

Año: 2023

Expediente: 17240/LXXVI

H. Congreso del Estado de Nuevo León



LXXVI Legislatura

PROMOVENTE: C. DIP. EDUARDO GAONA DOMÍNGUEZ, COORDINADOR DEL GRUPO LEGISLATIVO MOVIMIENTO CIUDADANO DE LA LXXVI LEGISLATURA

ASUNTO RELACIONADO: MEDIANTE EL CUAL PRESENTA INICIATIVA DE REFORMA A LOS ARTÍCULOS 10 Y 29 DE LA LEY DE PROPIEDAD EN CONDOMINIO DE INMUEBLES PARA EL ESTADO DE NUEVO LEÓN.

INICIADO EN SESIÓN: 02 DE AGOSTO DE 2023

SE TURNÓ A LA (S) COMISIÓN (ES): INFRAESTRUCTURA

Mtra. Armida Serrato Flores

Oficial Mayor

DIP. MAURO GUERRA VILLARREAL
PRESIDENTE DE LA MESA DIRECTIVA DEL
H. CONGRESO DEL ESTADO DE NUEVO LEÓN
P R E S E N T E.-



Quienes suscriben, Diputado Eduardo Gaona Domínguez e integrantes del Grupo Legislativo de Movimiento Ciudadano de la LXXVI Legislatura de este H. Congreso, Diputadas Sandra Elizabeth Pámanes Ortiz, Norma Edith Benítez Rivera, Iraís Virginia Reyes de la Torre, Tabita Ortiz Hernández, Denisse Daniela Puente Montemayor, María Guadalupe Guidi Kawas y María del Consuelo Gálvez Contreras; y Diputados Carlos Rafael Rodríguez Gómez, Roberto Carlos Farías García y Héctor García García, con fundamento en lo establecido por los artículos 87 y 88 de la Constitución Política del Estado Libre y Soberano de Nuevo León; 102, 103 y 104 del Reglamento para el Gobierno Interior del Congreso del Estado, someto a la consideración de esta Honorable Asamblea, la siguiente INICIATIVA CON PROYECTO DE DECRETO POR EL QUE SE REFORMAN Y ADICIONAN DIVERSAS DISPOSICIONES DE LA LEY DE PROPIEDAD EN CONDOMINIO DE INMUEBLES PARA EL ESTADO DE NUEVO LEÓN, lo que se expresa en la siguiente:

EXPOSICIÓN DE MOTIVOS

Actualmente en nuestro estado se vive un auge en las construcciones verticales como lo son las plazas comerciales o los departamentos para uso de casa habitación; se estima que existen por lo menos 82 construcciones verticales y otras

22 obras en proceso de edificación en la zona metropolitana de Monterrey los cuales están destinados para comercio, corporativos o espacios de vivienda.¹

Estudios revelan que, debido al boom de crecimiento vertical, entre el 25 y el 40 por ciento de las personas que están en busca de vivienda prefieren los departamentos en edificios verticales por razones de cercanía con los lugares donde trabajan, estudian o van de compras, de acuerdo con los resultados de este estudio, el perfil de las personas que demandan este tipo de vivienda son parejas jóvenes, adultos de la tercera edad y profesionistas o ejecutivos.^{2,3}

Ante este panorama de crecimiento vertical en Nuevo León, es necesario que el marco legislativo se fortalezca y robustezca con el propósito de dar seguridad y certeza jurídica a quienes adquieren un departamento y son parte de un régimen de condominio.

La constitución de un régimen en condominio es el acto jurídico por el cual uno o varios propietarios de uno o un grupo de inmuebles establecen una modalidad de propiedad en la que el o los Condóminos tendrán un derecho singular y exclusivo de propiedad sobre las Unidades de Propiedad Privativa y además un derecho de

¹ <https://abcnoticias.mx/local/2023/5/15/auge-de-vivienda-vertical-alcanza-mas-municipios-de-nuevo-leon-188882.html>

² <https://realestatemarket.com.mx/articulos/mercado-inmobiliario/vivienda/22598-boom-de-vivienda-vertical-en-monterrey>

³ <https://inmobiliare.com/indice-de-verticalizacion-de-vivienda-en-monterrey-alcanza-el-40/#:~:text=%C3%8Dndice%20de%20verticalizaci%C3%B3n%20de%20vivienda%20en%20Monterrey%20alc,anza%20el%2040%25,-Publicado&text=De%20acuerdo%20con%20la%20empresa,diversos%20municipios%20de%20la%20entidad.>

copropiedad sobre las Áreas y Bienes de Uso Común de un inmueble que comparten necesarios para un adecuado uso y disfrute, así lo establece el artículo dos de la Ley de Propiedad en Condominio de Inmuebles para el Estado de Nuevo León.

De acuerdo a sus antecedentes en el derecho civil, el régimen de propiedad en condominio es uno de los tipos de copropiedad forzosa en la que se combina la propiedad individual del condómino y la copropiedad con los demás propietarios, es decir, los miembros o condóminos son propietarios individualmente y a su vez son copropietarios de áreas en común, entre ellos el terreno sobre el cual está edificada la construcción.⁴

Estas áreas comunes del edificio son los cimientos, las paredes maestras, los patios, corredores, área de estacionamiento, áreas recreativas, escaleras, etc. Además, todos los servicios comunes del edificio son propiedad común, por lo tanto, cada propietario de los pisos o departamentos no puede realizar obras que afecten la estabilidad del edificio.

Para asegurar que se cumpla con los principios establecidos en la Ley de Propiedad en Condominio de Inmuebles para el Estado de Nuevo León referente a la cultura condominal que entre otras cosas señala: *todas aquellas acciones que contribuyan a generar la sana convivencia y el cumplimiento del objetivo del condominio.*,

⁴https://www.lasallebajio.edu.mx/delasalle/contenidos/revistas/derecho/numero_9/alumnos_regimendecondominio.html

entendiéndose como elementos necesarios: el respeto, la tolerancia, la responsabilidad, el cumplimiento, la corresponsabilidad, la participación, la solidaridad y la aceptación mutua.

Ahora bien, la Ley en comento actualmente señala en el artículo 10 que:

“Artículo 10.- Cualquier modificación al Reglamento Interno se acordará en Asamblea General Extraordinaria y deberá ser aprobada por lo menos con el voto favorable del cincuenta por ciento del Proindiviso total del Condominio.”

Por su parte el artículo 29 en su fracción VII contempla:

“Artículo 29.- La Asamblea General es el órgano supremo del Condominio que contará con un Presidente, un Secretario y, cuando menos, dos escrutadores. Las Asambleas Generales podrán ser ordinarias o extraordinarias y serán convocadas por el Presidente o el Secretario de la Asamblea General o en su caso, por el Comité Consultivo y de Vigilancia sin menoscabo de lo que establece la fracción X de este artículo.

Las Asambleas Generales se regirán por lo siguiente:

VII.- Cuando un sólo Condómino represente el treinta por ciento o más del Proindiviso, se requerirá, además, el voto a favor de la mayoría del porcentaje restante para que sean válidos los acuerdos;”

Para evitar que sea un solo condómino quien tome las decisiones respecto al régimen en condominio consideramos que es necesario se establezcan medidas suficientes para salvaguardar la participación equitativa en la toma de decisiones de todos y cada uno de los condóminos o propietarios que traigan consecuencias a la totalidad del régimen en condominio, es en este sentido, es que proponemos que todas las votaciones que se hacen se establezca una mayoría del 65% a favor para que sean válidos todos los acuerdos tomados en las Asambleas Generales.

Con la medida anterior se estará garantizando que todas las modificaciones que se realicen al régimen de condominio serán votadas por la mayoría calificada.

En mérito de lo expuesto, se somete a la consideración de esta Honorable Asamblea, el siguiente proyecto de:

DECRETO

ÚNICO. – Se Reforma la fracción VII del Artículo 29 y se Adiciona un Segundo Párrafo al Artículo 10 de la Ley de Propiedad en Condominio de Inmuebles para el Estado de Nuevo León, para quedar como sigue:

Artículo 10.- ...

Para llevar a cabo las modificaciones a que hace referencia el párrafo anterior, en el supuesto que un sólo Condómino represente el treinta por ciento o más del

Proindiviso, se requerirá cumplir con el voto favorable del sesenta y cinco por ciento restante del Proindiviso total del Condominio.

Artículo 29.- ...

...

I.- a VI. - ...

VII.- Cuando un sólo Condómino represente el treinta por ciento o más del Proindiviso, se requerirá, el voto a favor del sesenta y cinco por ciento del Proindiviso restante del Condominio para que sean válidos los acuerdos;

VIII.- a XI. ...

TRANSITORIOS

ÚNICO. - El presente Decreto entrará en vigor el día siguiente de su publicación en el Periódico Oficial del Estado.

Dado en la Ciudad de Monterrey, Nuevo León a los 10 días del mes de julio de 2023.


Dip. Eduardo Gaona Domínguez



Dip. Sandra Elizabeth Pámanes Ortíz

Dip. Norma Edith Benítez Rivera

Dip. Iraís Virginia Reyes de la Torre

Dip. Tabita Ortiz Hernández

Dip. Denisse Daniela Puente Montemayor

Dip. María Guadalupe Guidi Kawas

Dip. Carlos Rafael Rodríguez Gómez

Dip. Roberto Carlos Farías García

Dip. Héctor García García

Dip. María del Consuelo Gálvez Contreras

Integrantes del Grupo Legislativo de Movimiento Ciudadano
H. Congreso del Estado de Nuevo León

LA PRESENTE FOJA FORMA PARTE DE LA INICIATIVA CON PROYECTO DE DECRETO POR EL QUE SE
REFORMAN Y ADICIONAN DIVERSAS DISPOSICIONES DE LA LEY DE PROPIEDAD EN CONDOMINIO DE
INMUEBLES PARA EL ESTADO DE NUEVO LEÓN