
REGLAMENTO DE LA MESA ARBITRAL CONDOMINAL DEL
MUNICIPIO DE CALIMAYA

SINDICATURA



Ayuntamiento 2025 • 2027
Calimaya
Un gobierno para *todas* *todos*

(INSERTE AQUÍ FECHA)

PROEMIO

OMAR GUILLERMO SÁNCHEZ VELÁZQUEZ, *Presidente Municipal Constitucional de Calimaya, Estado de México, a sus habitantes sabed:*

Que el Honorable Ayuntamiento Constitucional de Calimaya, en uso de las facultades que le confieren los artículos 115, fracción II de la Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos; 122, 123 y 124 de la Constitución Política del Estado Libre y Soberano de México; 2, 31 fracción I, 160, 161, 162, 163, 164 y 165 de la Ley Orgánica Municipal del Estado de México; y atendiendo a lo dispuesto por la Ley que Regula el Régimen de Propiedad en Condominio del Estado de México; ha tenido a bien aprobar el presente:

“REGLAMENTO DE LA MESA ARBITRAL CONDOMINAL DEL MUNICIPIO DE CALIMAYA”

CONSIDERANDO

- I. Que la Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos reconoce al Municipio como el orden de gobierno con autonomía para organizar su administración pública, así como para expedir los bandos, reglamentos, circulares y disposiciones administrativas de observancia general dentro de sus respectivas jurisdicciones.
- II. Que la Ley Orgánica Municipal del Estado de México faculta a los Ayuntamientos para crear dependencias y organismos necesarios que garanticen la prestación de servicios públicos y la atención ciudadana eficiente, bajo los principios de legalidad y buena fe.
- III. Que la **Ley que Regula el Régimen de Propiedad en Condominio del Estado de México** establece la necesidad de contar con mecanismos alternos de solución de controversias, específicamente el arbitraje condominal, como una vía para resolver conflictos surgidos entre condóminos, residentes y administradores dentro de las propiedades sujetas a dicho régimen.
- IV. Que es competencia de la Sindicatura Municipal sustanciar los procedimientos de arbitraje condominal y aplicar las sanciones correspondientes, con el fin de procurar la armonía social y el respeto mutuo en las comunidades habitacionales del municipio.
- V. Que el crecimiento del desarrollo urbano en Calimaya bajo el régimen de propiedad en condominio demanda una regulación administrativa clara que otorgue certeza jurídica a los gobernados, mediante un procedimiento sencillo, gratuito y expedito para la resolución de sus diferencias.

VI. Que el presente ordenamiento tiene como objetivo fundamental estructurar e integrar la Mesa Arbitral Municipal, definiendo las atribuciones de sus integrantes y las reglas procesales mínimas para el desahogo de las audiencias y la emisión de laudos con plena validez legal.

VII. Que este Reglamento ha cumplido con las disposiciones en materia de Mejora Regulatoria, buscando la simplificación administrativa y la eficacia en el actuar de la autoridad municipal en beneficio de la ciudadanía de Calimaya.

REGLAMENTO DE LA MESA ARBITRAL CONDOMINAL DEL MUNICIPIO DE CALIMAYA

Artículo 1. El presente instrumento normativo tiene como finalidad sentar las bases mínimas necesarias para materializar y dar viabilidad al procedimiento de arbitraje condominal, con motivo de la aplicación en el Municipio de Calimaya de la Ley que Regula el Régimen de Propiedad en Condominio del Estado de México, así como establecer las formas esenciales para el funcionamiento e integración de la Mesa Arbitral Municipal.

Artículo 2. El arbitraje condominal es un procedimiento a instancia de parte que tiene como finalidad resolver controversias suscitadas dentro de las propiedades sujetas al régimen de condominio. Busca proporcionar a las partes la mayor equidad posible y se regirá por los principios de legalidad, sencillez, celeridad, oficiosidad, eficacia, publicidad, gratuidad y buena fe.

Artículo 3. El procedimiento de arbitraje se sustanciará ante el Síndico Municipal, quien contará con plena libertad y autonomía para emitir sus laudos e imponer las sanciones previstas en la Ley, en los Reglamentos Interiores de los Condominios y en las Actas Constitutivas o Escrituras Públicas de los mismos.

Para la adecuada atención de las controversias condominales, el Síndico constituirá la Mesa Arbitral, conformada por servidores públicos autorizados y adscritos a la Sindicatura, quienes intervendrán en el arbitraje en asistencia de la autoridad.

Artículo 4. La mesa de arbitraje se conformará por:

- Un Presidente, quien será el Síndico o, en su ausencia, quien este designe o el Secretario de la Mesa Arbitral.
- Un Secretario, designado por el Síndico, procurando que sea alguien con experiencia y estudios en Derecho o mediación.
- Un Vocal Auxiliar. El Síndico lo designará, dándole preferencia a las personas con capacidades prácticas o profesionales de conciliación o administración.

Artículo 5. La Mesa Arbitral tendrá a su cargo procurar y coadyuvar en el normal desarrollo del procedimiento de arbitraje condominal, con las directrices previstas por la Ley de la materia, por el presente instrumento normativo y por las que marque el Síndico Municipal.

Artículo 6. El Presidente de la Mesa Arbitral tendrá las siguientes facultades:

- I. Conducir los trabajos de la mesa de arbitraje, las audiencias y las actuaciones que sean necesarias para sustanciar el procedimiento de arbitraje.
- II. Observar que las partes se dirijan con respeto y cordialidad a lo largo de la sustanciación del arbitraje condominal, aplicando los medios a su alcance o bien, solicitando por causa justificada el uso proporcional de la fuerza pública.
- III. En su caso y por causa justificada, diferir actuaciones, audiencias y demás actos procesales, incluida la suspensión del procedimiento en términos de Ley
- IV. Dar vista a la autoridad competente, en los casos previstos por este instrumento normativo.
- V. Emitir y suscribir las actas correspondientes dentro del procedimiento de arbitraje.

- VI. Emitir y suscribir los acuerdos de trámite dentro del procedimiento de arbitraje.
- VII. Emitir y suscribir el laudo que en derecho corresponda.
- VIII. Atender y resolver todas las circunstancias que se den en la mesa arbitral de acuerdo a las normas vigentes aplicables y a falta de disposición expresa, aplicado los principios generales de derecho.

Artículo 7. El Secretario de la Mesa Arbitral tendrá las siguientes facultades:

- I. Elaborar los acuerdos de trámite, las actas y el laudo, para acuerdo y firma del presidente de la mesa.
- II. Cuidar que se desarrollen las distintas actuaciones de la mesa de conformidad con la Ley de la materia y el presente reglamento.
- III. Apoyar al Presidente de la mesa de arbitraje en lo que le solicite durante el desahogo del procedimiento.
- IV. Realizar mociones de orden dentro de las audiencias y en las demás actuaciones necesarias para sustanciar el procedimiento de arbitraje.
- V. Elaborar el proyecto de laudo o, en su caso, los convenios correspondientes.

Artículo 8. El Vocal Auxiliar tendrá las siguientes funciones:

- I. Auxiliar al Presidente y al Secretario de la Mesa Arbitral en la sustanciación del procedimiento de arbitraje.
- II. Llevar el control de las fechas de las audiencias, plazos, acuerdos, términos y demás aspectos relativos al procedimiento condominal, comunicándolos con la máxima

anticipación posible al Presidente y Secretario de la Mesa de Arbitraje, a fin de tomar las previsiones necesarias.

- III. Cronometrar las participaciones de las partes en las audiencias y demás actuaciones procesales.
- IV. Tomar registro por medio digital de las manifestaciones de las partes para efectos de la redacción del acta.
- V. Llevar el control y registro de los domicilios señalados por las partes para recibir notificaciones y verificar que se realicen en tiempo y forma.
- VI. Llevar el control, registro, reporte, integración y resguardo de los expedientes conformados.
- VII. Las demás que le encomiende el Presidente de la Mesa Arbitral o, en su defecto, el Secretario.

Artículo 9. Las asambleas del condominio, su mesa directiva y su administrador o el comité de administración, por ley, detentan facultades tendientes a fomentar entre los condóminos el respeto y la conservación de las áreas comunes, así como el cumplimiento de las obligaciones económicas y aportaciones que fije la asamblea.

Así, en el caso de arbitrajes condominales que tengan por finalidad dirimir este tipo de asuntos, previo a presentar el escrito de demanda ante la Mesa de Arbitraje, el titular del derecho deberá acudir por escrito ante dichos órganos para resolver su controversia, en atención al principio de definitividad.

En caso de omisión en la respuesta después de 15 días, o para el caso de que la respuesta emitida contravenga lo solicitado, podrá presentarse el escrito de demanda ante el Síndico Municipal.

Artículo 10. Podrán iniciar el procedimiento de arbitraje: los condóminos, residentes de los condominios o los administradores en términos de ley; los colindantes al condominio en caso de afectaciones, con independencia del régimen de propiedad al que estén sujetos, siempre que cumplan con los requisitos del presente normativo.

Artículo 11. Para iniciar el procedimiento de arbitraje, la parte actora presentará ante el titular de la mesa arbitral un escrito, que será denominado "demanda de arbitraje", contendrá la información indispensable para su tramitación, debiendo contener:

- a) El nombre y domicilio para oír y recibir notificaciones del actor; preferentemente señalará una dirección de correo electrónico para tal fin o bien un domicilio dentro del condominio o del municipio.
- b) Establecer el carácter con el que comparece, pudiendo ser condominio, residente, integrante de la mesa directiva, administrador del condominio o desarrollador propietario.
- c) El nombre y el domicilio para oír y recibir notificaciones del demandado, en su caso el cargo o carácter con que se ostenta dentro del condominio.
- d) Causa de la controversia; en caso de ser varios los puntos controvertidos, se enumerarán por separado y en orden cronológico, siempre concatenados con los hechos en que se funde la demanda.
- e) Firma del actor; en caso de ser varios, en el escrito deberán nombrar a un representante y un domicilio común; de no hacerlo se entenderá como representante y domicilio común a la primera persona que suscriba la demanda.

Artículo 12. El escrito de demanda deberá ser acompañado de la documentación indispensable para su procedibilidad, consistente en copias legibles de:

- A. Identificación oficial de los titulares del derecho.
- B. Acta constitutiva del régimen de propiedad en condominio del o de los inmuebles correspondientes.
- C. Documento base, el cual podrá constar en:
 - I) Acta de asamblea en la que conste el acuerdo motivo de la controversia; o
 - II) Escrito donde se compruebe que fue previamente solicitada el acta, ante la asamblea o ante la mesa directiva o al administrador o al comité de administración; o
 - III) La respuesta otorgada por alguno de ellos.
- D. Los documentos con los que acredite su personalidad.
- E. En su caso, las pruebas que considere convenientes.

Artículo 13. Una vez recibida la demanda de arbitraje, la Mesa de Arbitraje revisará que cumpla con los requisitos señalados en este ordenamiento. En su caso, la autoridad emitirá acuerdo admisorio para trámite o en su defecto un acuerdo de radicación, a fin de que, en el plazo de tres días hábiles, los promoventes subsanen las deficiencias, con el conocimiento de que, en caso de no hacerlo, su demanda será desechada.

En caso de que el promovente no subsane dentro del término conferido, la autoridad emitirá acuerdo que desechará la demanda, salvaguardando los derechos del promovente para hacerlos valer por la vía conveniente.

Artículo 14. Dentro del acuerdo que admite la demanda de arbitraje, se citará a audiencia inicial a las partes interesadas. La fecha y hora

de la audiencia serán notificadas a las partes en los respectivos domicilios señalados en la demanda, con por lo menos 48 horas de anticipación al día de la celebración de la audiencia.

En el acuerdo que admita y cite para audiencia, se prevendrá a la parte actora de que la inasistencia a la audiencia, sin causa justificada, se entenderá como falta de interés y causará que su demanda se desestime. A la parte demandada se le apercibirá de que, en caso de no asistir, se le tendrá por contestada la demanda en sentido negativo y por precluido su derecho a reconvenir, presentar pruebas y alegar; de igual forma, las notificaciones, aun las de carácter personal, se le realizarán mediante los estrados de la Sindicatura Municipal.

Artículo 15. En la audiencia inicial, la parte demandada deberá señalar domicilio para oír y recibir notificaciones, preferentemente digital o correo electrónico. Además, será su ocasión para que de manera sustantiva dé contestación a la instaurada en su contra, reconvenir, presentar pruebas y alegar lo que a su derecho convenga.

Artículo 16. La Mesa Arbitral, a través de su Presidente, en el ámbito de su competencia y para mejor proveer la atención de la demanda de arbitraje, podrá en todo momento solicitar la información necesaria a las autoridades municipales competentes, sin que ello implique subsanar deficiencias de la demanda, de la ampliación, de la contestación o de la reconvenición.

En caso de advertir situaciones de riesgo para la seguridad de las personas o sus bienes, a la brevedad posible dará vista a la autoridad competente.

Artículo 17. En toda audiencia dentro del arbitraje condominal, así como en toda comparecencia o actuación, la autoridad levantará acta sucinta y emitirá el acuerdo respectivo.

Artículo 18. La mesa de arbitraje, una vez celebrada y notificada el acta de la primera audiencia, si las partes no aportaran mayores elementos y no quedaran pruebas por desahogar, su Secretario dará cuenta de que existen en constancias elementos suficientes para dar por cerrada la instrucción y poner los autos del expediente en estado de proyecto de laudo y lo hará del conocimiento del Presidente, quien emitirá los acuerdos subsecuentes y preferentemente dentro del transcurso de los cinco días hábiles siguientes a la fecha del conocimiento o en los tiempos que la carga de trabajo lo permitan, emitirá el laudo que corresponda.

Artículo 19. A petición común de las partes o por causa justificada, la audiencia inicial o la segunda audiencia podrán diferirse por una sola ocasión, fijándose la celebración a más tardar dentro de los cinco días hábiles siguientes a la notificación del acuerdo que recaiga.

Artículo 20. Cuando la parte demandada no se presente a la audiencia inicial, la mesa de arbitraje resolverá con los elementos que obren en el expediente, previo cierre de la instrucción. En caso de que la parte actora no se presente, se tendrá por manifiesta su falta de interés y por desistida de la demanda, recayendo el acuerdo respectivo.

Artículo 21. Celebrada la audiencia inicial, si las partes no llegaran a un convenio y al criterio de la Mesa de Arbitraje existen elementos suficientes para resolver la controversia en lo principal, la autoridad dictará acuerdo que cierre la instrucción y pondrá el expediente en estado de resolución.

Artículo 22. Si en el desarrollo de la audiencia inicial las partes no han llegado a un convenio y ampliaron, modificaron o reconvinieron, la mesa arbitral las citará para una segunda audiencia, en la que las partes tendrán oportunidad de presentar más elementos probatorios o, en su caso, plantear alegatos. Al término de la segunda audiencia y desahogadas las probanzas, se dictará acuerdo que cierre la instrucción y ponga el expediente en estado de resolución.

En caso de que el Presidente de la Mesa lo estime oportuno, la segunda audiencia podrá celebrarse vía remota por cualquiera de las plataformas comerciales libres, al alcance de la autoridad.

Artículo 23. En las audiencias deberán estar presentes únicamente las partes que intervienen en el procedimiento debidamente acreditadas; esto es, las partes. En caso de asistir con representantes legales a las audiencias, estos podrán comparecer en sustitución de los titulares del derecho.

Artículo 24. En caso de que alguna de las partes, por razón de edad, de su lenguaje, condición étnica, mental, psicofísica, estado de interdicción u otra similar que limite el entendimiento y alcance del arbitraje, dicha condicionante deberá ser sustentada fehacientemente ante la mesa de arbitraje, quien valorará lo conducente, pudiendo autorizar que una persona de confianza asista a los titulares de los derechos en la audiencia o que comparezca en su representación en las audiencias respectivas.

En caso de personas con alguna discapacidad que les impida la movilidad para subir a los altos del palacio municipal, donde se celebran ordinariamente las audiencias; los integrantes de la Mesa Condominal celebrarán la audiencia en la planta baja de la sede municipal, a donde se trasladarán junto con la contraparte, asentando la razón en el acta respectiva.

Artículo 25. El Presidente de la Mesa Arbitral aperturará la audiencia que se trate, en la fecha y hora acordada para su celebración, dando sucinta referencia del acuerdo que la motiva.

Informará la posibilidad de las partes para acceder a la solución de su controversia a través de los procesos de mediación y conciliación que prestan la Consejería Jurídica del Gobierno del Estado de México y el Centro de Mediación, Conciliación y Justicia Restaurativa del Poder Judicial del Estado de México. Hecho esto, solicitará que el Secretario de la Mesa de Arbitraje continúe la audiencia y haga del conocimiento de las partes las disposiciones para garantizar el debido orden dentro de la misma.

Artículo 26. Aperturada la audiencia, el Secretario de la Mesa Arbitral, a manera de preámbulo, presentará a los integrantes de la mesa de arbitraje, identificará y presentará a las partes comparecientes, exhortándoles a que se conduzcan con verdad y respeto entre contrapartes y ante las autoridades, así como a observar las siguientes disposiciones:

- I. Abstenerse de realizar grabaciones o transmisiones de audio/video o similares, en razón de que lo tratado en la audiencia reviste el carácter de información clasificada como reservada en términos del artículo 40 fracciones VI y VIII de la Ley de la materia.
- II. Para hacer uso de la palabra, las partes deberán solicitarla a los integrantes de la mesa levantando la mano y, de ser necesario, la autoridad les dará la palabra en el momento oportuno.
- III. Se evitará realizar interacciones entre las partes; es decir, que todo lo que quieran manifestar lo hagan dirigiéndose a los integrantes de la mesa, nunca a su contraparte.

- IV. Cuando alguien haga uso de la palabra, no se permitirán interrupciones ni expresiones de ningún tipo, ya sean corporales o de locución, que afirmen, nieguen, califiquen, descalifiquen, aprueben o desapruében lo que está expresando su contraparte o la autoridad.
- V. Se apercibirá a las partes de que, en caso de no guardar el orden debido de la audiencia, se les podrá aplicar los medios de apremio conducentes, incluso retirarlos de la audiencia con el auxilio de la fuerza pública.

Artículo 27. Tratándose de la audiencia inicial, el Secretario de la Mesa de Arbitraje explicará a las partes de manera breve la finalidad del arbitraje, con énfasis en que es un procedimiento sencillo y sin formalidades, a fin de que se diriman las controversias condominales. En lo posible, planteará una posible solución consensuada a la controversia; el tiempo para hacer el planteamiento y obtener el consenso de las partes no será mayor a cinco minutos.

Artículo 28. De no existir consenso para una solución consensuada en la audiencia inicial, el Secretario de la Mesa de Arbitraje concederá el uso de la voz hasta por tres minutos a la parte actora, a fin de que amplíe, modifique o ratifique el contenido de la demanda inicial de arbitraje, así como que alegue lo que a su derecho convenga o presente pruebas supervenientes. La parte actora podrá hacerlo por escrito o por locución.

Concluida la intervención de la parte actora, el secretario concederá el uso de la voz hasta por tres minutos al demandado, a fin de que dé contestación a la demanda y aporte pruebas, así como para que alegue lo que a su derecho convenga. La parte demandada podrá hacerlo por escrito o de manera oral.

Artículo 29. Ante cualquier alteración del orden producida por alguna de las partes durante las audiencias, el Secretario de la Mesa de Arbitraje realizará una moción pidiendo orden. En caso de no atender la moción o reincidir, el Presidente de la Mesa Arbitral podrá implementar alguna medida de apremio, incluso solicitar el auxilio de la fuerza pública para que la parte revoltosa sea retirada y puesta a disposición inmediata del Juez Cívico competente. El trámite de la audiencia continuará, asentando lo conducente en el acta.

Artículo 30. De haber llegado a una conciliación las partes, los acuerdos asumidos invariablemente se asentarán por escrito dentro del acta de la audiencia o de la comparecencia que corresponda, con los puntos sustanciales de lo convenido, estableciendo en lo posible las condicionantes de tiempo, lugar y modo respecto de los acuerdos y su cumplimiento.

Artículo 31. El procedimiento arbitral terminará por:

- I. Desistimiento expreso o tácito por falta de interés.
- II. Laudo que resuelva la controversia.
- III. Acuerdo de las partes mediante convenio ajustado a la legislación civil vigente, dejando a salvo los derechos de las partes en caso de incumplimiento.
- IV. Convenio celebrado vía mediación Judicial, o ante la o el Mediador-Conciliador.

Artículo 32. Emitido el laudo por el Síndico y una vez notificado a las partes, si alguna de ellas considera que el laudo no es claro en alguno de sus contenidos, solicitará a la mesa, dentro de los tres días siguientes a la notificación, que se aclare o corrija.

Artículo 33. El laudo que se emita, atendiendo la Ley de la Materia, el Reglamento General de Condominio y el Acta Constitutiva del

Condominio, podrá contener no solo las sanciones señaladas en la ley, sino además las que prevean dicho reglamento y acta constitutiva en su caso.

Artículo 34. Las sanciones económicas o multas serán valoradas e impuestas por el Síndico Municipal, mismas que serán calculadas en apego a lo señalado en la Ley que Regula el Régimen de Propiedad en Condominio en el Estado de México y este reglamento; se harán valer por la vía administrativa correspondiente a favor de la Hacienda Pública Municipal.

La sanción emitida por el Síndico deberá ser cubierta por el ciudadano infractor en un plazo no mayor a 10 días hábiles contados a partir de que cause estado el laudo respectivo o su aclaración, en su caso.

Artículo 35. Para hacer efectivas las multas impuestas por el Síndico, se seguirá el trámite administrativo de ejecución correspondiente, para lo cual se dará vista a la Tesorería Municipal, una vez que el laudo cause estado.

Artículo 36. Las partes deberán informar a la Sindicatura Municipal del cumplimiento o incumplimiento del laudo dentro del plazo señalado en el documento mismo. Ante el silencio de las partes se deberá entender por cumplimentado, con excepción de los que conlleven su ejecución por la vía administrativa correspondiente a favor de la Hacienda Pública Municipal.

Artículo 37. En caso de incumplimiento del laudo emitido, se estará a la legislación de la materia, siendo ejecutable ante las autoridades civiles competentes.

Artículo 38. Para todo lo no previsto en el presente, se estará a lo establecido por la Ley de la materia y las normas supletorias

aplicables; a falta de disposición expresa se aplicarán los principios generales de derecho.

TRANSITORIOS

PRIMERO. Publíquese el presente reglamento en la Gaceta Municipal.

SEGUNDO. El presente reglamento, entrará en vigor al siguiente día de su publicación, en la Gaceta Municipal.

Dado en el Salón de Cabildos del Palacio Municipal de Calimaya de Díaz González, Estado de México; a los **XX** días del mes **XX** de dos mil veintiséis; por los Integrantes del Honorable Cabildo.

OMAR GUILLERMO SÁNCHEZ VELÁZQUEZ,
Presidente Municipal Constitucional de Calimaya,
Estado de México.
(RUBRICA)

MIRIAM ELIZABETH MEJÍA COLÍN,
Sindica Municipal de Calimaya, Estado de México.
(RUBRICA)

YAZMÍN JESSICA ALEGRÍA ALEGRÍA.
Secretaria del Ayuntamiento de Calimaya, Estado de México.
(RUBRICA)

Documento Público del Ayuntamiento de Calimaya Estado de México.

- **Sindicatura Municipal de Calimaya, Estado de México 2025 – 2027.**
- **Documento emitido con la aprobación de Cabildo en fecha _____ y publicado en gaceta municipal y atendiendo la normativa del Programa de Mejora Regulatoria.**
- **Fecha de revisión de la Secretaría Técnica del Ayuntamiento; 26 de septiembre 2025, PMC/ST/213/2025.**
- **Fecha de revisión de la Consejería Jurídica del Ayuntamiento; 08 de enero de 2026, PMC/CJ/003/2026.**