

LEY DE PROPIEDAD HORIZONTAL

DECRETO NUMERO 45

EL CONGRESO NACIONAL,

DECRETA:

la siguiente

LEY DE PROPIEDAD HORIZONTAL

CAPITULO I

DISPOSICIONES GENERALES

Artículo 1.- Se constituye el derecho de propiedad horizontal sobre edificios divididos en pisos o locales susceptibles de aprovechamiento independiente, atribuyéndole al titular de cada uno de ellos, además de la propiedad exclusiva y singular sobre los mismos, un derecho de copropiedad conjunto e inseparable sobre los restantes elementos, pertenencias y servicios comunes del inmueble.

Artículo 2.- Las disposiciones de esta ley son aplicables sólo al edificio o casa de apartamentos cuyo titular único o titulares todos de la propiedad del mismo, si hubiere más de uno, declaren expresamente su voluntad de someterlo al régimen establecido en esta ley, haciéndolo constar en la Escritura Pública que deberá inscribirse en el Registro de la Propiedad.

Artículo 3.- Los diversos pisos y los apartamentos o habitaciones en que se divide cada piso de un mismo edificio, que sean independientes y que tengan una salida a la vía pública o a determinado espacio común que conduzca a dicha vía, podrán pertenecer a propietarios distintos, de acuerdo con las disposiciones de esta ley.

Artículo 4.- En iguales condiciones, cada piso, apartamento o habitación de un mismo edificio, puede pertenecer en condominio a dos o más personas.

Artículo 5.- Para los efectos de esta Ley, se entiende por piso el conjunto de apartamentos o habitaciones limitadas por planos horizontales determinados en un edificio de varias plantas; por apartamento, el conjunto de varias habitaciones que con un fin

determinado ocupa todo o parte de un edificio; y por habitación, la constituida por un solo aposento. Asimismo se entiende por bienes de servicio común todos aquellos que han sido establecidos para uso de todos los propietarios.

Artículo 6.- Cada propietario ejercerá derecho de dominio pleno sobre su piso, apartamento o habitación y será condueño de todos los bienes de servicio común.

Artículo 7.- Los propietarios pueden, sin necesidad de consentimiento de los otros dueños, enajenar o transmitir por cualquier acto jurídico entre vivos o por causa de muerte, el piso, apartamento o habitación que le pertenezca, o constituir derechos reales u otros gravámenes sobre los mismos, con las formalidades y requisitos exigidos por la ley.

Artículo 8.- En todo edificio sujeto al Régimen de "Propiedad Horizontal", los pisos, apartamentos o habitaciones, pueden destinarse a viviendas, a oficinas, a la explotación de alguna industria o comercio o a cualquier otro tipo de aprovechamiento independiente, de acuerdo con lo expresamente especificado en la respectiva escritura o con las disposiciones de las leyes y reglamentos que le fueren aplicables.

Artículo 9.- Serán de cuenta del respectivo propietario o propietarios los gastos necesarios para el mantenimiento y conservación de su respectivo piso, apartamento o habitación, así como los de reparación, limpieza, seguridad y mejoras de las obras e instalaciones existentes en el interior de sus locales o dependencias. Tendrán también a su cargo, en proporción al valor básico de sus pisos, apartamentos o habitaciones, las expensas de administración, conservación y reparación de las partes o bienes de servicio común del edificio, indispensables para mantener sus condiciones de seguridad, comodidad y decoro.

Artículo 10.- Las reformas destinadas al mejoramiento del edificio o al uso racional y cómodo de los elementos de uso común, así como aquellos que modifiquen la estructura general del mismo, deben hacerse con el expreso consentimiento de la mayoría de los propietarios. cuando tales reformas afectaren el derecho privativo de uno o más titulares en sus respectivas habitaciones, apartamentos o pisos, se obtendrá también el expreso consentimiento de los mismos.

Artículo 11.- Cuando el edificio o los bienes de servicio común requieren reparaciones urgentes o necesarias para su conservación o seguridad, cualquiera de los propietarios, en ausencia o falta del Administrador, puede llevarla a cabo a su costa y tendrá derecho al reembolso de los gastos hechos previa su comprobación. La urgencia o necesidad de las obras y su costo deberán ser estimados previamente por la mayoría de los propietarios y, en su defecto, por el respectivo Juez de Letras de lo Civil, a petición de cualquiera de ellos.

Artículo 12.- El propietario o propietarios del último piso no pueden realizar nuevas construcciones sobre él sin el consentimiento de los propietarios de los otros pisos, apartamentos o habitaciones y sin el permiso de la autoridad correspondiente. En las mismas condiciones y con la concurrencia de los requisitos apuntados, el propietario o propietarios de la planta baja o subsuelo no podrán realizar obras que perjudiquen la solidez, seguridad y conservación del edificio, tales como excavaciones, sótanos y otros de

igual naturaleza.

Artículo 13.- Se prohíbe a los propietarios realizar modificaciones en sus respectivas habitaciones, apartamentos o pisos, que puedan afectar la seguridad y solidez del edificio o la de los bienes comunes y, asimismo, cambiar la forma exterior del mismo o pintar las paredes exteriores con tonalidades distintas a la del conjunto.

Artículo 14.- Se consideran bienes de servicio común, además del suelo en que está construido el edificio:

- a) Los cimientos, columnas, vigas, losas, techos, azoteas, patios, jardines, vestíbulos, pasillos, puertas de entrada, garajes, áreas de estacionamiento, escaleras y ascensores;
- b) Las instalaciones de servicio general, tales como agua potable, obras sanitarias, drenajes, energía eléctrica, aire acondicionado, calefacción, refrigeración, teléfono, gas e incineradores;
- c) Los locales para alojamiento del portero o guardián;
- d) Las paredes divisorias de los apartamentos o habitaciones existentes en cada piso; y,
- e) En general todos las demás obras e instalaciones que se hagan con el mismo fin.

Artículo 15.- Los bienes de servicio común se mantendrán en indivisión forzosa y no podrá pedirse la cesación de su comunidad.

Artículo 16.- No obstante el carácter forzoso de la comunidad, podrán celebrarse convenios entre los propietarios en cuanto al uso de sótanos y azoteas.

Artículo 17.- Cada propietario podrá hacer uso de los bienes y dependencias de servicio común, de acuerdo con su destino, sin perjuicio del legítimo derecho de los demás.

Artículo 18. El derecho de cada propietario sobre los bienes y dependencias de servicio común será proporcional al valor básico de cada piso, de cada apartamento o de cada habitación de su exclusiva pertenencia, el que se fijará por mutuo acuerdo de las partes y, en su defecto, por el que se les hubiere asignado para fines de pago de impuesto sobre bienes inmuebles.

Artículo 19.- Los derechos de cada propietario sobre los bienes de servicio común, son inseparables del dominio, posesión, uso y goce de su respectivo piso, apartamento o habitación y, en consecuencia, en las transferencias o gravámenes que de ellos se hagan o constituyan, se entenderán comprendidos tales derechos y en ningún caso podrán efectuarse dichos actos en forma independiente.

Artículo 20.- Las ganancias y los gastos comunes del edificio se distribuirán entre los titulares de habitaciones, apartamentos, pisos, de acuerdo con el porcentaje que representa cada uno en el valor básico del edificio.

Artículo 21.- Queda prohibido a cada propietario u ocupante de las habitaciones, apartamentos o pisos:

- a) Destinarlos a objetos ilícitos o a fines distintos de los que se haya dado al edificio;
- b) Perturbar en alguna forma la tranquilidad de los demás ocupantes del edificio; y,
- c) Ejecutar actos que atenten contra la moral y las buenas costumbres. En los pisos destinados a viviendas, no se considera contrario a su destino la realización de trabajos o el de comercio que no causaren molestias a los copropietarios o habitantes.

Artículo 22.- La infracción de cualquiera de las prohibiciones contenidas en el artículo que antecede, podrá ser denunciada por el perjudicado ante el Juez competente; y caso de comprobarse las infracciones ordenará la cesación de los actos e impondrá una multa de cien a mil lempiras al culpable, quien responderá, además, por los daños y perjuicios a que hubiere lugar. Cuando el infractor fuere propietario habitador u ocupante, y repitiere el acto prohibido o cometiere cualquier otro, podrá duplicarse la multa y seguirse aumentando hasta diez veces su valor, según el número de reincidencias cometidas. Si el infractor no fuere propietario, habitador u ocupante, el Juez a solicitud del perjudicado o su representante, lo desalojará con base en la sentencia que se dicte.

Artículo 23.- No se transmite la transmisión o gravamen de un piso, apartamento o habitación que únicamente se encuentre en proyecto y no se haya comenzado a construir; pero si ya ha sido iniciada la construcción, si puede transmitirse o gravarse, debiendo entenderse para este efecto, adquirida o gravada por el nuevo titular la participación que corresponde al transmitente, o al deudor en su caso, en los bienes de servicio común y en especial lo que ya estuviere construido del piso, apartamento o habitación, subrogándose el adquirente en los derechos del que transmite.

Artículo 24.- En los contratos de ventas de pisos, apartamentos o habitaciones, cuyo precio haya de pagarse mediante el sistema de abonos, no puede estipularse que la falta de pago de uno o más abonos dará lugar a la resolución del contrato, a tener por vencido el plazo y quedando a favor del vendedor, a título de daños y perjuicios, los abonos ya pagados. Corresponderá al Juez de Letras de lo civil competente, fijar de acuerdo con las circunstancias, la indemnización que corresponderá al vendedor por el uso del inmueble que haya hecho el comprador que ha incurrido en mora. Se considera nula toda disposición o convenio que contrarie al contenido de este artículo.

CAPITULO II

CONSTITUCION DEL REGIMEN

Artículo 25.- El Régimen de la "Propiedad Horizontal" y el derecho de dominio sobre la habitación, apartamento o pisos de un edificio formado por varios pisos, se constituyen y adquieren mediante escritura pública debidamente inscrita en el Registro de la Propiedad Inmueble.

Artículo 26.- Para los efectos del artículo anterior, la escritura de constitución del Régimen de la "Propiedad Horizontal"; debe contener los siguientes requisitos:

- a) Expresión clara y precisa de la voluntad del propietario o propietarios, de someter al régimen de esta Ley el inmueble de su pertenencia;
- b) Situación, cabida, dimensiones y colindancias del terreno y descripción detallada del edificio;
- c) Descripción de cada piso, apartamento o habitación, su ubicación, el número con que se le identifica, sus medidas y el número de aposentos de que consta;
- d) El valor total asignado al inmueble y el particular de cada piso, apartamento o habitación;
- e) Descripción de los bienes de servicio común del edificio y la identificación del porcentaje a que tengan derecho cada uno de los propietarios sobre los mismos;
- f) Indicación clara del destino dado al edificio; y,
- g) Cualquier otro dato o disposición que consideren convenientes él o los otorgantes.

Artículo 27.- La escritura pública, además, contendrá transcripciones del Régimen de Copropietario y de Administración.

Artículo 28.- Ningún Notario autorizará escritura pública traslativa de dominio u otros hechos reales y constitutiva de gravámenes que afecten a un inmueble sujeto al Régimen de Propiedad Horizontal, sin que previamente se haya inscrito la escritura constitutiva de la Propiedad Inmueble.

Artículo 29.- Para que un inmueble pueda constituirse y mantenerse dentro del Régimen de la Propiedad Horizontal, debe encontrarse libre de gravamen o de reclamaciones de cualquier naturaleza; y, en su caso, con el expreso consentimiento de las personas a cuyo

favor aparecieren inscritos los gravámenes o que tuvieren derecho a reclamaciones.

Artículo 30.- Constituido el Régimen, por resolución unánime de los propietarios podrá gravarse todo o parte del inmueble, pero en este caso, se ha de asignar a cada propietario singular, la cantidad o parte del gravamen que debe garantizar.

Artículo 31.- En los casos de hipoteca de la totalidad del edificio o de una o varias unidades singulares del mismo, son aplicables, en lo que no desnaturalicen el Régimen de la "Propiedad Horizontal", las disposiciones del Capítulo II, Título XIII, Libro IV del Código Civil.

Artículo 32.- En la escritura pública en que se transfiere el dominio de una propiedad singular del edificio, el Notario deberá dar fe de haber tenido a la vista constancia extendida por el Administrador de que el propietario está solvente, por gastos comunes, o en caso, las cantidades que tenga pendientes por tales conceptos, de acuerdo con lo que aparezca consignado en los respectivos libros.

Artículo 33.- Los titulares de habitaciones, apartamentos o pisos tendrán derecho entre sí preferente, en igualdad de precios y condiciones, en las ventas que concierte cualquiera de ellos con personas extrañas. Para este efecto el vendedor queda obligado a notificarlo a los demás titulares para que, dentro del término de quince (15) días ejerciten tal derecho; vencido dicho término sin que lo verifiquen, podrá llevarse a efecto libremente la enajenación.

Artículo 34.- La falta de notificación dará derecho de retracto al titular que se considere perjudicado, para adquirir la habitación, apartamento o piso por el precio de la enajenación.

Artículo 35.- Cuando una habitación, apartamento o piso perteneciere pro indiviso a varias personas y una de ellas transmitiera su participación, corresponderá a los demás comuneros el derecho de tanteo y de retracto con preferencia a otros titulares del edificio o a persona extraña.

CAPITULO III

DEL REGISTRO

Artículo 36.- En el Registro de la Propiedad Inmueble, se destinará un libro especial para la inscripción de los terrenos y de los edificios sujetos al Régimen de Propiedad Horizontal y por separado, de los distintos pisos, apartamentos y habitaciones de un mismos edificio, cuando pertenezca a distintos propietarios y reúnan los requisitos previstos en esta Ley.

Artículo 37.- Toda inscripción que se haga en el Registro, contendrá las circunstancias siguientes:

- a) Descripción del terreno, situación, extensión superficial y linderos. Si así

constare en el correspondiente título, también se expresará su nombre, número y valor de adquisición;

- b) Descripción de las construcciones existentes en el terreno, con indicación del área que ocupan, los materiales utilizados en su construcción y el número de pisos, apartamentos y habitaciones independientes de que consta, y el valor estimativo del mismo;
- c) Descripción de cada piso, apartamento o habitación individualizando su situación, piezas de que constan, número y cualquier otro dato que los identifique y el valor estimado de cada uno de ellos;
- d) La naturaleza, extensión, condiciones y cargos de cualquier especie del derecho que se inscribe;
- e) La naturaleza, extensión, condiciones y cargos del derecho sobre el cual constituya el que sea objeto de la inscripción;
- f) Nombre, apellido, profesión y domicilio del que transmite o constituya el derecho que haya de inscribirse y las mismas designaciones de la persona a cuyo favor se haga la inscripción. Si no fueren personas naturales se hará constar el nombre, razón social o denominación de la respectiva asociación o sociedad;
- g) La clase de título que se inscribe y su fecha;
- h) El nombre y apellido del Notario o Juez Cartulario que autorizó el título que haya de inscribirse; e,
- i) La fecha de presentación del título al Registro, con expresión de la hora.

Artículo 38.- Al margen de la inscripción del terreno y del edificio, se tomará razón de las transferencias, que a cualquier título se hicieren por parte de los titulares de cada habitación, apartamento o piso.

Artículo 39. De toda inscripción que se haga en los otros Registros relativa al terreno y la totalidad del edificio, así como de las habitaciones, apartamentos o pisos se extenderá nota marginal en la respectiva inscripción del Registro que contiene la "Propiedad Horizontal".

Artículo 40.- En el respectivo asiento debe hacerse referencia a los bienes de servicio común existentes en general a favor del Titular o de los Titulares del edificio total, y, en su caso, de los que correspondan en forma limitada a cada piso, apartamento o habitación.

Artículo 41.- La adición de nuevos pisos o la adquisición de nuevas porciones de terreno colindantes que efectuaren la totalidad de los Titulares se deberán inscribir, el del terreno,

formando un solo cuerpo con el terreno en donde se encuentra constituido el edificio; y el nuevo piso, como mejora o ampliación del edificio y también en forma independiente, por constituir propiedad singular.

Artículo 42.- La cancelación total o parcial de gravámenes que afecten al edificio en general y a los bienes de servicio común del mismo, se anotarán en forma marginal en el respectivo asiento de inscripción del terreno y del edificio. Cuando dicha cancelación se refiera exclusivamente y en forma separada a un piso, apartamento o habitación, la anotación a que se refiere esta disposición, se hará al margen del asiento que en forma independiente corresponda a cada uno de ellos.

Artículo 43.- Todo asiento que se haga en el Registro, así como las notas de referencia que se consignent en los Títulos, deberán ir precedidos de las palabras "Propiedad Horizontal".

Artículo 44.- Se aplicarán al Registro de la "Propiedad Horizontal", las disposiciones generales contenidas en el Título XVII, Libro IV del Código Civil y las correspondientes del Reglamento del Registro de la Propiedad.

CAPITULO IV

DE LA ADMINISTRACION Y DEL SEGURO

Artículo 45.- La administración de los edificios sujetos al Régimen de "Propiedad Horizontal", se regirán por las disposiciones contenidas en la escritura de constitución y en el Reglamento que se agregará a la misma, el que será obligatorio tanto para los propietarios como para sus sucesores.

Artículo 46. El Reglamento de Copropiedad y de Administración contendrá:

- a) Forma de administración, indicando si estará a cargo de un Administrador o de un consejo o Junta de Administración; las normas relativas a la designación del Administrador, Consejo o Junta Administrativa; así como lo relativo al ejercicio de sus derechos y atribuciones que le correspondan a la Asamblea de propietarios;
- b) Requisitos que deberán exigirse para ser electo Administrador o miembro del Consejo o Junta Administrativa;
- c) Facultades de que quedarán investidos el Administrador o el Consejo o Junta Administrativa;
- d) Forma en que serán nombrados el Administrador o los miembros del Consejo o Junta Administrativa;

- e) Período que se señalará al Administrador, Consejo o Junta Administrativa para el desempeño de su cargo;
- f) Fecha en que se deberá rendir cuentas de la Administración:
- g) Proporción y forma de pago de la contribución de los propietarios para atender a los gastos comunes del edificio en general y de sus respectivos pisos, apartamentos o habitaciones en particular; y,
- h) Forma de convocatoria y periodicidad de las Asambleas de Propietarios y mayoría necesaria para la celebración de sesiones ordinarias y extraordinarias, así como para emitir resoluciones.

Artículo 47.- El Administrador o el Presidente del Consejo o Junta de Administración tendrá la representación legal de todos los propietarios en todos los asuntos judiciales y extrajudiciales que se promovieren en relación con los intereses comunes de todos ellos, tanto en su carácter de demandantes o como de demandados y para realizar toda clase de actos y celebrar toda clase de contratos, excepto aquellos que por su naturaleza requieran de mandato expreso, de conformidad con la Ley.

Artículo 48.- Los asuntos de interés común que no se encuentren comprendidos dentro de las facultades conferidas a las personas que ejerzan la Administración, deben ser resueltos por los propietarios en asamblea.

Artículo 49.- La Asamblea de Propietarios se reunirá ordinariamente, por lo menos, una vez al año, y extraordinariamente cuando sea convocada para conocer y resolver aquellos asuntos que por su importancia se requiera la participación de todos los propietarios.

Artículo 50.- La Asamblea anualmente debe conocer el Informe de la labor realizada en el año anterior, que deberá ser presentado por el Administrador, el consejo o Junta de Administración; aprobar el Presupuesto de Gastos para el siguiente período y determinar la forma en que se obtendrán los fondos para cubrirlo. Las resoluciones adoptadas por la Asamblea, serán de observancia general y obligarán a los propietarios, inclusive a los disidentes o ausentes.

Artículo 51.- La convocatoria para Asamblea Ordinaria se hará por medio de oficios dirigidos a cada uno de los propietarios con quince (15) días de anticipación. Para la extraordinarias la convocatoria se hará en la forma indicada, con tres (3) días de anticipación, expresando el motivo de las mismas. Las convocatorias las hará el Administrador, el Consejo o la Junta de Administración. Podrán también los propietarios convocar a la Asamblea, en la forma en que lo fije el Reglamento.

Artículo 52.- El Administrador, el Consejo de Administración o la Junta Administrativa, además de las facultades que le confieren el Reglamento y las que le hubiere asignado la Asamblea, tendrá las siguientes:

- a) Nombrar y remover los empleados del edificio y señalarles un sueldo;
- b) Cuidar y vigilar los bienes de servicio común;
- c) Ordenar las reparaciones urgentes de las cosas o bienes de servicio común del edificio;
- d) Velar porque se mantenga el orden en el edificio, se cumpla el destino de los distintos pisos, apartamentos o habitaciones y se observen las medidas sanitarias;
- e) Recaudar de cada propietario lo que le corresponde en las expensas comunes y efectuar pagos; y,
- f) Ejecutar las resoluciones de las Asambleas de Propietarios.

Artículo 53.- El Administrador, el Consejo o Junta de Administración durará un año en el ejercicio de sus funciones, las cuales se considerarán prorrogadas mientras no se elija sustitutos o éstos tomen posesión de su cargo. Los nombrados podrán, en todo caso, ser removidos en junta extraordinaria de propietarios convocada al efecto. El Administrador y los miembros del Consejo de Administración podrán ser reelectos.

Artículo 54.- Los titulares, por acuerdo de quienes representen la mayoría podrán asegurar contra riesgos el edificio, las unidades singulares y los bienes de servicio común, sin perjuicio del derecho que corresponde a cada uno para asegurar por su cuenta propia su habitación, apartamento o piso.

Artículo 55.- En caso de ocurrir un siniestro que apareciere cubierto con el seguro, el producto de la indemnización se destinará, en primer lugar, para cancelar los gravámenes que afectaren al edificio, y en segundo lugar, para la reparación o reconstrucción del mismo. La reconstrucción del edificio se efectuará, previa resolución que para el efecto deberá emitir la Asamblea de Propietarios, la que a su vez, determinará la forma y proporción en que los titulares participarán en el costo de los trabajos de reconstrucción, si el monto del seguro no alcanzare a cubrirlos.

CAPITULO V

COMPETENCIA Y PROCEDIMIENTO JUDICIAL

Artículo 56.- Las controversias de toda índole que se susciten entre los propietarios de habitaciones, apartamentos o pisos de un edificio sujeto al Régimen de "Propiedad Horizontal", arrendatarios, usufructuarios y ocupantes en general, entre sí, entre unos y otros o con el Administrador del edificio, se sustanciarán ante el Juzgado de Letras de lo Civil del Departamento en donde se encuentre situado el inmueble, quien emitirá resoluciones con sujeción al Procedimiento que de acuerdo con la naturaleza de la acción

corresponda de conformidad con el código de Procedimientos.

CAPITULO VI

EXTINCION DEL REGIMEN

Artículo 57.- El Régimen de la Propiedad Horizontal se extinguirá por disposición expresa del dueño o dueños de las unidades singulares del edificio, mediante el voto favorable de las dos terceras partes de los propietarios, en Asamblea de los mismos. Sin embargo, la minoría que resultare inconforme con la extinción del Régimen, podrá adquirir las unidades singulares de los que voten por la extinción del Régimen, de acuerdo con la valuación judicial de los mismos. Esta resolución solamente podrá tomarse cuando las unidades singulares del edificio se encontraren libres de gravámenes, limitaciones o reclamaciones de cualquier naturaleza o en el caso de que las personas a cuya favor estén consignados dichos gravámenes, limitaciones o reclamaciones se manifiesten de acuerdo con la extinción.

Artículo 58.- En caso de destrucción total o parcial de más de las dos terceras partes del edificio, cualquiera de los propietarios puede pedir la venta del terreno y materiales. Si la mayoría no lo resolviera así, podrá recurrirse a la autoridad judicial. Si la destrucción fuere menor, la mayoría puede obligar a la minoría a contribuir a la reconstrucción, quedando autorizado en caso de negarse a ello dicha minoría a adquirir la parte de éste, previa valuación judicial.

Artículo 59.- En caso de ruina o vetustez del edificio, la mayoría que represente más de la mitad del valor del mismo, podrá resolver su demolición y la venta del terreno y de los materiales. Si se resolviera la reconstrucción, la minoría podrá ser obligada a contribuir a ella, pero la mayoría podrá adquirir la parte de los inconformes, previa valuación judicial.

Artículo 60.- Para que la extinción del Régimen de "Propiedad Horizontal" surta efectos, la resolución y la forma en que ésta se lleva a cabo, deberá hacerse constar en la escritura pública e inscribirse en el respectivo Registro de la Propiedad.

CAPITULO VII

DISPOSICION FINAL

Artículo 61.- El presente Decreto entrará en vigencia veinte días después de su publicación en el Diario Oficial "La Gaceta".

Dado en Tegucigalpa, D. C., a los veintitrés días del mes de octubre de mil novecientos sesenta y cinco.

Emitido: 23 de octubre de 1965

Publicado: 25 de enero de 1966