



LEY 5038 SOBRE CONDOMINIOS.

Art. 1.- La propiedad de los edificios de dos u más pisos podrá dividirse por pisos o por departamentos, viviendas o locales independientes siempre que el o los propietarios hagan registrar sus derechos de conformidad con el régimen establecido por esta Ley. De lo contrario registrá el derecho común.

Art. 2.- Para disfrutar del régimen especial que establece esta ley, los departamentos viviendas o ocales en que estén divididos los pisos deberán tener una salida directa a la vía pública, un patio, una escalera o pasillo común, que los haga aprovechables de manera independientes.

Art. 3.- Cada propietario es dueño de su piso, departamento, vivienda o local, y, a falta de mención contraria en el título, todos son codueños del terreno y de todas las partes del edificio que no estén afectadas al uso exclusivo de alguno de ellos, tales como patios, muros, techos y obra gruesa de los pisos, escaleras y ascensores, pasillo y canalizaciones e instalaciones de beneficio común exceptuando las que se encuentren en el interior de cada departamento.

Los propietarios podrán extender o restringir el número de las cosas comunes y aún limitar la copropiedad de algunas de ellas entre las personas que las usan o que deban tener a su cargo el cuidado y mantenimiento de las mismas por la posición de sus respectivos locales.

Art. 4.- Salvo convención contraria, cada propietario, para el goce de su propiedad exclusiva, podrá usar libremente de las cosas comunes conforme a su destino, sin perjuicio del derecho de los otros propietarios. Estará obligado a contribuir proporcionalmente a las cargas relativas a la conservación, mantenimiento, reparación y administración de las cosas comunes. A falta de convención contraria, esa contribución será proporcional al valor de las fracciones divididas del inmueble, teniendo en cuenta su extensión y su situación. El porcentaje que se fije en el reglamento que deberá registrarse al someterse la propiedad al régimen de esta ley, solo podrá modificarse por el acuerdo unánime de todos los interesados.

Art. 5.- Los derechos de cada propietario de las cosas comunes son inseparables de la propiedad de sus respectivos pisos, departamentos o locales. Sin necesidad de mención especial, estos derechos pasan al adquirente de un derecho real, principal o accesorio, sobre la parte dividida del inmueble.

Art. 6.- Cada propietario puede enajenar, hipotecar o en cualquier otra forma afectar o dar en arrendamiento el piso, departamento, vivienda o local que le pertenece, sin necesidad del consentimiento de los demás.

Art. 7.- Cada propietario atenderá, a su costa, a la conservación y reparación de su propio piso, departamento vivienda o local. No podrá hacer innovaciones o modificaciones que puedan afectar la seguridad o estética del edificio o los servicios comunes; ni destinarlo a fines distintos a los previstos

en el reglamento del edificio, y en caso de duda, a aquellos que deban presumirse por la naturaleza del edificio y su ubicación; ni perturbar la tranquilidad de los vecinos o ejercer actividades contrarias a la moral y a las buenas costumbres o que comprometan la seguridad del inmueble.

Art. 8.- Se necesitará el consentimiento de todos los propietarios para construir nuevos pisos o realizar obras o instalaciones nuevas que afecten el edificio o sus dependencias, salvo disposición contraria en el reglamento.

Se necesitará el consentimiento de todos los propietarios para modificar los acuerdos que declaren, extiendan o restrinjan el número de las cosas comunes o que limiten la copropiedad.

Art. 9.- A los fines de la buena administración y goce de las cosas comunes y por el solo hecho de quedar organizada la propiedad en la forma que establece esta ley, todos los propietarios de los pisos, departamentos, viviendas y locales del inmueble forman, obligatoriamente y de pleno derecho, un consorcio, con personalidad jurídica, que frente a los terceros y a los mismos propietarios actuará como representante legal de todos los propietarios por intermedio de un administrador. Los poderes del consorcio de propietarios, aún al dictar o modificar el reglamento, se limitan a las medidas de aplicación colectivas que conciernen exclusivamente al goce y administración de las cosas comunes.

Art. 10.- El consorcio de propietarios podrá sustituir el reglamento existente o hacerle adiciones o modificaciones, que serán obligatorios para todos los propietarios y sus causahabientes. Sin embargo, el reglamento o sus modificaciones, así como los convenciones excepcionales a que se refieren los artículos 3, 4 y 8 no son obligatorios respecto de los causahabientes a título particular ni oponibles a los terceros sino después de haber sido depositados en copia en la oficina del Registrador de Títulos correspondiente, y de haber sido anotados al dorso del Certificado Original de Título y de los duplicados existentes.

Art. 11.- Los propietarios están obligados a contribuir al pago de las primas de los seguros colectivos sobre los riesgos que amenazan el inmueble o a los copropietarios en su conjunto, cuando así lo disponga el consorcio de propietarios o el reglamento.

Art 12.- Las resoluciones del consorcio de propietarios serán obligatorias siempre que hayan sido tomadas por mayoría de votos de todos los interesados, en asambleas debidamente convocadas. Cada propietario tendrá derecho a un número de votos proporcional a la importancia de sus derechos en el inmueble, que se fijará convencionalmente al registrarse la propiedad de acuerdo con esta ley.

Esta participación en los votos solo podrá modificarse por el consentimiento unánime de todos los propietarios. Se requerirá una mayoría de las tres partes de los votos de los propietarios y una mayoría ordinaria de los mismos para dictar, modificar o sustituir disposiciones del reglamento para las cuales esta ley o el reglamento original no exijan el consentimiento unánime de los propietarios.

Art. 13.- A falta de un administrador designado por el consorcio de propietarios, cualquiera de ellos podrá dirigirse al Juez de Paz de la jurisdicción en que está ubicado el edificio para la designación de un administrador judicial, citando a todos los interesados.

Art. 14.- Salvo disposiciones contrarias en el reglamento el administrador, ya sea nombrado por el consorcio del propietario o por el juez de paz, tendrá a su cargo la ejecución de las decisiones de la asamblea del consorcio, y, si fuere necesario, atenderá por propia iniciativa a la guarda de las cosas

comunes y a su conservación y mantenimiento en buen estado de uso, y podrá constreñir a cada uno de los interesados al cumplimiento de sus obligaciones.

Los poderes del administrador serán revocados de la misma manera en que éstos fueron otorgados, por el consorcio de propietarios o por el juez de paz, citando el más diligente a los demás interesados, quienes podrán dar a conocer sus opiniones. La designación de un administrador por el consorcio de propietarios produce de pleno derecho la revocación del administrador judicial. La remuneración del administrador judicial será determinada por la misma ordenanza que lo designa y esa remuneración se ajustará a las bases establecidas en el reglamento.

Art. 15.- El administrador, cualquiera que fuere la forma de su designación, representa al consorcio de propietarios del inmueble, bien como demandante o como demandado y aún contra los mismos propietarios individualmente. Necesitará la autorización previa de la asamblea de los propietarios para actuar como demandante o como recurrente. El administrador actuará a nombre del consorcio de propietarios del inmueble, sin tener que mencionar el nombre de cada uno de los propietarios.

Art. 16.- Cualquier propietario puede, en ausencia del administrador y no mediando oposición de los demás, quienes serán advertidos previamente, hacer los gastos necesarios para la conservación o reparación de las cosas comunes, a cargo de reembolso.

Art. 17.- Las acciones que pudieren surgir entre los propietarios en relación con la administración y el goce de las partes comunes del inmueble, o con la interpretación o ejecución del reglamento, son de la competencia del Tribunal de Tierras. Igualmente el Tribunal de tierras será competente para conocer de las demás acciones que puedan surgir con motivo de la aplicación de esta ley.

Art. 18.- El pago de la cuota con que debe contribuir cada propietario a las cargas comunes de conformidad con el artículo 4, está garantizado con un privilegio sobre la parte dividida de aquel en cuyo favor el consorcio de propietario haya hecho el avance. Este privilegio tendrá preferencia sobre todos los demás y se extiende a la parte alícuota indivisa de las cosas comunes del inmueble, en virtud del principio establecido en el artículo 5.

Art. 19.- La persona o personas que deseen dividir la propiedad de un edificio, existente o por construir, en pisos o en departamentos, viviendas o locales independientes, conforme al régimen que establece esta ley, deberán registrar de acuerdo con la Ley de registro de Tierras sus derechos en relación con el terreno y sus mejoras.

Art. 20.- La solicitud de registro contendrá una descripción tan completa como fuere posible del edificio y de los pisos departamentos, viviendas o locales independientes en que está dividido, y se anexarán a la misma los planos arquitectónicos, estructurales y de instalaciones.

Art. 21.- No se registrará ningún edificio conforme a esta ley, si el o los propietarios no hacen registrar al mismo tiempo un reglamento que contenga por lo menos lo siguiente:

- 1- Especificación de cada una de las partes de propiedad exclusiva en que está dividido el edificio, con indicación del número o letra o cualquier otra designación que sirva para identificarlas.
- 2- Número de votos que corresponderá, en las resoluciones de la asamblea del consorcio de propietarios, al dueño de cada parte del edificio de propiedad exclusiva;
- 3- Porcentaje con que deberá contribuir cada propietario a los gastos y cargas comunes;

4- Bases para la remuneración que se deberá pagar al administrador. **5-** Destino de las diferentes partes del inmueble.

Art. 22.- La propiedad de los pisos, departamentos, viviendas o locales independientes en que esta dividido un inmueble, puede registrarse a nombre de una sola persona, física o moral, o aún a nombre de una sucesión indivisa, y no pierde su carácter por el solo hecho de que todas las partes de propiedad, exclusiva pertenezcan a un solo dueño.

Art. 23.- La propiedad dividida por pisos o por departamentos viviendas o locales independientes podrá registrarse antes de la construcción del edificio, siempre que los planos hayan sido aprobados por las autoridades administrativas que la ley requiere para que pueda comenzarse la construcción. En el Certificado de Título se hará constar esta circunstancia, así como la obligación que asumen los propietarios de practicar y justificar oportunamente al Registrador de Títulos la habilitación del edificio para ser ocupado.

Párrafo.- Si por cualquier circunstancia no se realiza la construcción, los propietarios, mediante acto firmado por todos y legalizadas las firmas por un Notario, ordenarán al Registrador de Títulos la cancelación del Certificado de Título y su sustitución de acuerdo con la ley.

Art 24.- Se expedirá un Duplicado de Certificado de Título a cada dueño de una parte del edificio de propiedad exclusiva y en cada uno de dichos duplicados se hará constar el privilegio que grava dicha parte dividida de conformidad con el artículo 18 de esta ley y en la proporción determinada en el reglamento.

Se indicará también si el edificio está construido o en construcción.

Art. 25.- A falta de disposición expresa en el reglamento o cuando éste guarde silencio, las asambleas del consorcio de propietarios podrán convocarse con tres días de anticipación, por cualquiera de sus propietarios, mediante aviso de un periódico de circulación nacional y por carta certificada dirigida a cada propietario en su domicilio real o de elección. Se mencionará sumariamente en el aviso el objeto de la convocatoria. La reunión se efectuará en el lugar que indique el reglamento, y si no se ha convenido ninguno, en el domicilio del que hace la convocatoria o de su representante, siempre que este domicilio sea el del lugar del inmueble o bien en el local del Juzgado de Paz de la jurisdicción, lo que se indicará en la convocatoria.

Art. 26.- No obstante disposición contraria del reglamento, cualquier propietario puede hacerse representar en las asambleas por otro propietario o por un tercero.

Art. 27.- Los propietarios pro indiviso de una parte dividida de la propiedad deberán designar un solo representante.

Art. 28.- Todo propietario deberá hacer elección de domicilio en el lugar en que esté situado el inmueble, si no tiene en él su domicilio real.

Esta elección de domicilio deberá hacerse en los actos que se sometan al Registrador de Títulos o en las actas de la asamblea general del consorcio de propietarios. A falta de elección de domicilio, las citaciones y notificaciones se harán válidamente en la Secretaría del Juzgado de Paz, quien la comunicará sin demora al interesado por correo certificado.

Art. 29.- El administrador tendrá la iniciativa y dirección de los trabajos, elegirá y revocará al encargado del edificio y le dará las órdenes que estime convenientes, todo bajo la autoridad de la asamblea general y sujetándose a lo que ella tenga a bien disponer. Podrá ordenar las reparaciones menudas, sin previa autorización de la asamblea general y las otras reparaciones, solo en caso de urgencia y avisando inmediatamente a los propietarios. Los registros de actas del consorcio, los libros de contabilidad y los documentos y comprobantes de los gastos están a cargo del administrador.

Art. 30.- El administrador convocará a los propietarios por circular por canas certificadas o por aviso publicado en un periódico de circulación nacional con un plazo de tres días por lo menos de antelación, cuantas veces fuere necesario.

Presidirá la persona que se designe en cada asamblea, y el administrador ejercerá las funciones de Secretario a menos que se disponga otra cosa en el reglamento.

Las copias y certificaciones firmadas por el administrador salvo disposición contraria del reglamento, hacen fe respecto de los propietarios y de los terceros, siempre que estén visadas por el que presidió la asamblea o a falta de éste por uno de los propietarios que estuvieron presentes en la asamblea.

Art. 31.- En caso de venta de una parte dividida del edificio, el propietario comunicará su propósito previamente al administrador y consignará antes de la venta su cuota de contribución en los gastos comunes, sin perjuicio del recurso a que pudiera haber lugar contra el adquirente.

Art. 32.- Los gastos ordinarios se harán de acuerdo con el presupuesto que aprueben anualmente los propietarios. La cuota que corresponda a cada propietario, en esos como en los otros gastos, se hará en el acta de la asamblea que los autorice o apruebe.

Art. 33.- La comprobación de los avances garantizados por el privilegio establecido en el artículo 18 y la fijación de las cuotas contributivas no pagadas, serán hechas por la asamblea de los propietarios, mediante declaración preparada por el administrador, con los detalles y comprobantes correspondientes.

El administrador lo comunicará por cana certificada al o a los propietarios deudores. La copia del acta, certificado por el administrador y legalizada por un notario, construirá título suficiente para fines de inscripción del privilegio en el Registro de Títulos. El propietario deudor podrá impugnar la decisión de la asamblea y pedir la cancelación de la inscripción del privilegio dentro de los 15 días de la fecha en que se haya sido notificada por alguacil la resolución de la asamblea.

Transcurrido ese plazo sin haber sido impugnada la resolución será inatacable y tendrá fuerza ejecutoria. Igual fuerza tendrá la liquidación que el deudor haya aprobado por escrito.

Art. 34.- El privilegio establecido en el artículo 18 deberá inscribirse dentro de los tres meses de la fecha de la reunión de la asamblea a que se refiere el artículo 33, y cada inscripción, sólo conservará el privilegio sobre los avances hechos para cubrir gastos causados dentro del año de esa fecha. Las inscripciones que se hicieren después de ese plazo o por avances relativos a gastos hechos antes del último año sólo producirán efecto a partir de la fecha de la inscripción.

Art. 35.- Cualquier propietario puede solicitar, en cualquier momento, que le sea liquidada su cuota contributiva en los gastos comunes. Si el administrador no hace la convocatoria dentro de las

cuarenta y ocho horas de la solicitud el propietario podrá convocar la asamblea en la forma prescrita por el artículo 25.

Art. 36.- Las hipotecas consentidas por el o los propietarios antes de construirse el edificio para garantizar préstamos destinados a invertirse en la construcción, se regularán de pleno derecho por esta ley si el acreedor diere su consentimiento en el acto de hipoteca o posteriormente, y tanto el crédito como la hipoteca se dividirán automáticamente entre los departamentos independientes tan pronto como se termine la construcción en la misma proporción en que los propietarios contribuirán a los gastos y cargas comunes de acuerdo con el reglamento de la propiedad, salvo convención contraria y por escrito que deberá anotarse en el **CERTIFICADO DE TITULO**.

Art. 37.- Los propietarios de una propiedad registrada en la forma prescrita por esta ley pueden renunciar a sus beneficios, mediante acto con las firmas de todos los propietarios legalizadas por un notario siempre que todos los departamentos estén libres de gravamen y no existan deudas de cualquier naturaleza a cargo del consorcio. Del mismo modo procederá el propietario único del inmueble que desee renunciar al beneficio de esta ley. Estos actos serán sometidos al Registrador de Títulos para que proceda a cancelar el Certificado de Título y a sustituirlo de conformidad con la ley.

Art. 38.- Si el edificio se destruyere en su totalidad o en parte, por incendio o por otra causa cualquiera de los propietarios podrá pedir la partición del terreno y de los materiales con arreglo a las disposiciones generales sobre bienes indivisos. Dicha demanda será registrada en conformidad con el artículo 208 de la Ley de Registro de Tierras. La indemnización del seguro no podrá ser pagada sino a la persona designada por acuerdo unánime de los propietarios o según los resultados de la partición. El régimen de la propiedad dividida no podrá mantenerse sino mediante acuerdo unánime de los propietarios que determine las condiciones de la reconstrucción.

Art. 39.- En caso de ruina o vetustez del edificio la reconstrucción no podrá hacerse sino por el acuerdo unánime de los propietarios.

Art. 40.- En todos los casos de reconstrucción, los documentos , y planos de la misma se someterán al Tribunal Superior de Tierras para que este ordene al Registrador de Títulos hacer los registros y anotaciones de lugar.

Art. 41.- Se podrán constituir válidamente, en las formas reconocidas por la ley, aunque no tengan por objeto la distribución de beneficios, las sociedades que se organizaren con el fin de construir o de adquirir inmuebles divididos por pisos o por departamentos, viviendas o locales independientes y destinados a ser atribuidos a los socios ya sea en propiedad o en goce o bien para la conservación, mantenimiento y administración de los inmuebles así divididos.

Art. 42.- Ningún socio podrá pretender que se le atribuya en forma exclusiva, por participación en naturaleza, la parte del inmueble a que tiene vocación, ni tampoco a que se le mantenga en posesión de dicha parte, si no ha cumplido sus obligaciones y suscrito la participación que le corresponda en los fondos suplementarios que se necesiten para la realización efectiva del fondo social.

Si el socio no suscribe la participación que le corresponde en esos fondos en proporción a sus compromisos, o si no cumple sus obligaciones, todos sus derechos en el activo social, comprendiendo los relativos al goce de su parte en el inmueble, podrán venderse en pública subasta ante notario, a requerimiento de los representantes de la sociedad por decisión de los socios que representen la mayoría ordinaria del capital social.

La venta será publicada en un periódico de circulación nacional, un mes después de una intimación de pagar y ejecutar hecha al socio en falta y que no haya sido atendida.

Entre la fecha de la publicación y la dicha venta deberá haber por lo menos un plazo de quince días.

Art. 43.- A la disolución de la sociedad la asamblea general podrá designar unos o varios liquidadores encargados de proceder a la partición en naturaleza y a la atribución del o de los departamentos independientes que a cada socio corresponda de acuerdo con los estatutos o con su vocación.

El proyecto de partición y atribución que redacten el o los liquidadores cuando los estatutos no hayan previsto una forma especial de atribución, deberá ser aprobado por la asamblea general con el voto de una mayoría de más de la mitad de los socios que representen más de las dos terceras partes del capital social.

Esta decisión es oponible a los no Presentes o no representados en la asamblea general, ya fueren socios o beneficiarios o causahabientes de promesa de atribución.

Los derechos y cargas de un socio fallecido cuya sucesión no está liquidada, serán atribuidos indivisiblemente a nombre de su sucesión sin perjuicio de los derechos de los herederos o causahabientes y sin que la presencia de ellos en los procedimientos implique de su parte aceptación de la sucesión del legado o de la donación.

Dentro del mes de la aprobación por la asamblea general del proyecto de partición y atribución, el liquidador o uno de ellos se intimará por acto de alguacil o los socios que no hayan firmado el acta de la asamblea para que la hagan en el término de un mes.

Si el acta no fuere firmada por la totalidad de los socios en este último plazo, el liquidador o uno de ellos pedirá la homologación de la partición y atribución al Tribunal Superior de Tierras, que estatuirá en instancia única y comunicará su decisión al Registrador de Títulos para que proceda a su ejecución.

Art. 44.- Las disposiciones contenidas en el artículo 664 del Código Civil continuarán rigiendo para la propiedad no registrada catastralmente y para la que, aún registrada catastralmente, no esté sometida al sistema que establece esta ley.

PROMULGADA el 21 de noviembre de 1958.