

Ley de 30 de diciembre de 1949

PROPIEDAD HORIZONTAL.- Dictase las disposiciones necesarias para hacerla efectiva.

MAMERTO URRIOLAGOITIA H.

Presidente Constitucional de la República.

Por cuanto: el Honorable Congreso Nacional ha sancionado la siguiente Ley:

EL CONGRESO NACIONAL

DECRETA:

TITULO I

DISPOSICIONES GENERALES

Artículo 1º.—Los diversos pisos de un edificio y los departamentos en que se divida cada piso podrán pertenecer a distintos propietarios, de acuerdo con las disposiciones de esta ley.

Artículo 2º.—Cada propietario será dueño exclusivo de su piso o departamento y comunero en los bienes afectos al uso común.

Artículo 3º.—Se reputan bienes comunes los necesarios para la existencia, seguridad, conservación del edificio y los que permitan a todos y a cada uno de los propietarios el uso y goce del piso o departamento de su exclusivo dominio, tales como el terreno, los Cimientos, los muros exteriores y soportantes, la obra gruesa de los suelos, la techumbre, la habitación del portero y sus dependencias, las instalaciones generales de calefacción, refrigeración, energía eléctrica, alcantarillado y agua potable, los vestíbulos, terrazas, puertas de entrada, escaleras, ascensores, patios, pozos y corredores de uso común, desagües de aguas pluviales, etcétera.

Los bienes a que se refiere el artículo precedente en ningún caso podrán dejar de ser comunes.

Artículo 4º.—El derecho de cada propietario sobre los bienes comunes será proporcional al valor del piso o departamento de su dominio. En proporción a este mismo valor deberá contribuir a los gastos concernientes a dichos bienes, particularmente a los de administración, mantenimiento y reparación y al pago de servicios y primas de seguros. Todo lo cual se entiende sin perjuicio de las estipulaciones expresas de las partes.

Artículo 5º.—La obligación del propietario de un piso o departamento por gastos comunes sigue siempre al dominio del piso o departamento, aún respecto de gastos devengados antes de su adquisición y el crédito gozará del privilegio establecido por el Artículo 1454 del Código Civil.

Lo anterior deberá entenderse sin perjuicio del Derecho para exigir el pago al propietario constituido en mora, aún cuando deje de poseer el piso o departamento y salve además, la acción de evicción del nuevo poseedor del piso o departamento contra quién haya lugar.

Artículo 6º.—Cada propietario podrá servirse a su arbitrio de los bienes comunes siempre que los emplee según su destino ordinario y sin perjuicio del uso legítimo de los demás.

Artículo 7º.—Los derechos y obligaciones de cada propietario en los bienes que se reputan comunes son inseparables del dominio, uso y goce de su respectivo piso o departamento.

Por consiguiente, en la transferencia, transmisión, gravamen o embargo de un piso o departamento se entenderá comprendidos esos derechos y no podrán efectuarse estos mismos actos con relación a ellos separadamente del piso o departamento a que accedan.

Artículo 8º.—Cada propietario usará del piso o departamento en forma ordenada y tranquila. No podrá en consecuencia, hacerlo servir a otros objetos que los convenidos en el Reglamento de Co-propiedad o a falta de éste, aquellos que el edificio está destinado a que deben presumirse por su naturaleza y ubicación o la costumbre del lugar; ni ejecutar acto alguno que perturbe la tranquilidad de los demás propietarios o que comprometa la seguridad, solidez o salubridad del edificio.

Así por ejemplo, no podrá establecer taller, fábrica o industria si el edificio se destina a la habitación; ni emplear su piso o departamento en objetos contrarios a la moral o a las buenas costumbres; ni alquilarlo a personas de notoria mala conducta, ni provocar ruidos o algazaras en las horas que ordinariamente se destinan al descanso, ni almacenar en su piso o departamento materias húmedas, infectadas o inflamables que puedan dañar los otros pisos o departamentos.

Quedará prohibido ocupar gradas o corredores de uso común; Igualmente establecer sanatorios o alquilarlo para ese objeto, así como establecer laboratorios o instalaciones que produzcan ruido.

El juez instructor a petición del administrador del edificio o de cualquier propietario, podrá aplicar al infractor arresto hasta de quince días o multa de ciento a mil bolivianos, y repetir estas sanciones hasta que cese la infracción. Todo lo cual se entenderá sin perjuicio de las indemnizaciones a que haya lugar en derecho.

La reclamación se substanciará breve y sumariamente, pudiendo, el juez apreciar la prueba en conciencia.

Artículo 9º.—El propietario de cada piso o departamento podrá hipotecarlo o gravarlo

libremente, y dividido el inmueble de que forma parte en los casos en que se proceda a la división conforme al Artículo 17º de esta ley, subsistirá la hipoteca o el gravamen sin que para ello se requiera el consentimiento de los propietarios de los demás pisos o departamentos.

Artículo 10º.—La hipoteca constituida sobre un piso o departamento que haga construirse en un terreno en que el deudor es comunero, gravará su cuota en el terreno desde la fecha de su inscripción en el Registro de Derechos Reales y al piso o departamento que se construya, sin necesidad de nueva inscripción.

Artículo 11º.—Para inscribir por primera vez un título de dominio o cualquier otro derecho real sobre un piso o departamento comprendidos en las disposiciones de esta ley será necesario acompañar un plano del edificio que forma parte. Este plano se archivará y guardará en conformidad a lo dispuesto por la Ley de Registros Reales.

La inscripción de títulos de propiedad y otros derechos reales sobre un piso o departamento contendrá a más de las indicaciones del Artículo 25º de la ley de 15 de noviembre de 1887 las siguientes:

- a) Ubicación y linderos del inmueble en que está el piso o departamento, y
- b) Número y ubicación que corresponde al piso o departamento en el plano de que trata el párrafo 1º de este artículo.

La inscripción de la hipoteca de un piso o departamento contendrá las mismas indicaciones.

TÍTULO II

DE LA ADMINISTRACIÓN DEL EDIFICIO

Artículo 12º.—Los propietarios de los diversos pisos o departamentos en que se divida un edificio podrán acordar reglamentos de co-propiedad con el objeto de precisar sus derechos y obligaciones recíprocas, imponerse las limitaciones que estimen convenientes y en general, proveer al buen régimen interno del edificio.

El reglamento de co-propiedad deberá ser acordado en esta forma y reducido a escritura pública inscrita en el Registro de Derechos Reales del respectivo departamento, tendrá fuerza obligatoria respecto de terceros adquirientes, a cualquier título, la inscripción podrá practicarse aunque no esté construido el edificio.

Las mismas reglas se aplicarán para modificar o dejar sin efecto el reglamento.

Artículo 13º.—A falta de dicho reglamento o en el silencio de éste, las relaciones entre propietarios de los diversos pisos o departamentos de un edificio se regirán por las reglas de los artículos 14 y 15 de esta ley.

Artículo 14º.—Los edificios de que trata esta ley serán administrados por la persona

natural o jurídica interesada o extraña que designe la mayoría de los propietarios que representen por lo menos los dos tercios del valor total del edificio.

El administrador durará un año en sus funciones y podrá ser reelegido indefinidamente si al vencimiento de su período no se procediera a nueva designación entenderán prorrogadas las funciones hasta que se designe reemplazante.

El administrador podrá ser removido en cualquier momento. Para la remoción será menester la mayoría indicada en el párrafo primero de este artículo.

Corresponderá al administrador el cuidado y vigilancia de los bienes y servicios comunes y la ejecución de actos urgentes de administración y conservación y de los acuerdos de la asamblea; recaudará de los propietarios lo que a cada uno corresponde en los gastos comunes; velará por la observancia de las disposiciones de la presente ley y del reglamento de co-propiedad si lo hubiere y representará en juicio sea como demandante o demandado a los propietarios en las causas concernientes a la administración y conservación del edificio sea que se promueven por o contra cualquiera de ellos por o contra terceros.

Mientras se proceda al nombramiento de administrador o en ausencia del nombrado del lugar de la ubicación del inmueble, cualquiera de los propietarios podrá ejecutar por sí solo los actos urgentes de administración y conservación.

En caso de desacuerdo o negligencia para designar a un administrador éste será designado por el Juez Instructor a petición de cualquiera de los propietarios, pero el nombramiento podrá y deberá recaer necesariamente en uno de los propietarios. Las resoluciones que se dicten en esa gestión serán apelables sólo en el efecto devolutivo y no serán susceptibles de recurso de nulidad.

Artículo 15º.—Todo lo concerniente a la Administración y conservación de los bienes comunes serán resueltos por los propietarios reunidos en asamblea en conformidad a las reglas que siguen:

- 1º.—El administrador convocará a reunión cuando lo estime necesario o a petición de alguno de los propietarios. Si por faltar el administrador o por otra causa no fuera posible efectuar la convocatoria en esta forma, citará el Juez Instructor a solicitud de cualquier propietario;
- 2º.—El Administrador deberá convocar personalmente a los propietarios y dejará constancia de este hecho en forma fehaciente. Si la citación se hiciere a virtud de resolución judicial, deberá notificarse en la forma prescrita por el Artículo 128 del Procedimiento Civil, dejándose al propietario copia de la solicitud y de la resolución judicial;
- 3º.—Las sesiones de la Asamblea deberán celebrarse en el edificio, salvo que unánimemente se acuerde otra cosa y deberán ser presididas por el propietario de la mayor cuota en los bienes comunes que asista; Si esta circunstancia concurriera en dos o más propietarios, se procederá por sorteo;

4º—Para reunirse válidamente será menester la concurrencia de la mayoría de los propietarios que representen por lo menos los tres cuartos del valor del edificio;

5º—Cada propietario tendrá un solo voto, que será proporcional al valor de su piso o departamento;

6º—Los acuerdos deberán tomarse por mayoría de los concurrentes que representan a lo menos los dos tercios del valor del edificio. En tales condiciones los acuerdos serán obligatorios para todos; Sin embargo todo acuerdo que importe la imposición de gravámenes extraordinarios, que tenga por objeto la construcción de mejoras voluntarias a que conduzca a una sensible alteración en el goce de los bienes, requerirá la unidad de los concurrentes;

7º—Si después de las dos citaciones hechas con intervalos de diez días, por lo menos no se reune el quórum necesario para sesionar, el administrador en su caso o cualquier propietario podrá ocurrir al Juez Instructor para que adopte las medidas conducentes. Se procederá en este caso con arreglo a lo dispuesto en el párrafo final del artículo precedente.

Artículo 16º—La copia del acta de la asamblea celebrada en conformidad al reglamento de co-propiedad o al artículo anterior en que se acuerde gastos comunes autorizada por el Administrador tendrá un carácter ejecutivo para el cobro de los mismos.

TÍTULO III

DE LA DESTRUCCIÓN TOTAL O PARCIAL DEL EDIFICIO Y DEL SEGURO

Artículo 17º—Mientras exista el edificio, ninguno de los propietarios podrá pedir la división del suelo y de los demás bienes comunes.

Si el edificio se destruyera en su totalidad o en una porción que presente a lo menos las terceras cuartas partes de su valor, cualquiera de los propietarios podrá pedir la división de dichos bienes con arreglo al derecho común.

Artículo 18º—Si la destrucción no fuera de tal gravedad los propietarios estarán obligados a reparar el edificio o cualquier desperfecto en los techados sujetándose a las reglas siguientes:

1º—Cada propietario deberá concurrir a la reparación de los bienes comunes con una suma de dinero proporcional a los derechos que sobre ellos tengan;

2º—Dicha cuota acordada en asamblea que se celebrará en conformidad al artículo 15º de esta Ley o al Reglamento de copropiedad será exigible ejecutivamente, con arreglo a lo dispuesto en el artículo 16º y el administrador estará obligado a cobrarla y los propietarios a pagarla so pena de responder de todo perjuicio;

3º—Las reparaciones de cada piso o departamento estarán a cargo exclusivo del respectivo propietario pero estará obligado a realizar todas aquellas que conciernan a la conservación de permanente utilidad al piso o departamento;

Si por no realizarse oportunamente estas reparaciones disminuye el valor del edificio o se ocasionara grave molestia o se expusiere a algún peligro a los demás propietarios el infractor responderá de todo perjuicio.

Artículo 19º—Todo edificio regido por las disposiciones de esta ley deberá estar asegurado contra riesgos de incendio a menos que fuera declarado incombustible por la municipalidad respectiva.

El administrador será personalmente responsable de los perjuicios que se ocasionaran por el incumplimiento de esta obligación.

Artículo 20º—Si el edificio destruido total o parcialmente fuera reconstruido subsistirán las hipotecas en las mismas condiciones que antes.

TITULO IV

DISPOSICIONES VARIAS

Artículo 21º—Los propietarios o sociedades que quieran hacer edificaciones acogiéndose a los beneficios de esta ley, se presentarán por escrito, al Alcalde Municipal del respectivo distrito, pidiendo autorización para ello, acompañando el plano general de la obra, planos parciales por pisos y departamentos, numerados y pliego de especificaciones.

El Alcalde Municipal pasará la solicitud con los recaudos acompañados, para informe del Arquitecto o Ingeniero Municipal, quién podrá pedir a los interesados las explicaciones y aclaraciones que crea conveniente.

El Arquitecto o Ingeniero Municipal, previa inspección ocular del terreno, y estudio de los planos y pliegos de especificaciones informará sobre los puntos siguientes:

- 1º—Si el edificio a construirse estará de acuerdo con las prescripciones del Reglamento de Edificaciones Urbanas;
- 2º—Si el terreno y la edificación ofrecerán las garantías de solidez y estabilidad de las obras;
- 3º—Si la división por pisos o departamentos está técnicamente bien hecha y si hay independencia entre unos y otros;
- 4º—Si el material a emplearse es incombustible o combustible. Si los pisos o departamentos están suficientemente aislados unos de los otros y si en caso de incendio se podría o no propagar el fuego de un piso a otro o de un departamento a otro;

- 5º—Si los diversos departamentos de un mismo edificio estarán totalmente aislados entre sí por muros divisionarios sólidos de 0.25 mts. de espesor mínimo o por tabiques dobles ejecutados en materia incombustible, que permitan una capa de aire intermedia y cuyo espesor mínimo sea de 0.25 mts.;
- 6º—Si entre un piso u otro se colocará una capa de material aislador de 0.05 mts. de espesor salvo en el caso en que se empleen pisos de material aislante adherido directamente a las lozas de concreto;
- 7º—Si todos los servicios higiénicos son independientes para cada piso o departamento y de acuerdo con el, Reglamento del Alcantarillado;
- 8º—Si el servicio de agua potable es independiente y de acuerdo para cada piso o departamento y si existe un grifo colocado en parte conveniente del edificio del que pueda hacerse uso en caso de incendio;
- 9º—Si las instalaciones eléctricas mecánicas y de calefacción prestarán las debidas condiciones de seguridad y no producirán molestias a los vecinos de otros departamentos;
- 10º—Si existen las suficientes escaleras de acceso, de material incombustible, de 1.20 mts. de ancho mínimo para cada piso y para cada dos departamentos y escaleras de servicio de 1 mts. de ancho que puedan servir de escape;
- 11º—Si en los edificios de cuatro pisos para arriba existen suficientes ascensores colocados en parte conveniente que no puedan producir ruidos molestos a los ocupantes del edificio.

El informe del Arquitecto o Ingeniero Municipal será puesto por el Alcalde en conocimiento del Concejo Deliberante y Juntas Municipales y con el voto afirmativo de uno u otro concederá el permiso solicitado si hay lugar a ello.

Artículo 22º—El Arquitecto o Ingeniero Municipal tendrá a su cargo la inspección de la obra, para lo que tendrá libre acceso para ella en cualquier momento y si notara alguna falla o defecto en la construcción dará parte inmediatamente al Alcalde Municipal quién ordenará la suspensión del trabajo hasta que se corrija la falta.

Artículo 23º—Las personas o sociedades formadas para construir un edificio de propiedad horizontal, podrán solicitar a la Municipalidad de su distrito, previo depósito de garantía, la expropiación por necesidad y utilidad públicas, de un solar, siempre que éste hubiese permanecido en posesión del propietario por más de un año sin edificación.

La Municipalidad notificará al propietario del solar para que inicie la edificación de éste, en el término de tres meses, y si no lo hiciere así, procederá sin más trámite, a la expropiación pedida, por cuenta de los solicitantes.

Artículo 24º—Cuando se constituyan sociedades de obreros en la forma establecida por el artículo 21º de la presente ley, la Municipalidad del distrito respectivo, verificando la condición de obreros de los miembros de aquéllas, pondrá a disposición de los interesados los

servicios del ingeniero o técnicos municipales que confeccionarán los planos con carácter gratuito y aun, en su caso podrán asesorar o dirigir la construcción de la obra.

Artículo 25º—Los notarios no podrán autorizar ninguna escritura públicas que constituya o traspase la propiedad de un piso o departamento y la oficina de Registros Reales no inscribirá esos títulos si no se inserta en ellos copia auténtica de la correspondiente autorización municipal.

Artículo 26º—Para los efectos de esta ley, se tendrá como valor de cada piso o departamento el que los propietarios le asignen unánimemente o a falta de acuerdo el que fije el Juez Instructor con arreglo al artículo 24 del Procedimiento Civil.

Artículo 27º—Las Sociedades Cooperativas que se organicen para la construcción de edificios estarán sometidas a las disposiciones de la presente ley.

Artículo 28º—Los avalúos que prescriben las leyes tributarias deberán hacerse separadamente para cada uno de los pisos o departamentos que existan en los edificios a los que se refiere la presente ley.

Artículo 29º—Las instituciones hipotecarias y Bancos comerciales quedan autorizados para dividir los gravámenes hipotecarios constituidos a su favor sobre edificios de aquellos a que se refiere esta ley, entre los diferentes pisos y departamentos que se compongan, a prorrata del valor de cada uno de ellos.

Practicada que sea la división de estos gravámenes y hecha la correspondiente inscripción en los Registros Reales, serán responsables de las obligaciones inherentes a dichos gravámenes, exclusivamente los dueños de cada piso o departamento.

Artículo 30.—Las hipotecas constituidas con anterioridad a la presente ley podrán dividirse sobre los pisos o departamentos en su parte proporcional, tan solo después que los propietarios hayan obtenido de la municipalidad respectiva la declaración de que el edificio está de acuerdo con los preceptos de esta ley y es susceptible de división inserta la resolución en los Registros Reales y derecho de dominio de cada propietario sobre su piso o departamento con su valuación respectiva.

Artículo 31º—Las construcciones a que se refiere la presente ley estarán libres de todo gravamen nacional, departamental o municipal, por un lapso de 10 años a partir de la promulgación de la presente ley.

Artículo 32º—El Poder Ejecutivo reglamentará la presente ley.

Comuníquese al Poder Ejecutivo para fines constitucionales.

Sala de sesiones del H. Congreso Nacional.

La Paz, 7 de diciembre de 1949.

(Fdo.) Waldo Belmonte Pool.— (Fdo.) Luis Ponce Lozada.— (Fdo.) C. López Arce,

Senador Secretario.— (Fdo.) N. García Chávez, Senador Secretario.— (Fdo.) Guillermo Alvarez, Diputado Secretario.— (Fdo.) Pedro Montañó, Diputado Secretario.

Por tanto: la promulgo para que se tenga y cumpla como Ley de la República.

Palacio de Gobierno, en la ciudad de La Paz, a los treinta días del mes de diciembre de mil novecientos cuarenta y nueve años.

(Fdo.) MAMERTO URRIOLAGOITIA.—(Fdo.) Alfredo Mollinedo.— (Fdo.) A. Gutiérrez Salgar.— (Fdo.) Rafael Parada Suárez.