

Poder Legislativo

DECRETO No. 164-2012

EL CONGRESO NACIONAL:

CONSIDERANDO: Que el crecimiento de las ciudades ha sido impulsado en gran medida por las altas tasas de natalidad y migración del sector rural al urbano, por distintas consecuencias económicas y sociales, lo que ha desencadenado un desarrollo urbanístico que obliga a habilitar más y mejores espacios para ser utilizados por las personas.

CONSIDERANDO: Que la Propiedad Horizontal o en Condominio es un fenómeno cada vez más frecuente que comprende lo concerniente a las obligaciones y derechos de los propietarios tanto en función de sus bienes propios como de los bienes comunes y todo ello en relación con la copropiedad. El cual se manifiesta a través de la necesidad de las personas en edificarse tanto para vivienda de familias, negocios de cualquier índole legal.

CONSIDERANDO: Que el Estado de Honduras debe ser el principal intermediario para que hayan las regulaciones actualizadas a nuestra época, llevando así a la Propiedad en Condominio a que sea un mecanismo de ventas en planos horizontales que favorece a toda la sociedad mediante la adquisición de viviendas propias y permitiendo el aprovechamiento del espacio, asimismo regulando la convivencia de las personas que habitan los edificios.

CONSIDERANDO. Que a través de un buen régimen de Propiedad en Condominio el Estado cumple con el bien común, otorgando una herramienta para solucionar los graves problemas de escasez de viviendas y locales comerciales y dándoles vivienda digna y contribuyendo al crecimiento económico.

CONSIDERANDO. Que es atribución del Congreso Nacional, crear, decretar, interpretar, reformar y derogar las leyes.

PORTANTO,

DECRETA:

La siguiente:

LEY DE PROPIEDAD EN CONDOMINIO

CAPÍTULO I DISPOSICIONES GENERALES

ARTÍCULO 1.- Esta Ley tiene por objeto la regulación del Régimen de Condominio sobre inmuebles por Unidad, susceptibles

de aprovechamiento independiente, atribuyéndole al Propietario de cada uno de ellos, además de la propiedad exclusiva y singular sobre los mismos, un derecho de copropiedad conjunto e inseparable sobre los bienes comunes.

CAPÍTULO II CONSTITUCIÓN DEL RÉGIMEN

ARTÍCULO 2.- Según la presente Ley se entenderán los términos siguientes:

- 1) **ÁREA COMÚN:** Cosas y bienes de uso general o restringido, independientemente de si están construidas o no, y según se destinen al uso y aprovechamiento de todas las Unidades o de solo algunas de ellas. Se compone de área común libre y de área común construida.
- 2) **ÁREA COMÚN LIBRE:** Es la parte de terreno que pasa a ser propiedad de todos los condóminos y se destina a uso general y no permite ninguna construcción.
- 3) **ÁREA COMÚN CONSTRUIDA:** Corresponde a las construcciones que quedan en copropiedad, son áreas indivisibles y de uso general y común.
- 4) **CONDOMINIO:** Es una forma de propiedad constituida sobre bienes inmuebles constituida voluntariamente por su o sus propietarios, susceptible de aprovechamiento independiente por parte de distintos propietarios y sometida a una normativa de especial sujeción, cuyo funcionamiento implica la existencia de bienes particulares o exclusivos con matrícula inmobiliaria independiente y de bienes de utilización común colectiva de carácter indivisible. Los condominios pueden ser:
 - a) **CONDOMINIO VERTICAL:** Modalidad mediante la cual cada propietario es dueño exclusivo de parte de la edificación que le corresponda, la cual puede estar conformada por varios pisos y condueños en común de todo el terreno y edificaciones o instalaciones de uso general.
 - b) **CONDOMINIO HORIZONTAL:** La modalidad donde cada propietario es dueño exclusivo de un terreno propio y de la edificación construida sobre el y copropietario de las áreas comunes.
 - c) **CONDOMINIO MIXTO:** Son aquellos donde pueden presentarse en una misma Unidad, condominios verticales y horizontales.

- d) **CONDominio COMBINADO:** Es un proyecto donde se combinan diferentes usos y tipos de edificaciones, deben ser compatibles entre sí y deben ajustarse a la normativa que regula la zona donde se localicen..
- e) **CONDominio DE CONDOMINIOS:** Proyecto donde una o varias de las Unidades están destinadas a convertirse en condominios subsecuentes, independientemente de su naturaleza. El condominio de condominios debe estar expresamente autorizado en los Reglamentos de Condominio y Administración; y,
- f) **CONDOHOTEL:** Modalidad de operación de hospedaje en la que la propiedad del inmueble está acogida al régimen de Propiedad en Condominio, o aplica principios contenidos en ésta y en el que la explotación hotelera está garantizada mediante un contrato de administración, con una empresa operadora hotelera, que asume las funciones correspondientes a los administradores según la Ley y las que se derivan del carácter hotelero de la operación.
- 5) **DESARROLLO:** Acto de hacer mejoras y/o edificaciones en un terreno.
- 6) **EDIFICIO:** Estructura única que alberga más de una unidad y conlleva bienes comunes a esas unidades aptas para ser usadas de acuerdo con el uso establecido de conformidad con lo dispuesto en la constitución de cada Condominio.
- Una vez sometido al régimen de Propiedad en Condominio, queda conformado por bienes privados o de dominio particular y por bienes comunes;
- 7) **INMUEBLE:** Bienes inmuebles incluyendo terrenos, edificios y mejoras construidos sobre los mismos, los cuales pueden ser sujetos al Régimen de Propiedad en Condominio.
- 8) **JUNTA DIRECTIVA:** Órgano del Condominio encargado de dirigir los asuntos de la colectividad en condominio y que ostenta la representación judicial y extrajudicial del condominio con facultades de apoderado general. Las facultades de la Junta Directiva podrán ser ampliadas mediante reglamento de condominio o mediante acuerdo de asamblea de condóminos.
- 9) **MÓDULOS DE CONTRIBUCIÓN:** Son los índices que establecen la participación porcentual de los propietarios de bienes de dominio particular, en las expensas causadas

en relación con los bienes y servicios comunes cuyo uso y goce corresponda a una parte o sector determinado del inmueble.

- 10) **PROPIETARIO:** Toda persona natural o jurídica, titular de los derechos de Propiedad en Condominio otorgados en la presente Ley, sobre los bienes inmuebles y muebles que integran el bien sometido al Régimen.
- 11) **TIEMPO-COMPARTIDO:** Toda persona natural o jurídica, titular del uso y disfrute de una unidad vacacional o recreacional de carácter turístico o comercial y de los bienes muebles que en ella se encuentren, así como de sus instalaciones, construcciones, áreas y servicios comunes, por un número determinado de días o semanas, según la modalidad, en un período específico de años; y,
- 12) **UNIDAD:** Área privativa construida o no, en la cual el propietario tiene derecho de dominio pleno sobre el mismo, excluyendo los bienes comunes localizados dentro de sus linderos.

ARTÍCULO 3.- El régimen de Propiedad en Condominio puede originarse:

- 1) Cuando las Unidades de que conste un Inmueble pertenezcan a distintos dueños y tenga salida a la vía pública; y,
- 2) Cuando se desarrolle un Inmueble con el objeto de vender sus diferentes Unidades a distintas personas.

Existirá condominio cuando el Propietario o los Copropietarios de un Inmueble, resuelvan someterlo al régimen establecido en la presente Ley, siempre que existan en la edificación elementos comunes indivisibles, y pueda ajustarse el Inmueble a las exigencias técnicas que esta Ley establece para su constitución.

ARTÍCULO 4.- Las disposiciones de esta Ley son aplicables sólo al Inmueble 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 escritura pública que deberá inscribirse en el Registro de la Propiedad.

ARTÍCULO 5.- El régimen de la Propiedad en Condominio y el derecho de dominio sobre las Unidades de un Inmueble, se constituyen y adquieren mediante escritura pública debidamente inscrita en el Registro de la Propiedad Inmueble.

ARTÍCULO 6.- Para los efectos del Artículo anterior, la escritura de constitución del régimen de la Propiedad en Condominio, debe contener los siguientes requisitos:

- 1) Expresión clara y precisa de la voluntad del Propietario o Propietarios, de someter al régimen de esta Ley el inmueble de su pertenencia;
- 2) Situación, cabida, dimensiones y colindancias del terreno y descripción detallada de los inmuebles;
- 3) Descripción de cada Unidad, su ubicación, el número con que se le identifica, sus medidas, ubicación y descripción adicional;
- 4) El valor total asignado al inmueble y el particular de cada Unidad;
- 5) Descripción de los bienes de servicio común del inmueble y la indicación del porcentaje a que tengan derecho cada uno de los Propietarios sobre los mismos;
- 6) Indicación clara del destino dado al inmueble; y,
- 7) Cualquier otro dato o disposición u obligación que consideren convenientes él o los otorgantes.

ARTÍCULO 7.- Ningún Notario autorizará, ni el Registrador inscribirá, escritura pública traslativa de dominio u otros derechos reales y constitutivos de gravámenes que afecten a un inmueble sujeto a Régimen de Propiedad en Condominio, sin que previamente se haya inscrito la escritura constitutiva del régimen.

ARTÍCULO 8.- Para que un inmueble pueda constituirse y mantenerse dentro del Régimen de la Propiedad en Condominio, debe encontrarse libre de gravamen o de reclamaciones de cualquier naturaleza, o en su caso, con el expreso consentimiento de las personas a cuyo favor aparecieren inscritos los gravámenes o que tuvieren derecho a reclamaciones.

ARTÍCULO 9.- 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 10.- En la escritura pública en que se transfiere el dominio de una Unidad del inmueble, 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 su en caso, las cantidades que tenga pendientes por tales conceptos, de acuerdo con lo que aparezca consignado en los respectivos libros. De estar en mora, el adquirente de la unidad se considerará deudor solidario por el monto certificado, sin perjuicio de poder cobrar del transmitente lo que por este motivo deba pagar.

CAPÍTULO III DEL REGISTRO

ARTÍCULO 11.- En el Registro de la Propiedad Inmueble se destinará un libro especial para la inscripción de los inmuebles sujetos al Régimen de Propiedad en Condominio y por separado, de las distintas Unidades de un mismo inmueble, cuando pertenezca a distintos propietarios y reúnan los requisitos previstos en esta Ley. Asimismo, se registrarán los Reglamentos Internos de cada condominio.

ARTÍCULO 12.- Toda inscripción que se haga en el Registro, contendrá las circunstancias siguientes:

- 1) 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;
- 2) Descripción de las construcciones y mejoras existentes en el Inmueble, con indicación del área que ocupan, los materiales utilizados en su construcción y el número de Unidades independientes de que consta, y el valor estimativo del mismo;
- 3) Descripción de cada Unidad individualizando su situación, piezas de que constan, número y cualquier otro dato que los identifique y el valor estimado de cada uno de ellos;
- 4) La naturaleza, extensión, condiciones y cargos de cualquier especie del derecho que se inscribe;
- 5) La naturaleza, extensión, condiciones y cargos del derecho sobre el cual se constituya el que sea objeto de la inscripción;
- 6) El 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;
- 7) La clase de título que se inscribe y su fecha;
- 8) El nombre y apellido del notario o juez cartulario que autorice el título que haya de inscribirse; y,
- 9) La fecha de presentación del título al Registro de la Propiedad, con expresión de la hora.

ARTÍCULO 13.- Al margen de la inscripción del inmueble, se tomará razón de las transferencias, que a cualquier título se hicieren por parte de los Propietarios de cada Unidad.

ARTÍCULO 14.- De toda inscripción que se haga en los otros registros, relativa a la totalidad del inmueble, así como de cada Unidad del inmueble se hará nota marginal en la respectiva inscripción del registro que contiene la Propiedad en Condominio.

ARTÍCULO 15.- En el respectivo asiento debe hacerse referencia a los bienes de servicio común existentes en general a favor del Propietario o de los Propietarios del inmueble total, y, en su caso, de los que correspondan en forma limitada a cada Unidad.

ARTÍCULO 16.- La adición de nuevas edificaciones o terrenos que afectaren la totalidad de los Propietarios se deberán inscribir formando un solo cuerpo con el inmueble existente en donde se encuentra construido el Condominio; y como mejora o ampliación del inmueble y también en forma independiente.

ARTÍCULO 17.- La cancelación total o parcial de gravámenes que afecten al inmueble en general y a los bienes de servicio común del mismo, se anotarán en forma marginal en el respectivo asiento de inscripción del inmueble. Cuando dicha cancelación se refiera exclusivamente y en forma separada a una Unidad, 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 18.- Todo asiento que se haga en el registro, así como las notas de referencia que se consignen en los títulos, deberán ir precedidos de las palabras Propiedad en Condominio.

ARTÍCULO 19.- Se aplicarán al registro de la Propiedad en Condominio, las disposiciones generales contenidas en el Título XVII del Libro IV del Código Civil y las correspondientes del respectivo Reglamento.

CAPÍTULO IV **DE LOS BIENES COMUNES**

ARTÍCULO 20.- Las áreas comunes que regula la presente Ley se clasifican en:

- 1) Áreas comunes de uso exclusivo: Son aquellas destinadas para el uso de una o varias Unidades con exclusión de las otras. No podrán ser aquellas que por su ubicación sean

indispensables para el desenvolvimiento de las actividades de todos los propietarios en general; y,

- 2) Áreas comunes libres: Son aquellas destinadas al uso común de todas las Unidades del condominio.

ARTÍCULO 21.- Deberán ser áreas comunes al menos las áreas siguientes:

- 1) El terreno donde se asienta el condominio;
 - 2) Los cimientos, las paredes maestras y medianeras, los techos, las galerías, los vestíbulos y las escaleras, además las vías de acceso, salida y desplazamiento interno, cuando deban considerarse como tales, por el tipo de construcción o desarrollo;
 - 3) Los locales destinados al alojamiento del personal encargado de la administración o seguridad del condominio;
 - 4) Los locales y las instalaciones de servicios centrales como electricidad, iluminación, telefonía, gas, agua, refrigeración, tanques, bombas de agua, pozos y otros;
 - 5) Los ascensores, los incineradores de residuos y, en general, todos los artefactos y las instalaciones destinadas al beneficio común; y,
 - 6) Servidumbres de paso para instalaciones de servicio.
- También son comunes las cosas necesarias para la existencia, seguridad, salubridad, conservación, acceso y ornato del condominio, aparte de las que expresamente se indiquen en la escritura constitutiva o en el reglamento del condominio.

ARTÍCULO 22.- Los bienes, elementos y zonas de un inmueble que permiten o facilitan la existencia, estabilidad, funcionamiento, conservación, seguridad, uso o goce de los bienes de dominio particular, pertenecen en común y pro indiviso a los propietarios de tales bienes privados.

ARTÍCULO 23.- Los bienes comunes son indivisibles, inalienables e inembargables mientras conserven esta calidad y no serán objeto de impuesto alguno en forma separada de los bienes privados.

ARTÍCULO 24.- Son obligaciones de los propietarios de los bienes comunes las siguientes:

- 1) El no cambiar la destinación del bien común;
- 2) No construir sobre y debajo de ellos; y,
- 3) Hacer las reparaciones necesarias para la conservación de los mismos.

ARTÍCULO 25.- El derecho de cada propietario sobre los bienes y dependencias de servicio común será proporcional al valor básico de cada unidad de su exclusiva pertenencia, el que se fijará por mutuo acuerdo de la Asamblea de Propietarios y, en su defecto, por tasación judicial practicada mediante un perito nombrado por ellos mismos, o por juez, si no hubiere acuerdo en el nombramiento.

ARTÍCULO 26.- 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 27.- El valor básico proporcional a que se refiere el Artículo 25 precedente se establecerá mediante los coeficientes de copropiedad que se calcularán con base al área privada de cada bien, con respecto al área total privada del inmueble y quedará inscrito en el reglamento de copropiedad.

ARTÍCULO 28.- Los coeficientes de copropiedad establecerán lo siguiente:

- 1) La porción de los derechos de cada uno de los Propietarios de bienes privados sobre los bienes comunes del inmueble;
- 2) El porcentaje de participación en la Asamblea de Propietarios; y,
- 3) El índice de participación con que cada uno de los Propietarios de las Unidades a pagar las expensas comunes del inmueble, mediante el pago de cuotas ordinarias y extraordinarias de administración salvo cuando éstas se determinen de acuerdo con módulos de contribución.

ARTÍCULO 29.- Los Propietarios de los bienes privados de un inmueble estarán obligados a contribuir al pago de las expensas causadas por la prestación de servicios comunes y por la administración, el mantenimiento, la reparación, la reposición, la depreciación y reconstrucción de los bienes comunes, de acuerdo con los coeficientes de copropiedad.

ARTÍCULO 30.- En el caso de cuotas vencidas la presente Ley considera el acta donde sean acordados el monto de las expensas como título ejecutivo, a la cual debe acompañar una certificación del Administrador o Junta Directiva sobre la existencia y monto de la deuda a cargo del Propietario incumplidor.

ARTÍCULO 31.- El Propietario está en la obligación de contribuir con las expensas comunes aún cuando éste no ocupe su bien privado, o no haga uso efectivo de un determinado servicio o bien común.

ARTÍCULO 32.- Las expensas comunes se clasificarán de la manera siguiente:

- 1) **ORDINARIAS:** Aquellas destinadas a cubrir los gastos 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; y,
- 2) **EXTRAORDINARIAS:** Son expensas causadas por situaciones imprevistas y excepcionales que requieren ser atendidas por los copropietarios en ausencia o falta de Administrador y tendrán derecho a reembolso de los gastos previa comprobación.

ARTÍCULO 33.- Los módulos de contribución será la participación porcentual de los Propietarios de bienes de dominio particular, en las expensas causadas en relación con los bienes y servicios comunes cuyo uso y goce corresponda a una parte o sector determinado del inmueble.

ARTÍCULO 34.- La sectorización de los bienes y servicios comunes que no estén destinados al uso y goce general del inmueble deberá constar en el reglamento de copropiedad.

CAPÍTULO V BIENES PARTICULARES

ARTÍCULO 35.- Los Propietarios pueden, sin necesidad del consentimiento de los otros dueños, salvo disposición acordada por los mismos, enajenar o transmitir por cualquier acto jurídico la unidad que le pertenezca, o constituir derechos reales u otros gravámenes sobre los mismos, con las formalidades y requisitos exigidos por la Ley.

ARTÍCULO 36.- Se considerará bien particular la entrega en custodia de un área específica de estacionamiento vehicular para el propietario de una Unidad del inmueble.

ARTÍCULO 37.- La entrega en custodia de un área específica de estacionamiento se regula de la manera siguiente:

- 1) El estacionamiento en custodia será sólo para uso de los Propietarios o copropietarios de las Unidades particulares de cada uno; y,
- 2) Bajo ninguna circunstancia el Administrador o Junta Directiva podrá reducir la cantidad de estacionamientos en custodia de un inmueble.

ARTÍCULO 38.- No se podrá enajenar ni gravar el área entregado en custodia por la Asamblea de Propietarios, Junta Directiva o Administrador, así como salvaguardar la servidumbre de tránsito para los demás Propietarios que no ejerzan custodia en el espacio específico de estacionamiento.

ARTÍCULO 39.- Dicha custodia debe ser entregada mediante el Acta de Asamblea de Propietarios e incorporada mediante anotación en el libro de Propiedad en Condominio donde se encuentre matriculado dicho régimen. Dicha anotación deberá contener lo siguiente:

- 1) Descripción del área entregada en custodia. Con sus respectivos límites y colindancias;
- 2) Nombre del custodiador, así como el piso, apartamento, local o casa individual de circuito cerrado del que es Propietario; y,
- 3) Término por el cual será custodiada el área de estacionamiento.

ARTÍCULO 40.- Son obligaciones de los Propietarios con respecto a su Unidad:

- 1) Usarlos de acuerdo con su naturaleza y destinación, en la forma prevista en el Reglamento de Copropiedad, absteniéndose de realizar actos contrarios a la moral o las buenas costumbres;
- 2) Ejecutar de inmediato las reparaciones de sus bienes privados, cuya omisión pueda ocasionar perjuicios al inmueble y a los bienes que lo integran;
- 3) Abstenerse de ejecutar acto alguno que comprometa la seguridad o solidez del inmueble, producir ruidos, molestias y actos que perturben la tranquilidad de los demás Propietarios u ocupantes o afecten la salud pública;
- 4) Mantener asegurada su unidad contra los riesgos de incendio y terremoto; y,
- 5) Las previstas en el Reglamento de Copropiedad.

ARTÍCULO 41.- La infracción de cualesquiera de las prohibiciones contenidas en el Artículo que antecede, en el respectivo Reglamento del Condominio o aquellas que sean

aprobadas por la Junta Directiva, previo cumplimiento del debido proceso, podrán incluir:

- 1) Prevención por escrito;
- 2) Sanción o multa; y,
- 3) Obligación de desalojo por parte del condómino.

El Reglamento del Condominio contemplará el régimen específico de multas. El procedimiento de desalojo lo conocerá el Juez competente.

En el caso de que el juez competente declare el desalojo, el bien desalojado puede ser vendido o rematado de conformidad a lo establecido en el reglamento, y su producto pagado al condómino desalojado con la deducción de las obligaciones pendientes con el condominio, así como las costas del juicio.

CAPÍTULO VI **GOBERNABILIDAD DEL RÉGIMEN**

ARTÍCULO 42.- La gobernabilidad de los inmuebles sujetos al Régimen de Propiedad en Condominio se registrará por un Administrador y la Junta Directiva según las disposiciones contenidas en la Escritura de Constitución del Régimen y en el Reglamento que se agregará a la misma.

El Reglamento de Copropiedad y Administración contendrá:

- 1) Forma de administración, indicando si estará a cargo de un Administrador o de una Junta Directiva; las normas relativas a la designación del Administrador o Junta administrativa, así como lo relativo al ejercicio de sus derechos y atribuciones que le correspondan a la Asamblea de Propietarios;
- 2) Requisitos que deberán exigirse para ser electo Administrador o miembro de la Junta Directiva;
- 3) Facultades de las cuales quedarán investidos el Administrador o la Junta Directiva;
- 4) Forma en que serán nombrados el Administrador o los miembros de la Junta Directiva;
- 5) Período que se señalará al Administrador o a los miembros de la Junta Directiva para el desempeño de su cargo;
- 6) Fecha en que se deberá rendir cuentas de la administración;
- 7) Proporción y forma de pago de la contribución de los propietarios para atender a los gastos comunes del inmueble en general y de sus respectivas unidades; y,

- 8) Forma de convocatoria y prioridad de las asambleas de propietarios y mayoría necesaria para la celebración de sesiones ordinarias y extraordinarias, así como para emitir resoluciones.

ARTÍCULO 43.- El Administrador o el Presidente de la Junta Directiva tendrán 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 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, o el Reglamento del Condominio o Copropiedad.

ARTÍCULO 44.- 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 45.- El Administrador o la Junta Directiva, además de las facultades que le confieren el reglamento y las que le hubiere asignado la asamblea, tendrá las siguientes:

- 1) Nombrar y remover los empleados del inmueble y señalarles un sueldo;
- 2) Cuidar y vigilar los bienes de servicio común;
- 3) Ordenar las reparaciones urgentes de las cosas o bienes de servicio común del inmueble;
- 4) Velar porque se mantenga el orden en el inmueble, se cumpla el destino de las distintas unidades y se observen las medidas sanitarias;
- 5) Recaudar de cada propietario lo que le corresponde en las expensas comunes y efectuar pagos;
- 6) Preparar el presupuesto de ingresos, gastos e inversiones para el período correspondiente;
- 7) Llevar directamente o bajo su dependencia los libros de actas de la asamblea y ponerlos en conocimiento de los demás propietarios; y,
- 8) Imponer sanciones por incumplimiento de las obligaciones previstas en la Ley y/o Reglamento de Copropiedad.

ARTÍCULO 46.- Las obligaciones del Administrador o de la Junta Directiva se sintetizarán en las siguientes:

- 1) Apegarse por la convivencia armónica de los copropietarios;
- 2) Convocar a la asamblea general a reuniones ordinarias y extraordinarias; y,
- 3) Ejecutar las resoluciones de las Asambleas de Propietarios.

ARTÍCULO 47.- Mientras no se elija Administrador, la administración la ejercerá el Propietario inicial, pero una vez que se hayan entregado un número de Unidades que represente más de la mitad de los coeficientes de propiedad, cesará su responsabilidad como Administrador y deberá informarlo por escrito a todos los Propietarios del inmueble, para que la asamblea se reúna y proceda al nombramiento definitivo del Administrador.

ARTÍCULO 48.- El Administrador o los miembros de la Junta Directiva serán nombrados por la Asamblea de Propietarios y su cargo durará un (1) año, el cual se considerará prorrogado mientras no se elija sustituto o éstos tomen posesión de sus cargos. Los nombrados podrán ser removidos en sesión Extraordinaria de la Asamblea de Propietarios convocada al efecto. El Administrador y miembros de la Junta Administradora podrán ser reelectos.

ARTÍCULO 49.- La Asamblea de Propietarios es el órgano supremo de administración permitiendo el cabal desarrollo de las obligaciones y derechos contenidos en la presente Ley y en el Reglamento de Copropiedad. Debe estar conformada únicamente por los propietarios o representantes de las respectivas unidades de un inmueble sujeto al Régimen de Propiedad en Condómino.

ARTÍCULO 50.- La Asamblea sesionará con un número de Propietarios que representen al menos el cincuenta y uno por ciento (51%) de los coeficientes de propiedad, y tomará decisiones con el voto favorable de la mitad más uno.

ARTÍCULO 51.- Las sesiones de la Asamblea de Propietarios se podrán realizar de la manera siguiente:

- 1) Reuniones Ordinarias: Se deben realizar por lo menos una vez al año, en la fecha señalada en el Reglamento de Copropiedad, y en inexistencia de éste, dentro de los tres (3) meses siguientes al vencimiento de cada período presupuestario.

El fin de esta reunión debe ser, analizar la situación general del inmueble sometido a Propiedad en Condominio, efectuar nombramientos cuya elección le corresponda, considerar y aprobar las cuentas del último ejercicio y el presupuesto del año siguiente, y modificar o adicionar, cuando fuere necesario, el Reglamento de Copropiedad.

Esta convocatoria la efectuará el Administrador, con una antelación de veinte (20) días calendario;

- 2) Reuniones Extraordinarias: Este tipo de reuniones se deben llevar a cabo cuando las necesidades imprevistas o urgentes del inmueble así lo ameriten, por convocatoria del Administrador o por un número de propietarios de bienes privados que representen por lo menos el cuarenta por ciento (40%) de los coeficientes de copropiedad;
- 3) Reuniones por derecho propio: Se presentan en los casos en que no se convoca a reuniones ordinarias, entonces la asamblea se reúne por derecho propio, el primer día hábil del cuarto mes siguiente al vencimiento de cada período presupuestario de acuerdo al lugar y hora que se indique en el reglamento; y,
- 5) Reuniones de Segunda Convocatoria: Hay lugar a ellas cuando convocada la Asamblea General de propietarios no puede sesionar por falta de quórum, de tal forma que esta segunda reunión sesionará y decidirá con cualquier porcentaje de coeficientes de copropiedad representado.

CAPÍTULO VII **EXTINCIÓN DEL RÉGIMEN**

ARTÍCULO 52.- Serán causales de extinción del régimen de Propiedad en Condominio las siguientes:

- 1) Destrucción o deterioro total del inmueble o en una proporción que represente por lo menos el setenta y cinco por ciento (75%) de su valor, salvo cuando se decida su reconstrucción por la Asamblea General de Propietarios con mayoría calificada del setenta por ciento (70%) de los coeficiente de copropiedad;
- 2) El Régimen de la Propiedad en Condominio se extinguirá por disposición expresa del dueño o dueños de las unidades del inmueble, mediante el voto favorable de las dos terceras (2/3) 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 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 del inmueble se encontraren libres de gravámenes, limitaciones o reclamaciones de cualquier naturaleza o en el caso de que las personas a cuyo favor estén consignados dichos gravámenes, limitaciones o reclamaciones se manifiesten de acuerdo con la extinción; y,

- 3) Por orden de autoridad judicial.

ARTÍCULO 53.- Para que la extinción del Régimen de Propiedad en Condominio surta efectos, la resolución y la forma en que ésta se lleva a cabo, deberá hacerse constar en escritura pública e inscribirse en el respectivo Registro de la Propiedad.

ARTÍCULO 54.- Debido a que los Propietarios de las Unidades tienen una cuota indivisa de dominio sobre los bienes comunes en la Propiedad en Condominio cuando esta misma se extingue, la comunidad se transforma en ordinaria y procede la acción divisoria o de partición de bienes comunes consagrada en el Código Civil y Código Procesal Civil.

CAPÍTULO VIII **DEL TIEMPO COMPARTIDO**

ARTÍCULO 55.- Los tiempo-compartidores tendrán derechos indivisos de uso y disfrute sobre la parte proporcional de una unidad residencial, así como sobre los bienes muebles afectos a la misma y sobre las instalaciones, servicios y áreas comunes del respectivo inmueble.

ARTÍCULO 56.- A fin de garantizar a los adquirentes el uso y el disfrute a futuro, los propietarios de los inmuebles bajo la modalidad de tiempo compartido, deberán constituir un depósito de fiel cumplimiento a favor de los adquirentes por el plazo que dure la construcción del proyecto en promoción. El monto de dicha fianza deberá cubrir el costo de adquisición establecido en el contrato.

ARTÍCULO 57.- El tiempo compartido se clasificará según la identificación del tiempo anual de goce y disfrute y de la respectiva Unidad. Podrá ser: fijo, flotante, sobreespacio flotante o mixto, así:

- 1) En el tiempo compartido fijo se usará y disfrutará de la misma unidad en la misma semana o semanas del año;

- 2) En el tiempo compartido flotante se usará y disfrutará de la misma unidad, dentro de ciertas temporadas o estaciones del año, cuya determinación se hará en forma periódica, de acuerdo a procedimientos objetivos;
- 3) En el tiempo compartido sobreespacio flotante se usará y disfrutará de una unidad, con características precisas, cuya determinación se hará según la disponibilidad y mediante procedimientos objetivos; y,
- 4) En el tiempo compartido mixto se combinarán las dos modalidades anteriores, de tal manera que el derecho de uso y disfrute será ejercible en un período indeterminado dentro de una cierta temporada, en una Unidad con características precisas. La determinación del período de la unidad se hará conforme a procedimientos objetivos. Bajo esta modalidad podrá también fraccionarse el disfrute de la semana o semanas en días no continuos.

Las determinaciones que se hagan mediante procedimientos objetivos, deberán respetar el principio de igualdad de oportunidades de todos los tiempo-compartidores.

ARTÍCULO 58.- El derecho del tiempo-compartido podrá tener naturaleza real o personal. En los casos de tiempos compartidos fijos y flotantes, el titular adquirirá un derecho real sobre la respectiva Unidad. En los casos de tiempos compartidos sobreespacio flotante y mixto, el titular adquirirá un derecho basado en relaciones jurídicas obligacionales.

ARTÍCULO 59.- Los tiempo-compartidores tendrán las obligaciones siguientes:

- 1) Pagar el precio por la adquisición de sus derechos en el respectivo inmueble;
- 2) Pagar las cuotas ordinarias y extraordinarias destinadas a sufragar los gastos de mantenimiento, operación, reparación y reposición de la correspondiente Unidad y del respectivo inmueble, las cuales serán prorrateadas entre los tiempo-compartidores, de acuerdo a lo que se establezca en el Reglamento de Administración de Propiedad en Condominio. La periodicidad de dichas cuotas y el monto por Unidad

residencial, lo señalará el respectivo Reglamento, de acuerdo con la clasificación otorgada al inmueble. Esta obligación deberán cumplirla los tiempo-compartidores, hagan o no uso de la unidad, áreas y servicios comunes;

- 3) No modificar la Unidad, los bienes en instalaciones comunes, ni variar, alterar o sustituir los bienes inmuebles que en ella se encuentren, así como tampoco sus instalaciones y áreas comunes; y,
- 4) No ocupar la Unidad con un número mayor de personas al máximo autorizado, de acuerdo con el tipo de unidad.

ARTÍCULO 60.- El tiempo-compartido será responsable de los daños materiales que causen él o las personas que tengan acceso a la Unidad residencial por su intermedio, a sus bienes muebles, a las instalaciones o a los bienes comunes.

Deberá reponer y pagar el monto de los daños causados antes de abandonar el inmueble.

En su caso pagará, además, intereses moratorios hasta la cancelación total del valor de reposición de los bienes destruidos o dañados, que se calcularán de acuerdo a los precios del mercado en la zona.

ARTÍCULO 61.- Los tiempo-compartidores tendrán los derechos siguientes:

- 1) Enajenar, transmitir, gravar y arrendar su derecho de uso y disfrute sin el consentimiento de los demás tiempo-compartidores;
- 2) Usar y disfrutar de una unidad de forma vacacional o recreacional de carácter turístico o de carácter comercial, de los bienes muebles afectos a la misma, así como de las instalaciones, áreas y servicios comunes, de acuerdo a lo establecido en esta Ley y en el Reglamento de Propiedad en Condominio del respectivo inmueble y en el contrato correspondiente;
- 3) Solicitar información al promotor o, en su defecto, al operador, en cualquier momento, sobre cualquier aspecto referido al respectivo inmueble; y,

- 4) Los demás que establezcan esta Ley, el Reglamento de Propiedad en Condominio y el respectivo contrato.

CAPÍTULO IX

OTRAS DISPOSICIONES

ARTÍCULO 62.- Los Propietarios de las Unidades quedan obligados a asegurar contrarriesgos de cualquier tipo según la ubicación geográfica del Inmueble, sus Unidades y los bienes de servicio común. Los Propietarios podrán pactar otra forma de reparación del inmueble.

ARTÍCULO 63.- 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 inmueble, y en segundo lugar, para la reparación o reconstrucción del mismo.

ARTÍCULO 64.- La reconstrucción del inmueble 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 propietarios participarán en el costo de los trabajos de reconstrucción, si el monto del seguro no alcanzare a cubrirlos.

ARTÍCULO 65.- Para la solución de los eventuales conflictos que puedan surgir entre los Propietarios u ocupantes del inmueble, o entre ellos y el Administrador o la Junta Directiva, se establece la conciliación y el arbitraje como medios de solución alternos, sin perjuicio de la competencia propia de las autoridades jurisdiccionales o de policía.

ARTÍCULO 66.- Cualquier Condominio o Unidad regulada bajo el régimen de la presente Ley, podrá ser constituido como una garantía bancaria. Dicho gravamen deberá ser inscrito en el Instituto de la Propiedad en el libro de Propiedad en Condominio para salvaguardar los derechos a terceros.

CAPÍTULO X

DISPOSICIONES FINALES

ARTÍCULO 67.- El presente Decreto deroga el Decreto Número 45 emitido el 23 de Octubre de 1965, contentivo de la Ley de Propiedad Horizontal.

ARTÍCULO 68.- Cualquier modificación a la escritura constitutiva del Régimen de Propiedad Horizontal a que estuviere sometido un inmueble, que hicieren sus propietarios, deberá efectuarse de conformidad con las disposiciones de esta Ley.

ARTÍCULO 69.- Las disposiciones de esta Ley regirán los efectos de los actos jurídicos anteriores a su vigencia, siempre que su aplicación no resulte retroactiva.

ARTÍCULO 70.- Cuando los inmuebles sujetos a régimen de Condominio se inscriban en el Sistema de Folio Real establecido en la Ley de Propiedad, se sujetará en lo pertinente a las disposiciones de dicha Ley y en un Régimen Simplificado de Catastro. Para los efectos de este Artículo, el Instituto de la Propiedad debe emitir un Reglamento Especial en el término de sesenta (60) días hábiles.

ARTÍCULO 71.- El presente Decreto entrará en vigencia veinte (20) días después de su publicación en el Diario Oficial "La Gaceta".

Dado en la ciudad de Tegucigalpa, Municipio del Distrito Central, en el Salón de Sesiones del Congreso nacional, a los Veintiséis días del mes de Septiembre de Dos Mil Doce.

LENA KARYN GUTIÉRREZ ARÉVALO
PRESIDENTE

RIGOBERTO CHANG CASTILLO
SECRETARIO

JARIET WALDINA PAZ
SECRETARIA

Al Poder Ejecutivo.

Por Tanto: Ejecútese.

Tegucigalpa, M.D.C., 26 de octubre de 2012.

PORFIRIO LOBO SOSA
PRESIDENTE DE LA REPÚBLICA

EL SECRETARIO DE ESTADO EN LOS DESPACHOS
DEL INTERIOR Y POBLACIÓN.

CARLOS ÁFRICO MADRID HART