Enlace a Legislación Relacionada

LEY QUE REGLAMENTA EL RÉGIMEN DE LA PROPIEDAD HORIZONTAL

Decreto N°. 1909, aprobado el 08 de Julio de 1971

Publicado en La Gaceta N°. 215 del 23 septiembre de 1971

El Presidente de la República,

a sus habitantes,

Sabed:

Que el Congreso ha ordenado lo siguiente:

La Cámara de Diputados y la Cámara del Senado de la República de Nicaragua,

Decretan:

LA SIGUIENTE LEY QUE REGLAMENTA EL REGIMEN DE LA PROPIEDAD HORIZONTAL

Capítulo I. Disposiciones Básicas

Artículo 1.-Entiéndese por propiedad Horizontal aquella que por disposición de su dueño y reuniendo las características exigidas por la ley, está destinada materialmente a pertenecer a diferentes dueños en secciones independientes que tengan salida a la vía pública directamente o por un pasaje común debiendo tener partes importantes de ella en dominio común indivisible e inseparable que pueda ligar a todos los propietarios o parte de ellos, según el caso.

Fuente: http://www.leybook.com/doc/433

Artículo 2.-El régimen de propiedad a que se refiere el artículo anterior puede originarse:

I.- Cuando los diferentes pisos, departamentos, viviendas o locales de que consta un edificio pertenezcan a distintos dueños.

II.- Cuando se construya o esté por construirse un edificio para vender a personas distintas, los diferentes pisos, departamentos, viviendas o locales de que conste el mismos.

III.- Cuando el propietario o propietarios de un edificio lo dividan en diferentes pisos, departamentos, viviendas o locales para enajenarlos a distintas personas.

Artículo 3.-Para constituir el régimen de condominio de que trata esta Ley, el propietario o propietarios, deberán declarar su voluntad en escritura pública en la cual se hará constar:

I.- La situación, dimensiones y linderos del terreno, así como la descripción general del edificio, y el número de pisos de que conste.

II.- La descripción de cada piso, departamento, vivienda o local, situación medidas, piezas y dependencias de que consta, así como los demás datos necesarios para su identificación.

III.- Los bienes de propiedad común y su destino, con la especificación y detalles necesarios y, en su caso, su situación, medidas, partes de que se compongan, características y demás datos necesarios para su identificación.

IV.- Constancia de la autoridades competentes en materia de construcciones urbanas y de salubridad, de que el edificio construido o por construirse reúne los requisitos que debe tener

Fuente: http://www.leybook.com/doc/433

este tipo de construcciones.

V.- El valor de los diferentes pisos, departamentos, viviendas o locales.

Artículo 4.-En la escritura pública constitutiva deberá insertarse un Reglamento sobre los derechos y obligaciones de los diversos propietarios el cual contendrá necesariamente, por lo menos los puntos que se mencionarán adelante en esta ley.

Artículo 5.-Otorgada con todos los requisitos legales la escritura pública a que se refieren los dos artículos anteriores deberá ser presentada en dos testimonios al Registrador de la Propiedad Inmueble para que proceda a su inscripción en la forma siguiente:

a) Abrirá un libro especial en donde sólo se inscribirán las escrituras en que se constituya el régimen de Propiedad Horizontal. Este Libro constará de las mismas casillas que los libros registrales corrientes.

b) En el libro a que se refiere el inciso anterior se transcribirá íntegramente y bajo el mismo número seguido de las palabras "Propiedad Horizontal", el asiento en que conste el dominio de los que han creado el régimen de condominio mencionado, debiendo ponerse las notas de referencia respectivas. A continuación el Registrador inscribirá copiándola íntegramente la escritura de constitución del régimen de Propiedad Horizontal. En la casilla en que se registre el asiento de propiedad sólo se inscribirán las modificaciones a la escritura de la referencia y los reglamentos que se refieran a su régimen.

c) En las secciones respectivas se registrarán o anotarán todas las situaciones, ya sean derechos reales o de otra índole, que conforme las reglas generales sean inscribibles o anotables según el caso; y

Fuente: http://www.leybook.com/doc/433

d) Los traspasos de dominio de los diferentes pisos, departamentos, viviendas o locales, derechos reales sobre los mismos y todo lo inscribible referente a ellos, se registrarán en los libros destinados a la Propiedad Horizontal, de acuerdo con las normas generales; pero el primer asiento del dominio sobre los mismos, se inscribirá como una desmembración del inmueble a que se refiere el asiento básico anteriormente mencionado, debiendo enlazarse con las notas marginales respectivas. Estas desmembraciones tendrán el mismo número de la propiedad matriz seguido de un número que principiará con el "uno" en numeración sucesiva para cada propiedad conforme el orden en que se realicen las desmembraciones. Todas las inscripciones anteriores se realizarán en la forma y texto que rigen para la propiedad en general. De los dos testimonios que se mencionan al principio de este artículo uno será guardado por el registrador en un archivo especial que llevará para esos fines, y el otro será devuelto al que constituyó el régimen de Propiedad Horizontal.

Si la Propiedad Horizontal se constituye antes de edificarse el edificio, una vez concluido éste, será indispensable inscribir las mejoras a continuación del asiento básico con todos sus detalles previamente aprobados por la correspondiente Oficina de Urbanismo y por todos los condueños que hayan adquirido las diferentes parcelas independientes, las cuales deberán describirse con detalle, a fin de que el Registrador pueda registrarlas como mejoras en las desmembraciones inscritas antes de realizarse o terminarse la construcción del edificio.

Artículo 6.-Al testimonio de la escritura constitutiva que conforme el artículo anterior quedará en poder del Registro de la Propiedad, se le agregará un plano general y los planos correspondientes a cada uno de los pisos, departamentos, viviendas o locales y elementos comunes de que conste el edificio.

Fuente: http://www.leybook.com/doc/433

Artículo 7**.**-Solamente por acuerdo de las dos terceras partes de los propietarios se podrán modificar la escritura constitutiva de condominio.

Artículo 8.-Establecido el régimen de condominio, sólo se podrá extinguir por acuerdo de las dos terceras partes de los propietarios o en los casos previstos en el capítulo VIII de esta ley. En caso de concentración en una sola persona de todos los pisos, departamentos, vivienda o locales, el régimen de condominio se extinguirá solamente que el propietario haga declaración de voluntad en escritura pública, la cual deberá ser inscrita. En este caso se cancelarán todas las inscripciones o anotaciones, que estén registradas en el Libro de Propiedad Horizontal. Igualmente se cancelarán las anotaciones de referencia en este último Libro y en el de Propiedad, pero si ha habido traspasos de dominio posteriores al primer asiento inscrito en el Libro de Propiedad Horizontal, éstos deben trasladarse como tales también al Libro de Propiedades, junto con todas las inscripciones o anotaciones que lo afecten a fin de que se restablezca la trayectoria exacta del inmueble en este último Libro.

Capítulo II. De los Bienes Propios y De Los Bienes Comunes

Artículo 9.-Cada propietario será dueño, exclusivo de su piso, departamento, vivienda o local y condueño de los elementos y parte del edificio que se consideren como comunes, por ser necesarios para su existencia, seguridad, comodidad de acceso, recreo, ornato o cualquier otro fin semejante.

Artículo 10.-Son objeto de propiedad común de todos los propietarios;

I.- El suelo y el subsuelo, con las excepciones establecidas en la Constitución Política y Leyes de la República; los cimientos, estructuras, paredes maestras y el techo del edificio.

II.- Los sótanos, pórticos, puertas de entrada, vestíbulos, patios, jardines, galerías, corredores y escaleras, siempre que sean de uso común.

III.- Los locales destinados a la administración, portería y alojamiento del portero; las instalaciones generales y servicio comunes; y cualquiera otros que se resuelva por la unanimidad de los copropietarios usar o disfrutar en común, o que se establezcan con tal carácter en la escritura constitutiva del régimen de condominio.

IV.- Las obras, instalaciones, aparatos y demás objetos que sirven al uso o disfrute común, tales como fosas, pozos, cisternas, tinacos, ascensores, montacargas, incineradores, estufas, hornos, bombas y motores; y todos los tubos, albañales, canales, conductos y alambres de distribución de agua, drenaje, calefacción, electricidad, gas y otros semejantes, con la sola excepción de los que sirvan exclusivamente a cada piso, departamento, vivienda o local.

Artículo 11.-Los entre-pisos que separan dos plantas y las paredes u otras divisiones que separan departamentos, viviendas o locales de un mismo piso, serán de propiedad común de los respectivos propietarios de los pisos, departamentos, viviendas o locales contiguos.

Artículo 12.-Los derechos de cada condueño son los bienes comunes, son inseparables de la propiedad individual, cuyo uso y goce permitan o faciliten, por lo que sólo podrán enajenarse o embargarse, juntamente con el derecho de propiedad sobre el piso, departamento, vivienda o local.

Artículo 13.-El condueño que haga abandono de sus derechos o renuncie a hacer uso de determinados bienes comunes, no

quedará exento por ello de las obligaciones que le imponen las disposiciones de esta Ley y las que establezcan la escritura relativa y el Reglamento de Condominio y Administración.

Artículo 14.-Cada propietario podrá servirse de los bienes comunes y gozar de los servicios e instalaciones generales conforme a su naturaleza y destino ordinarios sin restringir o hacer más oneroso el derecho de los demás.

Artículo 15.-El dueño de un piso, departamento, vivienda o local, puede usar, gozar y disponer de él con las limitaciones y prohibiciones de esta Ley, y con las demás que establezca la escritura mencionada en el artículo 3 de la presente, y el Reglamento de Condominio y Administración respectivo.

Artículo 16.-Cada dueño puede enajenar o gravar en cualquier forma su piso, departamento, vivienda o local, sin necesidad de consentimiento de los demás. En la enajenación, gravamen o embargo de un piso, departamento, vivienda o local se entenderán comprendidos los derechos sobre los bienes comunes que le son anexos.

Artículo 17.-Los propietarios de la planta bajo o primer piso, y los del último departamento, vivienda o locales situados en aquel o en éste, no tendrán más derechos que los restantes propietarios. Salvo que lo establezca el Reglamento, los propietarios no podrán ocupar con exclusividad los vestíbulos, jardines, patios y otros lugares comunes, ni los sótanos, ni el subsuelo, ni hacer excavaciones u otras obras en los lugares dichos. Tampoco, podrán ocupar con exclusividad la azotea o techo ni elevar nuevos pisos, ni realizar otras construcciones.

Artículo 18.-Cada propietario podrán hacer toda clase de obras y reparaciones en el interior de su piso, departamento, vivienda o local, pero le estará prohibida toda innovación o modificación que

afecte a la estructura, paredes maestras u otros elementos esenciales del edificio o que puedan perjudicar a su solidez, seguridad, salubridad o comodidad. Tampoco podrá abrir luces o ventanas ni pintar o decorar la fachada o las paredes exteriores en forma que desentonen el conjunto o que perjudique a la estética general del edificio. En cuanto a los servicios comunes e instalaciones generales deberá abstenerse de todo acto, aún en el interior de su propiedad, que impida o haga menos eficaz su operación y estará obligado a mantener en buen estado de conservación y funcionamiento los servicios e instalaciones propias.

Artículo 19.-Serán por cuenta de los respectivos propietarios las obras que requieran los techos - pisos medianeros y las paredes u otras divisiones que tengan el mismo carácter.

Los propietarios del último piso, o de los departamentos, viviendas o locales situados en él, costearán las obras de los techos en su parte interior; y los propietarios de la planta baja o primer piso, o de departamentos, viviendas o locales que formen parte de él, las obras que necesiten los suelos o pavimentos, viviendas o locales que formen parte de él, las obras que necesiten los suelos o pavimentos, en la parte interior del predio que dé a su propiedad.

Artículo 20.-Para las obras en los bienes comunes e instalaciones generales, se observarán las siguientes reglas:

I.- Las obras necesarias para mantener el edificio en buen estado de conservación y para que los servicios funcionen normal y eficazmente, se ejecutarán por el administrador sin necesidad del previo acuerdo de los propietarios, pero con cargo al presupuesto de gasto respectivo. Cuando éste no baste o sea preciso efectuar otra clase de obras, el administrador convocará a asamblea de propietarios, a fin de que por mayoría de votos resuelvan lo conveniente.

Fuente: http://www.leybook.com/doc/433

II.- La reparación de vicios ocultos que tengan el edificio, cuando no sea posible repetir contra el vendedor, serán por cuenta de todos los propietarios, en proporción de lo que cada uno represente sobre el valor total del mismo, señalado en la escritura constitutiva o posteriormente por acuerdo unánime de los propietarios.

III.- Para emprender obras puramente voluntarias, que aunque se traduzcan en mejor aspecto o mayor comodidad, no aumenten el valor del edificio u obras que, sin ser necesarias, aumenten el valor del edificio, se requerirá el voto aprobatorio de la unanimidad de los propietarios.

IV.- Los propietarios no podrán emprender ni realizar obra alguna en los bienes comunes e instalaciones generales, excepto las reparaciones o reposiciones urgentes cuando falte el administrador.

V.- Se prohiben las obras que puedan poner en peligro la solidez o seguridad del edificio, que impidan permanentemente el uso de una parte o servicio común, aunque sea a un solo dueño, o que demeriten cualquier piso o departamento, vivienda o local.

Capítulo III. Del Administrador y De Las Asambleas

Artículo 21.-Los edificios divididos por pisos, departamentos, viviendas o locales, serán administrados por la persona natural o jurídica, que designe la mayoría de los propietarios en los términos del artículo 26.

Artículo 22.-Salvo que el Reglamento disponga otra cosa, el Administrador, que para este efecto se equipara al gerente de una sociedad, podrá ser removido libremente por el voto de la mayoría de los propietarios, en los términos del artículo 24.

Artículo 23.-Corresponderá al Administrador: el cuidado y vigilancia de los bienes y servicios comunes; la atención y operación de las instalaciones y servicios generales, todos los actos de administración y conservación; y la ejecución de los acuerdos de la asamblea de propietarios, salvo que por razones especiales se designe a otra persona. También recaudará de los propietarios lo que a cada uno le corresponda en los gastos comunes; velará por la observancia de las presentes disposiciones y del Reglamento del Condominio y Administración y tendrá las demás facultades y obligaciones que fije la Ley o que establezca el Reglamento.

El Administrador será el representante legal de los propietarios, en todos los asuntos comunes relacionados con el edificio, sea que se promuevan a nombre o en contra de ellos.

Tendrá las facultades de representación de un apoderado para administrar bienes y para pleitos y cobranzas, pero no las especiales o que requieran cláusula especial, salvo que se le confieran por el reglamento o la asamblea.

Artículo 24.-Los asuntos de interés común que no se encuentren comprendidos dentro de las facultades conferidas al administrador, serán resueltos por los propietarios en asambleas que se celebrarán cada vez que sea necesario, pero obligatoriamente una vez al año, cuando menos. Salvo que se exija una mayoría especial o sea necesaria la unanimidad, los asuntos se resolverán por mayoría absoluta de votos del total de los condueños, a menos que una asamblea se celebre en virtud de segunda convocatoria, en cuyo caso bastará con la mayoría de votos de los que estén presentes.

Cada propietario tendrá un número de votos igual al porcentaje que el valor de su piso, departamento, vivienda o local, represente en el valor total del edificio, según la escritura constitutiva o las

posteriores modificaciones.

La asamblea conocerá del informe del administrador y de las cuentas que debe rendir y aprobará el presupuesto del ejercicio siguiente, determinando la forma en que deban cubrirse los gastos correspondientes.

Las determinaciones legalmente adoptadas por las asambleas obligarán a todos los propietarios, inclusive a los ausentes o disidentes.

Cuando un solo propietario representa más del 50% cincuenta por ciento de los votos, se requerirá además el 50% cincuenta por ciento de los votos restantes, para que los acuerdos por mayoría a que se refiere el artículo 20 fracción I de esta Ley tenga validez.

Artículo 25.-Las convocatorias se harán por el administrador, cuando menos con tres días de anticipación a la fecha de la asamblea, recogiendo las firmas de los propietarios o sus representantes para constancia.

Los propietarios podrán convocar a asambleas, sin intervención del administrador, cuando representen por lo menos, la cuarta parte del valor total del edificio, conforme la escritura constitutiva.

Capítulo IV. Del Reglamento de Condominio y Administración

Artículo 26.-El Reglamento de condominio y Administración determinará obligatoriamente, por lo menos, los siguientes puntos:

I.- Forma de designación y facultades del Administrador;

II.- Bases de remuneración del Administrador y causas de su remoción;

III.- Forma de la aportación de los propietarios a los gasto comunes

y proporción de la misma en los casos especiales;

IV.- Forma de convocar la asamblea de propietarios, persona que deberá presidir la asamblea, lugar en que deba celebrarse ésta y las mayorías necesarias para adoptar resolución, no tratándose de los casos en que esta Ley exige una mayoría determinada;

V.- Derechos y obligaciones de cada uno de los dueños, especificando con la mayor claridad, las partes del edificio que sean de uso común, y las limitaciones a que quedará sujeto el ejercicio de derecho de usar tanto los bienes comunes como los propios.

Artículo 27.-Cualquier nuevo adquirente está obligado a sujetarse al reglamento que ya exista.

Artículo 28.-Para modificar el Reglamento de Condominio, será necesario el acuerdo de la mayoría absoluta de los propietarios computada en los términos del artículo 24 de esta Ley.

Capítulo V. Gastos, Obligaciones Fiscales y Controversias

Artículo 29.-Cada propietario debe contribuir, en proporción al valor de su piso, departamento, vivienda o local a los gastos de la administración, conservación y operación de los bienes y servicios comunes, señalados en la escritura constitutiva.

Artículo 30.-Cuando se trate de cosas o servicios que beneficien a los propietarios en proporciones diversas, los gasto se repartirán en relación con el uso que cada uno haga de aquellos.

Cuando un edificio conste de diferentes partes y comprenda por ejemplo varias escalera, patios, jardines, obras e instalaciones destinadas a servir únicamente a una parte del conjunto, los gasto especiales relativos serán a cargo del grupo de propietarios beneficiados. También en el caso de las escaleras, ascensores,

montacargas y otros elementos, aparatos o instalaciones cuya utilización sea variable por los propietarios, podrán establecerse normas especiales para el reparto de los gastos.

Artículo 31.-Para los efectos fiscales, cada piso, departamento, vivienda o local, se inscribirán en el Catastro y se valuarán separadamente, comprendiéndose en la valuación la parte proporcional de los bienes comunes. Los propietarios cubrirán independientemente el impuesto sobre propiedad raíz, el del servicio de agua y cualquier otra contribución de que sean causantes.

Artículo 32.-Las cuotas para gastos comunes que los propietarios no cubran oportunamente, causarán intereses al tipo que fije el Reglamento de Condominio y Administración o al tipo de interés legal si éste es omiso.

El acta de la asamblea en que se acuerda el pago de cuotas anticipadas o en que se distribuyan los gastos ya efectuados, protocolizada ante notario público, servirá de título para exigirlos en juicio ejecutivo civil, a los remisos. Testimonio de esa protocolización debe ser inscrito en el Registro Público de la Propiedad del lugar donde esté ubicado el inmueble respectivo.

Artículo 33.-Los créditos de que trata el artículo anterior, afectarán a los pisos, departamentos, viviendas o locales, aunque éstos sean enajenados; quienes los adquieran tendrán el carácter de sucesores del dueño de aquellos y gozarán dichos créditos del privilegio de que trata el artículo 2343 del Código Civil.

Artículo 34.-Con excepción de lo consignado en los dos artículos anteriores, las controversias que se susciten ente los propietarios con motivo de las disposiciones de esta Ley, se tramitarán en juicio sumario.

Fuente: http://www.leybook.com/doc/433

Artículo 35.-El propietario que no cumpla las obligaciones a su cargo, será responsable de los daños y perjuicios, así como de las costas judiciales que a los demás condueños causare.

Si el infractor fuese inquilino del propietario, el administrador podrá demandarle la desocupación del piso, departamento, vivienda o local con anuencia del dueño dada por escrito, o en su defecto, previo acuerdo de la mayoría de los demás propietarios, llamándose a juicio en este caso al dueño.

Artículo 36.-El propietario u ocupante por derecho real que reiteradamente no cumpla sus obligaciones en forma tal que constituya una grave rémora para los demás ocupantes del edificio o para los de otros departamentos del mismo piso, será invitado por el administrador a hacer cesar las violaciones, interpelándolo al efecto por medio de notario o judicialmente. Si la situación no quedare corregida por este medio, el ocupante podrá ser condenado a vender sus derechos en subasta. Para el ejercicio de esta acción por el administrador, deberá proceder la resolución de las tres cuartas partes de los propietarios restantes, y el Juez calificará prudencialmente la gravedad de las causas invocadas.

Capítulo VI. De los Gravámenes

Artículo 37.-Los gravámenes son divisibles entre los diferentes pisos, departamentos, viviendas o locales de un edificio sujeto al régimen de condominio, bien sea que esos gravámenes se establezcan por el constituyente del condominio, por el constructor del edificio objeto de éste, o por todos los condueños, o por algunos de éstos, respecto de lo que les pertenezcan.

Artículo 38.-Cada uno de los propietarios responderá sólo del gravamen que corresponda a su propiedad. Toda cláusula que establezca solidaridad de los propietarios para responder de un gravamen anterior a la compraventa, se tendrá por no puesta.

Fuente: http://www.leybook.com/doc/433

Capítulo VII. Destrucción, Ruina y Reconstrucción del Edificio

Artículo 39.-Si el edificio se destruyere en su totalidad o en una proporción que represente, por lo menos, las tres cuartas partes de su valor, cualesquiera de los propietarios podrá pedir la división del terreno, o del terreno y de los bienes comunes que queden, con arreglo a las disposiciones generales sobre copropiedad.

Si la destrucción no alcanza la gravedad que se indica, la mayoría de los propietarios podrá resolver la reconstrucción.

Los propietarios que queden en minoría estarán obligados a contribuir a la reconstrucción en la proporción que les corresponda, o a vender sus derechos a los mayoritarios, según valuación pericial.

Las mismas reglas se observarán en caso de ruina o vetustez del edificio que hagan necesaria su demolición.

Artículo 40.-Si el inmueble en que esté establecido condominio se destruyere total o parcialmente, y estuviere asegurado, el importe del seguro se destinará a su reconstrucción, debiéndose depositar su valor en el Banco Nacional de Nicaragua, de donde se retirarán los fondos que vayan siendo necesarios para la reconstrucción. Esto no tendrá lugar, si los condueños que representen las tres cuartas partes del derecho en ese inmueble, optan porque se distribuya el importe del seguro entre los copropietarios.

Capítulo VIII. Disposiciones Finales

Artículo 41.-En lo que no esté previsto en la presente ley sobre material del Registro Público, se estará a lo dispuesto por el actual Reglamento del Registro Público de la Propiedad.

Artículo 42.-Deróganse los Artículos 1653, 1654 y 1655 del Código Civil en vigor, así como toda disposición que se oponga a

la presente Ley.,

Artículo 43.-Esta Ley empezará a regir treinta días después de su publicación en el Diario Oficial "La Gaceta".

Dado en el Salón de Sesiones de la Cámara de Diputados. Managua, D. N., 8 de Julio de 1971. **Orlando Montenegro M., S. P. Francisco Urbina R., D. S. Adolfo González B., D. S.**

Al Poder Ejecutivo. Cámara del Senado. Managua, D. N., 24 de agosto de 1971. **Pablo Rener, S. P. Gustavo Raskosky, S.S. Eduardo Rivas Gasteazoro, S.S.**

Por tanto:Ejecútese. Casa Presidencial. Managua, D. N., veintiséis de agosto de mil novecientos setenta y uno. **A. Somoza, Presidente de la República. M. Buitrago Aja, Ministro de la Gobernación"-**

Fuente: http://www.leybook.com/doc/433