácter declarativo y administrativo, y no sustituirá ni condicionará los actos de designación, contratación, ratificación o remoción que correspondan a la Asamblea General de cada condominio, ni afectará la validez de los actos realizados frente a las personas condóminas.

**Artículo 26.** La omisión de informar o de actualizar ante la Secretaría la información relativa a los condominios administrados, en los términos del artículo anterior, constituirá incumplimiento de las obligaciones registrales de la persona administradora profesional.

Dicha omisión podrá dar lugar, previa verificación administrativa, a los procedimientos de actualización, regularización o cancelación de la inscripción en el Registro Estatal, conforme a lo dispuesto en la Ley, en el presente Reglamento y en las disposiciones administrativas de carácter general aplicables.

La omisión a que se refiere el presente artículo no afectará la validez de los actos realizados por la persona administradora frente a las personas condóminas ni los acuerdos adoptados por la Asamblea General, sin perjuicio de las responsabilidades administrativas que, en su caso, procedan conforme al marco jurídico aplicable.

**Artículo 27.** La persona administradora deberá otorgar la garantía a que se refiere la fracción VII del artículo 47 de la Ley, en los términos, clase y monto que determine la Asamblea General, la cual tendrá por objeto asegurar el cumplimiento de sus funciones y el manejo adecuado de los fondos y patrimonio del condominio.

La garantía no podrá ser inferior al equivalente a un mes de cuotas ordinarias del condominio, conforme a lo dispuesto en la Ley.

**Artículo 28.** La Asamblea General determinará, de manera expresa, la clase de garantía que deberá otorgarse, pudiendo consistir, entre otras, en fianza, póliza de seguro, depósito, caución u otro instrumento financiero o jurídico que resulte idóneo, conforme a la normatividad aplicable.

El acuerdo relativo a la garantía deberá constar en el acta de Asamblea General correspondiente, y señalar, al menos, su monto, vigencia, forma de ejecución y supuestos de liberación.

## REGLAMENTO DE LA LEY NÚMERO 240 DE PROPIEDAD EN CONDOMINIO PARA EL ESTADO DE GUERRERO

Dicha acta deberá protocolizarse ante notaría o notario público con ejercicio en el estado de Guerrero, para efectos de certeza jurídica, ejecución y acreditación frente a terceros.

**Artículo 29.** La garantía deberá otorgarse previo al inicio de funciones de la persona administradora o dentro del plazo que determine la Asamblea General, el cual deberá ser razonable y no podrá exceder de treinta días hábiles, y deberá quedar expresamente asentado en el acta de asamblea respectiva.

En tanto no se otorgue la garantía en los términos acordados, la Asamblea General podrá establecer medidas provisionales para la administración de los recursos del condominio, sin que ello implique la nulidad del nombramiento, salvo acuerdo expreso en contrario.

**Artículo 30.** La Asamblea General podrá acordar que el costo de la garantía sea cubierto por la persona administradora o, en su caso, con cargo a los recursos del condominio, cuando así lo estime conveniente, siempre que dicho acuerdo se adopte de manera expresa, conste en acta y se justifique en beneficio del propio condominio.

El pago de la garantía con recursos del condominio no se considerará remuneración adicional ni beneficio indebido para la persona administradora, sino un gasto de administración autorizado conforme a la Ley, el presente Reglamento y al propio Reglamento del Condominio.

**Artículo 31.** El Comité de Vigilancia deberá verificar la existencia, vigencia y suficiencia de la garantía otorgada, conforme a los acuerdos de la Asamblea General, e informar a ésta cualquier irregularidad, omisión o vencimiento que detecte, para los efectos legales y administrativos que correspondan.

**Artículo 32.** La inscripción podrá, en su caso, cancelarse por las causas y conforme al procedimiento previsto en las disposiciones administrativas, sin perjuicio de otras responsabilidades legales.

**Artículo 33.** La constancia de inscripción acreditará a la persona administradora para ejercer funciones en el Estado y deberá presentarse ante la Asamblea General y el Comité de Vigilancia cuando así lo requiera la Ley y/o el Reglamento Interno.

**Artículo 34.** En los casos previstos en el artículo 61 de la Ley, la persona administradora dispondrá de treinta días hábiles para obtener y acreditar su inscripción.

**Artículo 35.** La Secretaría, en el ámbito de sus atribuciones, podrá verificar en cualquier tiempo la vigencia, autenticidad y consistencia de las inscripciones otorgadas en el Registro Estatal, con el objeto de constatar el cumplimiento continuo de los requisitos legales y la veracidad de la información proporcionada.

Para tal efecto, la Secretaría podrá requerir información o documentación complementaria a las personas administradoras registradas, realizar verificaciones administrativas de gabinete o, en su caso,

## REGLAMENTO DE LA LEY NÚMERO 240 DE PROPIEDAD EN CONDOMINIO PARA EL ESTADO DE GUERRERO

efectuar las acciones de comprobación que resulten necesarias, conforme a las disposiciones administrativas aplicables.

Las verificaciones a que se refiere el presente artículo tendrán efectos exclusivamente administrativos y no implicarán, por sí mismas, la imposición de sanciones, sin perjuicio de que, en caso de detectarse irregularidades, se inicien los procedimientos que correspondan en términos de la Ley y demás disposiciones aplicables.

**Artículo 36.** Los trámites relativos al Registro Estatal de Personas Administradoras de Condominios podrán realizarse por medios electrónicos, de manera total o parcial, conforme a los lineamientos, plataformas y procedimientos que establezca la Secretaría mediante disposiciones administrativas de carácter general.

La Secretaría determinará los supuestos en los que los trámites podrán realizarse exclusivamente por medios electrónicos, aquellos en los que proceda una modalidad mixta, así como los casos en que, por razones técnicas o administrativas debidamente fundadas, sea necesaria la comparecencia presencial.

### **Capítulo IV** **Coordinación Administrativa y Apoyo Institucional**

**Artículo 37.** Las autoridades estatales y municipales deberán coordinarse para la aplicación administrativa de la Ley en materias de desarrollo urbano, protección civil, medio ambiente, infraestructura y gestión de riesgos.

**Artículo 38.** Las autoridades en materia de protección civil podrán brindar asesoría técnica preventiva a los condominios, sin sustituir las obligaciones que correspondan a los particulares y conforme a la normatividad y trámites aplicables.

**Artículo 39.** Las autoridades competentes en materia de protección civil, estatal o municipal podrán brindar asesoría o recomendaciones técnicas preventivas a los condominios, en el ámbito de sus atribuciones, con la finalidad de promover la identificación y mitigación de riesgos, sin sustituir en ningún caso las obligaciones que correspondan a los particulares conforme a la Ley y demás disposiciones aplicables.

La prestación de dicha asesoría o recomendación podrá comprender orientaciones generales de carácter preventivo, así como, cuando así se solicite o resulte necesario, la realización de evaluaciones, opiniones, dictámenes, inspecciones, cursos, talleres o servicios técnicos especializados, los cuales se sujetarán a la normatividad aplicable en materia de trámites, derechos, aprovechamientos o contraprestaciones que, en su caso, correspondan.

## REGLAMENTO DE LA LEY NÚMERO 240 DE PROPIEDAD EN CONDOMINIO PARA EL ESTADO DE GUERRERO

### Capítulo V Constancia de No Adeudo

**Artículo 40.** La constancia de no adeudo es el documento de carácter administrativo previsto en el artículo 87 de la Ley, mediante el cual se hace constar, para efectos informativos, la situación de una unidad de propiedad privativa respecto del cumplimiento de las cuotas ordinarias y extraordinarias aprobadas por la Asamblea General, a la fecha de su expedición.

**Artículo 41.** La constancia de no adeudo será expedida por la persona administradora del condominio o, en su caso, por la presidencia del Comité de Vigilancia, a solicitud escrita de la persona condómina interesada o de quien acredite interés legítimo, conforme a la Ley y al Reglamento del Condominio.

**Artículo 42.** La constancia de no adeudo deberá contener, como mínimo, la información prevista en la Ley y, adicionalmente, señalar de manera expresa:

- I. La identificación del condominio y de la unidad privativa a la que se refiere;
- II. La fecha de expedición y su fundamento;
- III. El periodo al que corresponde la información consignada;
- IV. El nombre y cargo de quien la expide; y,
- V. La aclaración de que su contenido se limita a la información disponible al momento de su emisión.

**Artículo 43.** La constancia de no adeudo deberá expedirse dentro de un plazo razonable, conforme a lo que establezca el Reglamento del Condominio o, en su defecto, dentro de los diez días hábiles siguientes a la presentación de la solicitud.

La negativa injustificada a expedir la constancia podrá hacerse del conocimiento de la Asamblea General para los efectos internos que correspondan.

**Artículo 44.** La constancia de no adeudo que expida la persona administradora o el Comité de Vigilancia tendrá una vigencia limitada y no podrá exceder de dos periodos ordinarios de pago de cuotas del condominio, conforme a la calendarización y periodicidad establecidas en el Reglamento del Condominio, en los acuerdos de la Asamblea General o en la normatividad aplicable.

En caso de que no se encuentre definida la periodicidad de pago, la constancia tendrá una vigencia de sesenta días naturales contados a partir de la fecha de su expedición.

## REGLAMENTO DE LA LEY NÚMERO 240 DE PROPIEDAD EN CONDOMINIO PARA EL ESTADO DE GUERRERO

**Artículo 45.** La constancia de no adeudo no determina derechos reales, no acredita la inexistencia absoluta de obligaciones futuras, ni condiciona la validez de los actos jurídicos de traslación de dominio, gravamen o cualquier otro acto relativo a la unidad de propiedad privativa.

**Artículo 46.** La expedición de la constancia de no adeudo no exime a la persona condómina del cumplimiento de obligaciones que se generen con posterioridad a su emisión, ni impide que el condominio ejerza las acciones que correspondan conforme a la Ley y al Reglamento del Condominio.

Para la expedición de la constancia de no adeudo, la persona condómina solicitante deberá haber cumplido con lo establecido en el artículo 21 de la Ley.

### Capítulo VI Causa Justificada

**Artículo 47.** Para los efectos de las disposiciones de la Ley que prevén la intervención de notaría pública con ejercicio en el estado de Guerrero “salvo causa justificada”, se considerará que puede actualizarse causa justificada cuando exista una circunstancia objetiva, verificable y no imputable a la persona obligada, que haga materialmente imposible, notoriamente incosteable o irrazonable, en el caso concreto, la realización del acto ante notaría pública con ejercicio en el estado de Guerrero, sin que ello implique dispensa general de los requisitos previstos en la Ley.

**Artículo 48.** La causa justificada podrá actualizarse, de manera enunciativa mas no limitativa, cuando concorra alguno de los supuestos siguientes:

I. Inexistencia de notaría pública con ejercicio en el Distrito Notarial correspondiente al inmueble, o inexistencia de notaría accesible en la región inmediata, atendiendo a condiciones ordinarias de traslado;

II. Imposibilidad material derivada de caso fortuito o fuerza mayor, tales como fenómenos naturales, emergencias, contingencias sanitarias, cierres de vías prolongado por días, o suspensión de actividades por determinación de autoridad competente estatal o federal;

III. Riesgo grave, actual y acreditable para la integridad de las personas participantes o para el traslado, derivado de circunstancias de seguridad pública o de protección civil, debidamente documentadas;

IV. Indisponibilidad objetiva de actuación de la notaria o del notario público que imposibilite cumplir con un plazo previsto en la Ley, siempre que se acredite por escrito una gestión razonable y oportuna para obtener la prestación del servicio notarial;

V. Condición de salud o imposibilidad física acreditada documentalmente de quienes deban comparecer, cuando no sea viable realizar el acto conforme a las modalidades legalmente aplicables, y

VI. Cualquier otra circunstancia análoga que, conforme a criterios de razonabilidad y proporcionalidad, justifique plenamente la excepción en el caso concreto.

## REGLAMENTO DE LA LEY NÚMERO 240 DE PROPIEDAD EN CONDOMINIO PARA EL ESTADO DE GUERRERO

**Artículo 49.** La causa justificada para exceptuar la intervención de notaria o notario público con ejercicio en el estado de Guerrero deberá hacerse constar de manera expresa en el acta de Asamblea General, minuta, acuerdo o documento de que se trate, precisando los hechos que la configuran y, cuando sea posible, acompañarse de elementos de soporte documental, tales como constancias de autoridad, comunicados oficiales, evidencia de cierre de vías, determinaciones de protección civil, certificaciones médicas o constancias de gestión realizada, en original o copia certificada.

**Artículo 50.** La invocación de causa justificada producirá efectos exclusivamente para justificar, en el caso concreto, la excepción prevista en la Ley respecto de la intervención de notaria o notario público con ejercicio en el estado de Guerrero, sin prejuzgar sobre la validez civil del acto, la cual se regirá por las disposiciones legales aplicables.

Cuando el acto de que se trate deba presentarse ante una autoridad administrativa estatal o municipal, o deba surtir efectos frente a terceras personas mediante su inscripción en el Registro Público de la Propiedad del Estado de Guerrero, la autoridad correspondiente podrá verificar que la causa justificada se encuentre asentada en el acta de asamblea o documento respectivo y, en su caso, protocolizada conforme a la normatividad aplicable, así como que se adjunten los elementos mínimos de acreditación previstos en este Capítulo, sin que ello implique sustitución de funciones notariales ni valoración jurisdiccional.

**Artículo 51.** La causa justificada deberá interpretarse de manera restrictiva y aplicarse únicamente al caso concreto, por lo que no podrá considerarse como dispensa general o permanente para omitir la protocolización ante notaría pública con ejercicio en el estado de Guerrero cuando ésta resulte exigible conforme a la Ley.

**Artículo 52.** Cuando la causa justificada derive de una circunstancia temporal, las personas obligadas deberán procurar la regularización del acto ante notaría pública con ejercicio en el estado de Guerrero una vez desaparecida la imposibilidad, siempre que ello sea jurídicamente procedente y no contravenga lo dispuesto en la Ley.

**Artículo 53.** Para la aplicación administrativa de lo dispuesto en el artículo 67 de la Ley, se considerará que existe causa justificada cuando el condominio acredite que cuenta con mecanismos de organización, administración y representación que permitan cumplir materialmente con las funciones previstas en dicho precepto.

Se considerarán, de manera enunciativa mas no limitativa, como supuestos de causa justificada:

I. Cuando el condominio cuente con una persona administradora y un órgano de vigilancia en funciones, designados conforme a la Ley;

II. Cuando la Asamblea General haya adoptado acuerdos formales que regulen la administración, representación y operación del condominio;

## REGLAMENTO DE LA LEY NÚMERO 240 DE PROPIEDAD EN CONDOMINIO PARA EL ESTADO DE GUERRERO

III. Cuando se acrediten condiciones económicas que hagan desproporcionada la constitución de una Asociación Civil en el caso concreto;

IV. Cuando el condominio se encuentre en proceso de organización o regularización; y,

V. Cuando se acredite que los mecanismos existentes cumplen materialmente con las funciones previstas en la Ley.

La causa justificada deberá hacerse constar en acta de Asamblea General debidamente fundada y motivada y tendrá efectos exclusivamente para la aplicación administrativa de la Ley, sin prejuzgar sobre la validez civil de los actos conforme a la legislación aplicable.

### Capítulo VII

#### Convocatoria a la Asamblea General promovida por el 25% de las Personas Condóminas

**Artículo 54.** El presente Capítulo tiene por objeto desarrollar lo dispuesto en la fracción III, inciso c) del artículo 46 de la Ley, respecto de la convocatoria a sesiones de la Asamblea General promovida por al menos el veinticinco por ciento del total de las personas condóminas.

En lo no previsto expresamente por este Capítulo, serán aplicables la Ley y el Reglamento del Condominio, en el ámbito de sus respectivas disposiciones, sin que este Reglamento sustituya ni limite la autonomía normativa interna del condominio.

**Artículo 55.** Cuando la convocatoria a la Asamblea General sea realizada por al menos el veinticinco por ciento del total de las personas condóminas, conforme a lo dispuesto en la fracción III, inciso c), del artículo 46 de la Ley, dichas personas deberán designar de manera expresa a una o varias personas como representante común, quien actuará en su nombre para los efectos de la elaboración, acreditación, publicación y notificación de la convocatoria.

La designación de la persona representante común deberá constar por escrito mediante acuerdo firmado por las personas condóminas convocantes y acompañarse de la relación de las personas condóminas que representen, indicando la unidad de propiedad privativa correspondiente, así como la manifestación bajo protesta de decir verdad de encontrarse al corriente en el cumplimiento de sus obligaciones condominiales ordinarias y de no contar con multas o sanciones vigentes al momento de la convocatoria.

Cuando la naturaleza del acto así lo requiera o exista disposición expresa en el Reglamento del Condominio, la representación podrá acreditarse mediante carta poder o poder otorgado ante notaría o notario público.

**Artículo 56.** La persona o personas representante común comparecerá ante notaría o notario público con ejercicio en el estado de Guerrero, previo a la celebración de la asamblea para acreditar la solicitud de convocatoria, salvo causa justificada o fuerza mayor, en términos de la Ley y del presente Reglamento.

## REGLAMENTO DE LA LEY NÚMERO 240 DE PROPIEDAD EN CONDOMINIO PARA EL ESTADO DE GUERRERO

Cuando se actualice causa justificada o fuerza mayor, no podrá condicionarse la validez de la convocatoria a la comparecencia notarial ni exigirse formalidad equivalente que resulte material o razonablemente imposible de cumplir.

**Artículo 57.** La acreditación de la convocatoria ante notaria o notario público podrá realizarse mediante acta notarial, certificación de firmas o fe de hechos, según corresponda.

La intervención notarial tendrá por objeto dar certeza sobre la existencia de la solicitud de convocatoria, la identidad de la persona representante común, el contenido de la convocatoria y el porcentaje mínimo exigido por la Ley, sin que implique la verificación material de adeudos, multas o sanciones, la cual corresponderá al ámbito interno del condominio conforme a la Ley y al Reglamento del Condominio.

**Artículo 58.** La persona administradora, el Comité de Vigilancia o cualquier órgano interno del condominio no podrán impedir, retrasar u obstaculizar la publicación o notificación de la convocatoria promovida conforme a este Capítulo, cuando ésta cumpla con los requisitos formales previstos en la Ley y en el presente Reglamento, dejando a salvo las vías internas o jurisdiccionales de impugnación que correspondan.

**Artículo 59.** En caso de contradicción entre lo dispuesto en el Reglamento del Condominio y la Ley o el presente Reglamento respecto del derecho de convocatoria promovido por el veinticinco por ciento de las personas condóminas, prevalecerán estas últimas.

### **Capítulo VIII** **Disposiciones Administrativas Complementarias**

**Artículo 60.** No existe impedimento en la Ley para que puedan celebrarse de manera conjunta sesiones de Asamblea General ordinaria y extraordinaria, siempre que así lo establezca expresamente la convocatoria y se diferencien con claridad los asuntos que correspondan a cada una.

La celebración conjunta deberá respetar en todo momento los requisitos de convocatoria, quórum, deliberación y votación aplicables a cada tipo de sesión, conforme a lo dispuesto en la Ley y en el Reglamento del Condominio, sin que la acumulación de sesiones modifique las reglas legales de validez de los acuerdos.

**Artículo 61.** Para efectos de la integración del quórum legal y del ejercicio del derecho de voto en las sesiones de la Asamblea General, se considerarán exclusivamente a las personas condóminas que cuenten con derecho a voto conforme a la Ley y al Reglamento del Condominio.

La determinación del quórum y de las mayorías requeridas se realizará estrictamente en términos de lo previsto en la Ley, sin que puedan incorporarse criterios distintos, mecanismos supletorios o interpretaciones extensivas que alteren el régimen legal aplicable.

## REGLAMENTO DE LA LEY NÚMERO 240 DE PROPIEDAD EN CONDOMINIO PARA EL ESTADO DE GUERRERO

**Artículo 62.** Cuando durante el desarrollo de una sesión de la Asamblea General se presenten faltas graves al orden, violaciones a la Ley, al presente Reglamento o al Reglamento del Condominio, o concurren causas de fuerza mayor que impidan su desarrollo normal, la suspensión temporal de la sesión podrá decretarse por la persona que presida la Asamblea, debiendo procurarse, cuando resulte viable, su reanudación dentro del mismo acto o en fecha próxima.

La suspensión definitiva únicamente podrá acordarse por la Asamblea General, en los términos previstos en la Ley y en el Reglamento del Condominio, debiendo dejarse constancia expresa y circunstanciada de las causas que la motivaron en el acta correspondiente, a efecto de garantizar la validez y trazabilidad de la determinación adoptada.

**Artículo 63.** Durante el desarrollo de las sesiones de la Asamblea General, cuando el moderador advierta la existencia de faltas graves al orden, conductas que obstaculicen el desarrollo normal de la deliberación, violaciones a la Ley, al presente Reglamento o al Reglamento del Condominio, así como la concurrencia de circunstancias que comprometan la continuidad de la sesión, podrá sugerir a la persona que presida la Asamblea la suspensión temporal de la sesión.

Cuando las circunstancias impidan objetivamente la reanudación normal de los trabajos o se actualicen causas que hagan inviable su continuación, el moderador podrá sugerir a la persona que presida someter a consideración de la Asamblea General la suspensión definitiva, correspondiendo exclusivamente a ésta adoptar la determinación conforme a la Ley y al presente Reglamento.

**Artículo 64.** Con el objeto de preservar el orden, la legalidad y el adecuado desarrollo de las deliberaciones, la persona que presida la Asamblea, por sí o a sugerencia del moderador, podrá:

- I. Llamar al orden a quienes intervengan cuando se aparten del asunto en discusión, incurran en expresiones ofensivas, alteren el orden o incumplan las reglas de participación;
- II. Reconducir la deliberación al punto del orden del día que corresponda;
- III. Regular el uso de la palabra, estableciendo turnos, tiempos de intervención y réplicas, procurando condiciones de equidad;
- IV. Solicitar el retiro de la sesión de cualquier persona que, previa amonestación, persista en conductas que alteren gravemente el orden o impidan el desarrollo de la sesión,
- V. Adoptar las medidas necesarias para restablecer el orden y garantizar la continuidad de la sesión, dentro del marco de sus atribuciones.

Las medidas previstas deberán aplicarse bajo criterios de legalidad, razonabilidad, proporcionalidad y mínima afectación, sin menoscabo del derecho de participación y voto conforme a la Ley.

## REGLAMENTO DE LA LEY NÚMERO 240 DE PROPIEDAD EN CONDOMINIO PARA EL ESTADO DE GUERRERO

---

### TRANSITORIOS

**Primero.** El presente Reglamento entrará en vigor al día siguiente de su publicación en el Periódico Oficial del Gobierno del Estado de Guerrero.

**Segundo.** Las personas administradoras de condominios contarán con un plazo de noventa días naturales, contados a partir de la publicación en el Periódico Oficial del Gobierno del Estado de Guerrero del Registro Estatal de Personas Administradoras de Condominios, para llevar a cabo su inscripción obligatoria, en términos de lo dispuesto por la Ley de Propiedad en Condominio para el Estado de Guerrero y este Reglamento.

**Tercero.** Los procedimientos en trámite continuarán conforme a la normatividad vigente al momento de su inicio.

Dado en el “Recinto de las Oficinas del Poder Ejecutivo del Estado”, el inmueble ubicado en el interior, Edificio Centro, Boulevard René Juárez Cisneros No. 62, colonia Ciudad de los Servicios, en Chilpancingo de los Bravo, capital del estado de Guerrero, a los veintidós días del mes de mayo del año dos mil veintiséis.

LA GOBERNADORA CONSTITUCIONAL DEL ESTADO DE GUERRERO.

**MTRA. EVELYN CECIA SALGADO PINEDA.**

Rúbrica.

LA SUBSECRETARIA DE GOBIERNO, ASUNTOS JURÍDICOS Y DERECHOS HUMANOS  
ENCARGADA DE DESPACHO DE LA SECRETARÍA GENERAL DE GOBIERNO.

**DRA. ANACLETA LÓPEZ VEGA.**

Rúbrica.

EL SECRETARIO DE FINANZAS Y ADMINISTRACIÓN.

**C. P. C. RAYMUNDO SEGURA ESTRADA.**

Rúbrica.