



¿Qué es la queja condominal?

Es el medio por el cual, un condómino, poseedor, Administrador, o Consejo de Administración, solicita la intervención de las autoridades competentes, en virtud de la existencia de violaciones a la Ley sobre el Régimen de la Propiedad en Condominio del Estado de San Luis Potosí, por parte de otro habitante o de la administración del condominio que habita o administra.

Las violaciones a lo establecido por el Reglamento Interno y por la Ley y demás disposiciones que de ella emanen, serán sancionadas con multa por el área respectiva del municipio, en el ámbito de competencia.

Para la imposición de las sanciones y para emitir resoluciones, la autoridad municipal competente, deberá seguir el procedimiento previsto al efecto en la Ley de Procedimientos Administrativos del Estado y Municipios de San Luis Potosí.

En contra de esas resoluciones, los afectados podrán intentar el juicio de nulidad ante el Tribunal de lo Contencioso Administrativo del Estado de San Luis Potosí.

Las multas se calcularán tomando como base el salario Mínimo General vigente, correspondiente al momento de imponer la sanción; asimismo, el pago de éstas no podrá exceder de un plazo de treinta días al momento de haber sido impuesta la sanción. En caso de incumplimiento al pago de las multas se procederá el carácter de crédito fiscal de acuerdo a lo establecido en el artículo 18 del Código Fiscal del Estado.

Motivos principales por el que se promueve una queja condominal:

1. Morosidad. (Adeudos de cuotas ordinarias y/o extraordinarias)
2. Controversias que se susciten entre condóminos o entre estos y su administrador y/o Comité de Vigilancia a través de la dirección o área jurídica correspondiente siempre que lo solicite una de las partes interesadas.
3. Afectación a la paz y a la tranquilidad. (Ruidos, fiestas, vecinos conflictivos).
4. Invasión de Áreas Comunes. (Invasión con objetos muebles o construcciones en áreas comunes).
5. Violaciones a los establecido por el Reglamento Interno, Ley de Condóminos del Estado de SLP.
6. Filtración. (Humedad entre las viviendas).
7. Mascotas. (Ruidos, afectación a la salud, o a la integridad física por la tenencia de mascotas)
8. Estacionamiento. (Por ocupar un cajón ajeno al que le corresponde según la Escritura Constitutiva y la Escritura Individual y Reglamento Interno en donde señala las áreas de estacionamiento para visitantes)

¿Qué debe contener el escrito de queja condominal?

1) El escrito deberá ser dirigido al titular de la Oficina que corresponda.
2) Nombre y domicilio de la parte quejosa (quien la promueve).
3) Nombre y domicilio de la parte requerida (la persona afectante).
4) Narrativa de la problemática y/o de las violaciones causadas a la Ley sobre el Régimen de la Propiedad en Condominio del Estado de San Luis Potosí.
5) Firma del quejoso.

Asimismo, el quejoso deberá acreditar su personalidad con los siguientes documentos en copia simple (excepto el inciso b del poseedor):

1) Condómino:
a) Escritura pública de la unidad de propiedad privativa o contrato que de cumplirse en sus términos, otorgue el carácter de propietario de la unidad condominal;
b) Documento de adjudicación a favor del condómino;
c) Boleta predial a nombre del condómino; o
d) Boleta de agua a nombre del condómino.
2) Poseedor:
a) Contrato o convenio celebrado con el condómino; o
b) Documento firmado por dos testigos condóminos pertenecientes al mismo condominio en que habita, donde manifiesten bajo protesta de decir verdad la calidad de poseedor.
3) Administrador:
Constancia vigente de poder del Administrador
4) Comité de Vigilancia:
Acta de Asamblea General, donde hayan sido designados con ese carácter, y que se encuentre vigente su designación.

¿Dónde y cómo se presenta?

Deberá presentarse en las Oficinas de la autoridad municipal competente, deberá seguir el procedimiento previsto al efecto en la Ley de Procedimientos Administrativos del Estado y Municipios de San Luis Potosí.

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

En caso de que no se llegue a ningún arreglo, se dará por concluida la mediación del municipio y se exhortará a las partes para que traten de dirimir sus diferencias con otro medio alternativo que tengan a su alcance conforme a la legislación estatal, será aplicable supletoriamente, en lo que proceda, lo dispuesto en la Ley de Mediación y Conciliación para el Estado de San Luis Potosí.