

## ÁREA DE INMOBILIARIO

Integrada por un equipo de abogados y estudiantes de derecho enfocados en brindar servicios de la más alta calidad, que respondan a las necesidades de cada uno de nuestros clientes.

Nos especializamos en diversos trámites, gestiones y procesos legales encaminados a la realización de operaciones para el desarrollo inmobiliario y construcción, buscando la excelencia en la seguridad jurídica y en la protección de su patrimonio. Por lo anterior, a continuación, le exponemos algunas de las mencionadas gestiones y procesos legales que pudieran resultar de su interés.

1.



LAURA GARCÍA

### EL RÉGIMEN DE PROPIEDAD EN CONDOMINIO

Se considera régimen de propiedad en condominio, aquel que se constituye sobre inmuebles que, debido a sus características físicas, permite a sus titulares tanto el aprovechamiento exclusivo de áreas privativas, como el aprovechamiento común de las áreas que no admiten división, confiriendo a cada condómino un derecho de propiedad exclusivo sobre la unidad privativa, así como un derecho de copropiedad con los demás condóminos, respecto de las áreas o instalaciones comunes.

Para realizar dicha formalización, él o los propietarios deberán, previamente, cumplir con los requisitos que establezca la autoridad correspondiente, y en su caso obtener la autorización, a efecto de que se garantice el respeto a los ordenamientos, planes y programas en materia de desarrollo urbano aplicables en el lugar de ubicación del o de los inmuebles.

Para ello, deberán presentar los siguientes documentos:

- I.- Original de la solicitud suscrita por el representante o representantes legales, propietario o propietarios dirigida a la autoridad competente;
- II.- Copia certificada del documento mediante el cual se acredite la representación legal en su caso;
- III.- Copia certificada del título de propiedad de cada inmueble;
- IV.- Certificados de libertad de gravamen de cada inmueble o en caso de estar gravados contar con autorización del o los acreedores;
- V.- Documento donde conste la autorización del régimen de propiedad en Condominio expedido por la autoridad competente; y
- VI.- Original o copia certificada del recibo del pago de impuesto predial correspondiente a cada inmueble.

2.



ANTONIO ADAME

### LEGISLACIÓN RESPECTO AL RÉGIMEN DE PROPIEDAD EN CONDOMINIO

El régimen de propiedad en condominio se encuentra regulado por la Ley de Propiedad en Condominio de Inmuebles para el Estado de Nuevo León, publicada en el Periódico Oficial del Estado el 02 de mayo de 2017. Las disposiciones de esta Ley regulan la constitución, modificación, organización, funcionamiento, administración y extinción del régimen de propiedad en condominio.

De acuerdo con el artículo 02 de la Ley, el régimen de propiedad en condominio es aquel bajo el cual uno o varios propietarios (de uno o de un grupo de inmuebles) establecen una modalidad de propiedad en la que tendrán un derecho singular y exclusivo de propiedad sobre unidades de propiedad privativa; teniendo al mismo tiempo un derecho de copropiedad sobre las áreas y bienes de uso común de un inmueble.

De forma más detallada, el artículo 04 de la Ley específica que la constitución de un régimen de propiedad en condominio es el acto jurídico mediante el cual el propietario o propietarios de un inmueble formalizan (ante Notario Público) su voluntad de establecer esa modalidad de propiedad para su mejor aprovechamiento.

3.



GABRIELA RAMÍREZ

### CLASES DE CONDOMINIOS

Acorde con el artículo 5 de la Ley de Propiedad en Condominio de Inmuebles para el Estado de Nuevo León se hace la diferenciación entre los Regímenes de Propiedad en Condominio dependiendo de la estructura y su uso.

Conforme a su estructura se tienen los (i) Condominios Verticales, cuando se edifica en más de un nivel en un inmueble común, donde se es propietario de una unidad privativa y se es copropietario sobre áreas de uso común; (ii) Condominio Horizontal, cuando se edifica en un inmueble y se es propietario de una parte del terreno y de la construcción que se encuentre dentro del mismo y se es copropietario de las áreas de uso común; (iii) Condominio de Terreno Urbano, se constituye por lotes de terreno individual, donde se es propietario de cada lote y se podrá edificar atendiendo los lineamientos municipales; y (iv) Condominio mixto, conformado por condominios verticales y horizontales que se constituyen en grupos de unidades de propiedad privativa.

Conforme a su uso de las unidades privativas se tienen los (i) Habitacionales se destinada a viviendas; (ii) Comercial o de servicios se destinan a giros o servicios comerciales; (iii) Industriales se destinan a actividades propias del ramo; y (iv) Mixtos cuando se destinan a dos o más de los usos señalados.

4.



ALEJANDRA GARZA

### ELEMENTOS/CONCEPTOS DEL RÉGIMEN DE PROPIEDAD EN CONDOMINIO

Tratándose de los Regímenes de Propiedad en Condominio existen diversos "Elementos" a considerar, esto considerando que un elemento puede ser una base con la cual fue creada o un componente de un todo, así pues, nos podemos encontrar con "Elementos de Validez y/o Formalidad" tales como que sea autorizado por Desarrollo Urbano y Catastro, se celebre por escrito, sea protocolizado ante Notario Público e inscrito en el Registro Público. Y por otro lado nos encontramos con "Elementos-componente" del mismo, tales como las unidades privativas, áreas comunes, cajones de estacionamientos reglamentarios, bodegas, cuartos de servicio, jaulas de tendido, lavaderos o cualquier otro que no sea elemento de uso común etc.

Adicional a lo anterior, y dependiendo del autor a que se haga referencia, podríamos encontrarnos con "Elementos Sociales" tales como: el respeto, la tolerancia, la responsabilidad, el cumplimiento, la corresponsabilidad, la participación, la solidaridad y la aceptación mutua.

De acuerdo con el Artículo 2 de la Ley del Régimen de Propiedad en Condominio para el estado de Nuevo León, los conceptos mínimos a manejarse y con los que contará un Régimen de Propiedad en Condominio son los siguientes:

Condominio: Forma de propiedad que otorga a su titular el derecho exclusivo de uso, goce y disfrute de su unidad privativa, y a la vez un derecho de propiedad sobre bienes de uso común.

Condómino: Persona física o moral que es propietaria y legítima poseedora de una o más porciones de un condominio, ya sea vertical, horizontal o mixto.

Propiedad exclusiva: Bienes de uso privativo de cada uno de los Condóminos.

Unidad en Condominio: Piso, departamento, vivienda, casa, local, oficina, comercio, industria o terreno sujeto a un condominio.

Bienes de Uso Común: Aquellos que pertenecen en forma proindiviso a los condóminos y su uso estará regulado por la escritura constitutiva del condominio y/o por el reglamento de administración del condominio.

Copropiedad: Existe copropiedad para efectos de esta Ley sobre los bienes comunes que pertenecen a los condóminos proindiviso.

Parte Alícuota: El derecho de los condóminos sobre los bienes comunes.

Asamblea: Reunión de condóminos celebrada previa convocatoria, para proponer, discutir y en su caso resolver asuntos de interés común de los condóminos.

Cuota Ordinaria: Cantidad proporcional al valor de su propiedad exclusiva con respecto al condominio para absorber los gastos relativos al condominio.

Aportación Extraordinaria: Cantidad proporcional al valor de su propiedad exclusiva con relación al condominio, para absorber gastos extraordinarios por adiciones, conservación o reposición de bienes y equipos.