



HONORABLE CONGRESO DEL ESTADO

P R E S E N T E

El suscrito, **DIPUTADO ANTONIO ANDREU RODRÍGUEZ**, integrante de la Sexagésima Cuarta Legislatura, perteneciente al Grupo Parlamentario del Partido Revolucionario Institucional y con fundamento en lo establecido por el artículo 68 fracción I de la Constitución Política del Estado, así como los numerales 97 y 98 de la Ley Orgánica del Poder Legislativo, respetuosamente acudo ante esta Tribuna a someter a consideración de esta Asamblea **Iniciativa con carácter de Decreto** a fin expedir la **Ley sobre el Régimen de Propiedad en Condominio del Estado de Chihuahua** y derogar los Capítulos VII, VIII, IX, X, XI, XII y XIII del Título Cuarto del Código Civil para el Estado de Chihuahua, al tenor de la siguiente:

EXPOSICION DE MOTIVOS

El condominio es un concepto antiguo dentro del Derecho Civil. En el Derecho Romano significa una forma de propiedad que comprendía una pluralidad de propietarios con una cosa común. El condominio es esencialmente un fenómeno urbano.

El rápido crecimiento poblacional que se ha suscitado en nuestra entidad en las últimas décadas, ha tenido un impacto en la forma y organización de la vivienda, mismo que debe ser tomado en cuenta por las diversas autoridades del Estado incluyendo, desde luego, este Poder Legislativo.



Chihuahua se moderniza y con ello inicia un rápido crecimiento vertical. El Periférico de la Juventud se ha convertido en una zona de especial demanda para la construcción de modernos y altos edificios condominales, encontrándose en construcción en este momento por lo menos 3 conjuntos habitacionales:

- a). La Torre CENIT, que se constituye de 14 condominios y 2 *penthouses*
- b). La Sphera Sky Residences, con 83 departamentos y 2 *penthouses*
- c). La Torre Luminia, exclusivo complejo de 32 pisos

Cada uno de estos modernos edificios, contará con estacionamientos, albercas, lobby, azoteas, áreas para jardines, casetas de vigilancia, descansos, miradores, salones de usos múltiples, gimnasios, entre otros.

El ritmo de crecimiento de nuestra entidad y los ejemplos anteriores nos indican que, evidentemente, éste es sólo el principio de una nueva era de edificaciones en Chihuahua que implica cada vez con mayor frecuencia la construcción de unidades habitacionales y comerciales bajo la modalidad del condominio, las que, por otra parte, tampoco son nuevas ni escasas. De acuerdo con la Dirección de Catastro del municipio de Chihuahua, del 2005 al 2013 se tienen registrados 98 complejos habitacionales y comerciales bajo la modalidad condominal.

Por otra parte, de todos es conocida la importancia turística de la zona serrana de Chihuahua, la que recientemente se ha visto fortalecida por el interés del Ejecutivo del Estado de impulsar éste sector mediante importantes inversiones a la infraestructura turística, tales como el teleférico y el aeropuerto de Creel, con lo que naturalmente se potencia un interés de inversión extranjera para la construcción turística, comercial y habitacional, por lo que es



de esperarse que en el corto plazo la construcción condominal en estas tres modalidades, se incremente en la sierra chihuahuense.

Requerimos accionar en concordancia con las implicaciones y consecuencias económicas y sociales de corto, mediano y largo plazo que se derivan del tamaño, la dinámica, la estructura y la distribución territorial de la población, incluidos naturalmente los retos en las adecuaciones y nuevas formas de desarrollos habitacionales, los que incluyen formas condominales y de co-propiedad de vivienda que hasta la fecha carecen de una adecuada regulación legal.

No obstante que el Código Civil para el Estado de Chihuahua integra en su Título Cuarto, Capítulos VII, VIII, IX, X, XI, XII y XIII, las bases para la regulación del régimen condominal en el Estado, es indispensable reconocer que el rápido crecimiento de las ciudades en nuestra entidad, han generado que dichas disposiciones hayan quedado superadas y que sea insuficiente contar con disposiciones generales; por lo contrario, se requiere regular con mayor precisión aspectos tales como las modalidades del régimen condominal, los requisitos que deben cumplirse para la constitución de dicho régimen; especificidades de regulación sobre condominios maestros; precisiones sobre el uso y disfrute de los bienes de propiedad exclusiva y de uso común. Un aspecto central lo constituye lo relativo a la administración del condominio, por lo que se requiere que la ley establezca bases, autoridades, derechos, obligaciones y facultades de sus órganos de dirección tales como la asamblea, el administrador y el Comité de Vigilancia, de manera más específica y pormenorizada que lo ya estipulado por la legislación civil; se hace indispensable regular la obligatoriedad y condiciones para la elaboración de un Reglamento Condominal; destaca asimismo la necesidad de integrar mecanismos de resolución de conflictos alternativos como la mediación, así



LXIV LEGISLATURA

H. CONGRESO DEL ESTADO
DE CHIHUAHUA

2013 - 2016

como establecer las bases para la aplicación de sanciones y recursos de inconformidad.

Ninguno de estos temas se encuentran suficientemente desarrollados en la legislación civil vigente en el Estado y, aunque es necesario reconocer que dichas disposiciones fueron originalmente útiles para guiar la construcción de los primeros condominios en nuestra entidad, es tiempo de transitar hacia la aprobación de una legislación específica en la materia y contar con una ley que establezca con claridad las reglas para una adecuada convivencia condominal, que es el objetivo de la presente Iniciativa, con lo cual, será necesario entonces derogar el capitulado del Código Civil que ha sido señalado.

Debemos señalar asimismo la pertinencia de que la Ley de Desarrollo Urbano Sostenible del Estado de Chihuahua recoja disposiciones relativas al régimen de condominios, pero es menester destacar que las contenidas en tal normatividad en nada riñe con las propuestas en la presente Iniciativa; por lo contrario, al tratarse de materias de regulación distintas, es decir, la Ley de Desarrollo Urbano Sostenible establece las reglas para un crecimiento urbano ecológico y ordenado en la entidad, mientras que la propuesta contenida en ésta Iniciativa, recoge disposiciones relativas a la organización interna del régimen de condominios, es de considerar que, en todo caso, ambas legislaciones son complementarias y la aprobación de una Ley sobre el Régimen Condominal en el Estado vendría a reforzar las contenidas en la de Desarrollo Urbano Sostenible.

Por otra parte, la Ley de Planeación para el Estado de Chihuahua, en su artículo 3, define la planeación del desarrollo como *"la ordenación racional y sistemática de las acciones de las diversas instancias de gobierno con la participación de los sectores social y privado, a fin de transformar la realidad socioeconómica de la entidad y elevar la calidad de vida de su población"*.



La propuesta legislativa que ahora se somete a la consideración de éste Cuerpo Legislativo, junto con la Ley de Desarrollo Urbano Sostenible, la Ley de Vivienda, el Plan de Estatal para el Desarrollo Urbano y los Reglamentos Municipales, proporcionará a las autoridades locales de los ámbitos concurrentes, es decir, Estado y Municipios, los instrumentos que les permitan asegurar una adecuada planeación del desarrollo urbano.

Además, en el cuerpo de la Iniciativa se integran los conceptos que a nivel federal regulan la promoción y el desarrollo de la vivienda, asegurando la inclusión de mecanismos para la corresponsabilidad de la ciudadanía en el cuidado, respeto y correcto aprovechamiento de espacios comunes y los servicios públicos.

La Iniciativa está estructurada mediante los ocho títulos que a continuación se señalan:

I.- El Primer Título regula las disposiciones generales y define las distintas formas de constitución del régimen condominal, estableciendo con toda claridad las variables, tipos y características de aquellas propiedades que puedan ser afectas al régimen de propiedad en condominio, incluso aquellas de carácter turístico. Precisa el objeto, alcances y obligatoriedad de la ley, así como la participación de las autoridades.

II.- En el Segundo Título, la iniciativa establece las regulaciones de los Bienes de Propiedad Exclusiva y los considerados de Propiedad Común, precisando la situación, circunstancias y particularidades a que se someterán los bienes que seguirán siendo propiedad exclusiva del condómino, así como de aquellos bienes que siendo de uso común de todos los condóminos, integran las áreas comunes.



III.- El Título Tercero de la presente Iniciativa de ley, establece las bases para la Organización y Administración de los Condominios, mediante la definición de las reglas, atribuciones y alcances de la Asamblea General de Condóminos, la que es el máximo órgano de control. Asimismo, establece las formas y procedimientos para designar a los Administradores y al Comité de Vigilancia, así como sus correspondientes facultades y obligaciones, incluyendo las relativas a la administración de Condominios Maestros.

IV.- El Título Cuarto, se ha denominado De las Obligaciones y Derechos Derivados del Régimen de Propiedad en Condominio. Establece en su primer Capítulo la existencia del Reglamento del Condominio, en el segundo Capítulo establece la obligación por parte de los condóminos para cubrir puntualmente cuotas para mantenimiento la administración, e incluye un Capítulo tercero que regula lo relativo a los gravámenes al condominio.

V.- En su Título Quinto define las bases y reglas para la constitución de los Condominios Destinados a la Vivienda Económica y Popular, declarando como de orden público, la constitución del régimen de propiedad en condominio, cuando sea destinado total o mayoritariamente a la vivienda de interés social o popular, integrando a los condóminos a los beneficios que la clasificación de vivienda de interés social y popular trae aparejada para el pago de contribuciones, la obtención de subsidios y participación en presupuestos y programas que las administraciones Federal, Estatal y Municipales tengan para apoyar la construcción de infraestructura urbana, así como la obtención de recursos para el mejoramiento de las áreas comunes y convenir para dichas áreas, la prestación de servicios públicos básicos.

VI.- A fin de establecer los principios para la convivencia armónica y pacífica, se integra un Título Sexto dedicado a la Cultura Condominal, definiendo como tal, todo aquello que contribuya a generar las acciones y actitudes que permitan



en sana convivencia, el cumplimiento del objetivo del régimen de condominio, integrando como principios de convivencia el respeto y la tolerancia; la responsabilidad y cumplimiento; la corresponsabilidad y participación y la solidaridad y la aceptación mutua. Asimismo, señala la obligatoriedad de las autoridades correspondientes para la promoción y capacitación de una cultura condominal, incluyendo su promoción en los esquemas educativos de la entidad.

VII.- En el Título Séptimo la Iniciativa integra también las disposiciones y reglas necesarias para el caso de destrucción o ruina del condominio y los procedimientos para proceder, en su caso, a la reconstrucción o venta del inmueble, y

VIII.- Finalmente se integra un Título Octavo, que incluye las definiciones de un mecanismo de mediación para la solución de conflictos, así como infracciones y sanciones para quienes incumplan las disposiciones de la Ley, más disposiciones relativas a la interposición de Recursos.

De esta forma, a través de la aprobación de la Ley que mediante la presente Iniciativa se somete a su consideración, Chihuahua contará con una Ley en materia de condominios moderna, eficaz y actualizada, sumándose así a los 17 estados de la República Mexicana que ya han aprobado leyes condominales.

Por lo anteriormente expuesto y con fundamento en lo dispuesto por los artículos 57 y 58 de la Constitución Política del Estado, me permito poner a consideración de este Pleno la siguiente Iniciativa de Decreto:

ARTÍCULO PRIMERO.- Se expide la Ley sobre el Régimen de Propiedad en Condominio del Estado de Chihuahua, para quedar redactada como sigue:



LEY SOBRE EL RÉGIMEN DE PROPIEDAD EN CONDOMINIO DEL ESTADO DE CHIHUAHUA

TÍTULO PRIMERO DE LA PROPIEDAD EN CONDOMINIO DE INMUEBLES

CAPÍTULO I Disposiciones Generales

Artículo 1.- Las disposiciones de esta Ley son de orden público e interés social, de observancia general y de aplicación en el territorio del Estado Libre y Soberano de Chihuahua, y tienen por objeto regular la constitución, modificación, organización, funcionamiento, administración y extinción del régimen de propiedad en Condominio.

La creación del régimen de propiedad en Condominio no da origen al nacimiento de una persona jurídica, sin embargo, el hecho de someterse a este régimen obliga a los interesados a acatar las resoluciones que mediante votación y en los términos de la presente ley, acuerden los condóminos en las Asambleas respectivas.

Artículo 2.- Se le denominará condominio al grupo de departamentos, viviendas, casas, locales o naves de un inmueble, construidos en forma vertical, horizontal o mixta, o de terrenos lotificados de cualquier manera, para uso habitacional, comercial o de servicios, industrial o mixto, o cualquier otro que esté permitido por la ley, susceptibles de aprovechamiento independiente por tener salida propia a un elemento común de aquél o a la vía pública y que pertenezcan a distintos propietarios, los que tendrán un derecho singular y exclusivo de propiedad sobre su unidad de propiedad exclusiva y, además, un derecho de copropiedad sobre los elementos y partes comunes del inmueble, necesarios para su adecuado uso o disfrute.

Artículo 3.- Los derechos y obligaciones de los condóminos se regirán por las disposiciones de la presente ley, las de la Ley de Desarrollo Urbano Sostenible, las de otras leyes aplicables, así como por la escritura constitutiva del régimen, el contrato de traslación de dominio y por el Reglamento del condominio de que se trate.

Artículo 4.- Para los efectos de esta Ley se entiende por:



I.- Administrador.- Persona física o moral nombrada por la Asamblea para administrar un Condominio.

II.- Áreas y Bienes Comunes.- Espacios que pertenecen en forma pro indivisa a los Condóminos, y su uso estará regulado por esta Ley, la Escritura Constitutiva y el Reglamento, y cuyo uso, aprovechamiento y mantenimiento es responsabilidad de forma igualitaria para todos los Condóminos y ocupantes, y sobre las cuales los propietarios de cada Unidad de Propiedad Exclusiva mantienen un derecho de copropiedad sobre los elementos y partes que sirven al inmueble;

III.- Asamblea.- Órgano supremo del Condominio, conformada por la reunión de todos los Condóminos, celebrada de acuerdo a esta ley y al Reglamento del Condominio;

IV.- Bienes Comunes de Uso Exclusivo.- Aquellos bienes que siendo comunes, se señalen en la Escritura Constitutiva del Condominio o en el Reglamento del mismo, como de uso exclusivo a una Unidad o grupo de Unidades de Propiedad Exclusiva;

V.- Condominio.- Se denominará Condominio al grupo de lotes de terrenos, o departamentos, viviendas, casas, locales o naves de un inmueble construido en forma horizontal, vertical o mixta, susceptibles de aprovechamiento independiente por tener salida propia a un elemento común de aquél o a la vía pública y que pertenezcan a distintos propietarios, los que tendrán un derecho singular y exclusivo de propiedad sobre su Unidad de Propiedad Exclusiva y además un derecho de copropiedad sobre los elementos y partes comunes del inmueble, necesarios para un adecuado uso y disfrute;

VI.- Condómino.- Persona física o jurídico-colectiva, que tenga la propiedad o la titularidad de los derechos sobre una o varias Unidades de Propiedad Exclusiva en un inmueble afecto al régimen de propiedad en Condominio, incluso cuando haya adquirido dichos derechos o beneficios, mediante contrato preparatorio o privado;

VII.- Condominio Maestro.- Toda aquella agrupación de dos o más Condominios, ya sean horizontales, verticales o mixtos, construidos en un solo predio, siempre que cada uno de dichos Condominios conserve para sí áreas de uso exclusivo, y a su vez existan áreas de uso común para todos los Condominios que integran el Condominio Maestro de referencia, como pueden ser vialidades, construcciones e instalaciones, etc., y cuyas Áreas Comunes



generales serán administradas, conservadas y mantenidas por todos los Condominios pertenecientes a dicho Condominio Maestro;

VIII.- Cuota.- Cantidad proporcional al valor de su propiedad exclusiva con respecto al condominio para absorber los gastos de administración, mantenimiento y operación de acuerdo a lo establecido en la Escritura Constitutiva o en el Reglamento de Condominio y Administración;

IX.- Escritura Constitutiva.- Documento público mediante el cual se afecta un inmueble bajo el régimen de propiedad en Condominio, estableciendo las características y condiciones para la organización y funcionamiento social del Condominio;

X.- Ley.- La Ley sobre el Régimen de Propiedad en Condominio para el Estado de Chihuahua;

XI.- Mediación.- Procedimiento para la resolución de controversias que buscará proporcionar la mayor equidad a las partes, regido por los principios de legalidad, sencillez, celeridad, eficacia, gratuidad y buena fe, e iniciará siempre a petición de parte, esté o no previsto en el Reglamento.

XII.- Mediador.- Tercero neutral, sin vínculos con las partes ni interés en el conflicto, con facultad de proponer soluciones si las partes lo acordaren y que cumple con la labor de facilitar la comunicación entre las mismas, en procura de que estas encuentren en forma cooperativa el punto de armonía al conflicto mutuamente satisfactorio y que no contravengan el orden público ni la ley.

XIII.- Ocupante.- Persona física o jurídico-colectiva que comparta con el condómino sus derechos de usar y disfrutar una Unidad de Propiedad Exclusiva, o cualquier persona en que se hayan delegado, por cualquier título legal, ya sea público o privado, los derechos de uso y disfrute de una Unidad de Propiedad Exclusiva.

XIV.- Reglamento.- Es el instrumento jurídico que complementa y especifica las disposiciones de esta Ley de acuerdo a las características de cada Condominio, en los que se establecen las normas internas de convivencia de un Condominio que complementa y especifica las disposiciones de esta Ley;

XV.- Unidades de Propiedad Exclusiva.- Son los diferentes lotes de terreno, departamentos, pisos, viviendas, casas, locales, áreas o naves, construidos en forma vertical, horizontal o mixta, susceptibles de aprovechamiento independiente por tener salida propia a un elemento común de aquél o a la vía pública sobre el cual el condómino tiene un derecho de propiedad y uso



exclusivos.

CAPÍTULO II

De la Constitución, Modalidades y Extinción del Régimen de Propiedad en Condominio.

Artículo 5.- Los derechos y obligaciones de los Condóminos se regirán por la Escritura Constitutiva del régimen, la de compraventa correspondiente, por el Reglamento del Condominio de que se trate, las de la presente Ley, por las disposiciones la Ley de Desarrollo Urbano Sostenible del estado de Chihuahua, y las demás disposiciones aplicables.

Artículo 6.- La constitución del régimen de propiedad en Condominio, es un acto jurídico formal mediante el cual el propietario o propietarios de un inmueble, formalizan mediante instrumento otorgado ante fedatario, declarando su voluntad de establecer esa modalidad de propiedad para su mejor aprovechamiento, y en el que, dos o más personas teniendo un derecho privado, utilizan y comparten áreas o espacios de uso y propiedad común, asumiendo condiciones que les permiten satisfacer sus necesidades de acuerdo al uso del inmueble, en forma conveniente y adecuada para todas y cada una de ellas, sin demérito de su Propiedad Exclusiva.

Para obtener las autorizaciones para la constitución del régimen de propiedad en Condominio, el propietario de un inmueble, pudiendo tratarse de terreno o terreno y construcción, deberá realizar lo siguiente:

I.- Ante la autoridad municipal competente, tramitar el cambio de la modalidad de propiedad a la de propiedad en Condominio sobre su inmueble;

II.- Presentar ante la Dirección de Desarrollo Urbano del Municipio que corresponda, la memoria descriptiva de su proyecto de Condominio, la cual deberá incluir:

- a).- La descripción del lote de terreno con superficie, medidas y colindancias y clave catastral;
- b).- La tabla de indivisos que corresponda para cada Unidad;
- c).- En el caso de vivienda, la descripción general de ella;
- d).- La descripción de las Áreas Comunes;
- e).- La descripción de las vialidades; y
- f).- El Reglamento del Condominio.



III.- Aprobada la memoria descriptiva que se señala en el punto anterior, el propietario del inmueble, con copia autorizada de dicha memoria, solicitará a la Dirección de Catastro Municipal, la asignación de claves catastrales y una vez asignadas, procederá a realizar la manifestación catastral de cada una de las Unidades privativas; y

IV.- La memoria descriptiva con los oficios de autorización, deberán ser protocolizados ante Fedatario Público, mediante declaración unilateral de voluntad, en la cual se constituya y formalice el régimen de propiedad en Condominio; esta escritura pública deberá ser inscrita ante las Direcciones del Catastro y del Registro Público de la Propiedad que corresponda.

Artículo 7.- Los Condominios, de acuerdo con sus características de estructura y uso, podrán tener las siguientes modalidades:

I.- Por su estructura:

a).- Condominio vertical.- Es un inmueble construido en varios niveles sobre un terreno común, en donde el uso del suelo de desplante es un elemento común a los condominios y a la vez coexiste con unidades de propiedad exclusiva;

En este caso cada uno de los condóminos tendrá un derecho de propiedad y exclusiva sobre su unidad y además un derecho de copropiedad sobre el suelo y demás elementos y partes comunes del inmueble necesarias para su adecuado uso, goce o disfrute, de acuerdo a la escritura constitutiva y al Reglamento del condominio y administración correspondiente;

b).- Condominio horizontal.- Es un inmueble con construcción horizontal donde cada condómino es propietario de una Unidad de Propiedad Exclusiva que se integra con terreno y la construcción en él edificada, pudiendo compartir o no su estructura y medianería, siendo titular además de un derecho de copropiedad para el uso y disfrute de las áreas del terreno, vialidades, construcciones e instalaciones destinadas al uso común;

c).- Condominio de terreno urbano.- Se constituye por lotes de terreno individual, considerados como Unidades de Propiedad Exclusiva, en los cuales cada condómino edificará su construcción atendiendo las especificaciones técnicas que establezca la autoridad municipal correspondiente al momento de otorgar la licencia de construcción respectiva, así como las normas generales y especiales del Condominio; y



LXIV LEGISLATURA

H. CONGRESO DEL ESTADO
DE CHIHUAHUA
2013 - 2016

d).- Condominio mixto.- Es aquel inmueble conformado por construcciones verticales y horizontales y en su caso con lotes de terrenos, considerados como Unidades de Propiedad Exclusiva, que pueden estar constituidos en agrupamientos como edificios, cuerpos, torres, manzanas, secciones, zonas o lotes individuales;

II.- Por su uso:

- a) Habitacional.- Son aquellos en los que las Unidades de Propiedad Exclusiva están destinadas a la vivienda;
- b) Comercial o de servicios.- Son aquellos cuyas Unidades de Propiedad Exclusiva están destinadas al giro o servicio que corresponda según su actividad;
- c) De almacenamiento.- Son aquellos cuyas Unidades de Propiedad Exclusiva están destinadas a la guarda y depósito de bienes muebles perecederos y no perecederos;
- d) Industrial.- Son aquellos en donde la Unidades de Propiedad Exclusiva se destinan a actividades propias del ramo;
- e) De oficina.- Son aquellos cuyas Unidades de Propiedad Exclusiva están destinadas al desarrollo de actividades profesionales, técnicas o similares; y
- f) Mixtos.- Son aquellos en donde las Unidades de Propiedad Exclusiva se destinan a dos o más de los usos señalados en los incisos anteriores o a cualquier otro permitido por la legislación aplicable.

III.- Por sus características sociales:

- a) Vecinal.- Es un régimen excepcional, dirigido a la vivienda social, con carácter también de transformación de vivienda múltiple de arrendamiento a régimen de propiedad en Condominio;
- b) Habitacional Turístico.- Son Condominios cuyas Unidades de Propiedad Exclusiva se utilizan preferentemente para fines de descanso y turismo en nuestro Estado o para fines vacacionales o de temporada en Chihuahua; y
- c) De interés social.- Son aquellos construidos, desarrollados o financiados por instituciones oficiales de vivienda, federales o locales, o por particulares, cuando las características de construcción y dimensiones de las Unidades de



Propiedad Exclusiva coincidan con las disposiciones establecidas para tal modalidad por las instituciones oficiales de vivienda anteriormente señaladas.

Artículo 8.- Para la constitución del régimen de propiedad en Condominio, los propietarios, previo a la solicitud de constitución del citado régimen, deberán obtener de las autoridades competentes del Municipio de que se trate, una autorización en la que conste:

- a).- La viabilidad de realización del proyecto general, que incluya la adopción de medidas de prevención acústica y sismológica, en términos del Reglamento de Construcción Municipal correspondiente;
- b).- El dictamen del cumplimiento de las disposiciones de la Ley de Desarrollo Urbano del Estado de Chihuahua, y
- c).- Los programas que de ellas se derivan, así como el uso de suelo del inmueble para los fines correspondientes.

Artículo 9.- Para los efectos del artículo anterior, deberá darse cumplimiento al artículo 11, fracción II de esta Ley, tomando en cuenta las Unidades de Propiedad Exclusiva autorizadas para la constitución de cada régimen de propiedad en Condominio, asignadas para tal efecto en la Escritura Constitutiva del régimen, aun cuando éste y otros formen parte de un Condominio Maestro, procurando que cada régimen sea integrado de forma congruente con la utilización de Áreas Comunes.

Artículo 10.- El régimen de propiedad en Condominio puede constituirse en construcciones en proceso o terminadas, en los siguientes casos:

- I. Cuando los diferentes pisos, departamentos, viviendas, locales, áreas o naves de que conste un Condominio, o que hubieran sido construidos dentro de un inmueble con partes de uso común, pertenezcan a distintos propietarios o siendo del mismo propietario, se les dé un uso diferente o privado a cada uno;
- II. Cuando los diferentes pisos, departamentos, viviendas, locales, áreas o naves que se construyan dentro de un inmueble, y que cuente éste con elementos comunes e indivisibles, cuya propiedad privada, se destine a la enajenación de personas distintas;
- III. Cuando el propietario o los propietarios de un inmueble lo dividan en diferentes pisos, departamentos, viviendas, locales, áreas o naves, para enajenarlos a distintas personas, siempre que exista un elemento común de propiedad indivisible;



IV. Por disposición testamentaria, siempre que se ajuste a las normas de desarrollo urbano aplicables; y

V. Derivado de la partición de una copropiedad, cuando de la misma se generen dos o más Unidades de Propiedad Exclusiva, que comparten áreas e instalaciones comunes.

En edificaciones terminadas, la autoridad correspondiente autorizará el cambio a régimen de propiedad en Condominio, siempre que cumplan con las normas relativas a la división del suelo, su uso, densidad e imagen urbana, restricciones y demás normatividad aplicable vigente en el momento de su construcción.

Artículo 11.- Para constituir el régimen de propiedad en Condominio, el propietario o propietarios deberán manifestar su voluntad en escritura ante Fedatario Público e inscribirse en el Catastro y en el Registro Público de la Propiedad que corresponda, en la cual se hará constar:

I.- Haber obtenido la autorización a que se refiere el artículo 8 de esta Ley y que las autoridades competentes han expedido las licencias, autorizaciones o permisos de construcciones urbanas y de salubridad que requieran este tipo de obras;

II.- La ubicación, dimensiones, medidas, linderos y colindancias del inmueble que se sujetará al régimen de propiedad en Condominio de que se trate, con especificación precisa de su separación del resto de áreas, si está ubicado dentro de un Condominio Maestro.

III.- Una descripción general de las construcciones y de la calidad de los materiales empleados o que vayan a emplearse;

IV.- La descripción de cada Unidad de Propiedad Exclusiva, número, ubicación, colindancias, medidas, áreas y espacios para estacionamiento o cualquier otro fin, si los hubiera, que lo componen. En caso de que éste sea área común, el inmueble deberá contar con el número de lugares suficientes para el total de las Unidades de Propiedad Exclusiva, incluyendo sus medidas, de acuerdo a la legislación aplicable.

Cuando los Condominios, en virtud de su edificación, no contemplen Áreas Comunes para estacionamiento, requerirán que, previo estudio específico, la autoridad competente evalúe la autorización de la constitución del régimen de