



Manual y Procedimientos para PROPIEDAD HORIZONTAL

ALCALDÍA MUNICIPAL DE ROATÁN, ISLAS DE LA BAHÍA
DEPARTAMENTO DE CATASTRO



Elaborado por

Susana RAUNELLI

ARQUITECTA CONSULTORA | DICIEMBRE 2019



ÍNDICE

¿Qué es la propiedad horizontal?.....	Página 3
DEFINICIÓN Y CONCEPTOS DE LA PROPIEDAD HORIZONTAL.....	Página 3
Definición Administrativa.....	Página 3
Condominio vertical.....	Página 4
Condominio horizontal.....	Página 4
Condominio mixto.....	Página 4
Condominios independientes.....	Página 4
¿Cómo se constituye el régimen de propiedad horizontal?.....	Página 5
Establecimiento de la propiedad horizontal.....	Página 5
TIPOS DE PROPIEDAD DENTRO DE UNA PROPIEDAD HORIZONTAL.....	Página 6
Lo exclusivo.....	Página 6
Lo común.....	Página 8
¿Cómo se dividen los elementos comunes dentro de la propiedad?.....	Página 9
¿Cuáles son los elementos comunes en una propiedad horizontal?.....	Página 10
La Hipoteca de la Propiedad Horizontal.....	Página 11
Terminación de la propiedad horizontal.....	Página 11
La importancia de la propiedad horizontal en complejos inmobiliarios.....	Página 12
Diferencias entre la propiedad horizontal y la propiedad vertical.....	Página 12
LA ADMINISTRACIÓN DE LA PROPIEDAD HORIZONTAL.....	Página 14
Conformación y Atribuciones de la Junta de Propietarios.....	Página 14
Los estatutos de la Junta de Propietarios.....	Página 17
¿Cuáles son las normas de régimen interno de varios propietarios?	Página 18
Obligaciones y Prohibiciones Generales.....	Página 19
Obligaciones y Prohibiciones Generales.....	Página 20
Resumen.....	Página 24
Conclusiones.....	Página 27



Municipalidad de Roatán

Departamento de Islas de la Bahía, Honduras C.A.

Secretaría Municipal

Certificación

El infrascrito secretario municipal de este término Municipal CERTIFICA: No. 04 Del Acta No.30 de la Sesión Ordinaria celebrada por la Honorable Corporación Municipal de Roatán el Seis de diciembre del dos mil diecinueve: **(06/12/2019)**. - La Corporación Municipal por unanimidad de votos después de revisado y analizado ACUERDA:

PRIMERO:

Aprobar el **Manual y Procedimientos para Propiedad Horizontal**, que regirá para uso del Departamento de Catastro en cumplimiento a sus funciones y que literalmente dice:

SEGUNDO:

El presente manual entra en vigencia una vez que sea aprobado por la Corporación Municipal y entregado a cada uno de los servidores públicos. Las modificaciones o enmiendas al presente manual, solo se podrán hacer con la autorización de la Corporación Municipal.

Se ordena su publicación por un medio que resulte eficaz para su divulgación. Transcribir este Acuerdo al Señor Alcalde Municipal, Depto. de Catastro, Recursos Humanos, Auditor Municipal y Archivo Histórico Municipal para su conocimiento y demás fines.

Extendida en la ciudad de Roatán, departamento de Islas de la Bahía, a los seis días del mes de diciembre del año dos mil Diecinueve.

Abog. Norman Reños
Secretario Municipal



PROPIEDAD HORIZONTAL

¿Qué es la propiedad horizontal?

La propiedad horizontal es un régimen legal, una forma de copropiedad que existe entre los diferentes propietarios de un inmueble que se encuentra dividido en pisos, zonas o estructuras independientes. Este régimen de propiedad a su vez se divide en dos tipos de derechos:

1. Un derecho de propiedad singular y exclusivo sobre los elementos privados propios (pisos o locales, plazas de estacionamiento, bodegas, etc.).
2. Un derecho de propiedad conjunto e inseparable sobre los elementos comunes del inmueble (escaleras, jardines, ascensores, etc.). Este último modo por el cual se regulan las relaciones de propiedad común es lo que se recoge en los fundamentos de la propiedad horizontal.

La razón principal del régimen de propiedad horizontal descansa en la finalidad de lograr el acceso a la propiedad urbana mediante una inversión de capital que, al poder quedar circunscrita al espacio y elementos indispensables para atender a las propias necesidades, es menos cuantiosa y, por lo mismo, más asequible a todos y la única posible para grandes sectores de personas.

I. DEFINICIÓN Y CONCEPTOS DE LA PROPIEDAD HORIZONTAL

Definición Administrativa

Se conoce como propiedad horizontal, vertical y de condominios, al grupo de departamentos, viviendas, casas, locales o naves de un inmueble, etc., construidos en forma vertical, horizontal, independiente o mixta, para uso habitacional, comercial o de



servicios, industrial o mixto, y susceptibles de aprovechamiento independiente por tener salida propia a un elemento común de aquel o a la vía pública y que pertenecieran a distintos propietarios, los que tendrán un derecho singular y exclusivo de propiedad sobre su unidad de propiedad exclusiva y, además, un derecho de copropiedad sobre los elementos y partes comunes del inmueble, necesarios para su adecuado uso o disfrute. Para el cual tenemos las diferentes características de propiedades, tanto horizontal y vertical, entendiéndose que los condominios pueden desarrollarse en estas dos modalidades de construcción monolítica como también de forma independiente, adicional a esta, se encuentra la tipología mixta, las cuales se detallan a continuación:

- 1. Condominio vertical:** Se establece en aquel inmueble edificado en varios niveles en un terreno común, con unidades de propiedad exclusiva y derechos de copropiedad sobre el suelo y demás elementos y partes comunes del inmueble para su uso y disfrute.
- 2. Condominio horizontal:** Se constituye en inmuebles con construcción horizontal donde el condominio tiene derecho de uso exclusivo de parte de un terreno y es propietario de la edificación establecida en el mismo, pudiendo compartir o no su estructura y medianería, siendo titular de un derecho de copropiedad para el uso y disfrute de las áreas del terreno, construcciones e instalaciones destinadas al uso común.
- 3. Condominio mixto:** Es aquel formado por condominios verticales y horizontales, que pueden estar constituidos en grupos de unidades de propiedad exclusiva como: edificios, cuerpos, torres, manzanas, secciones o zonas.
- 4. Condominios independientes:** Son aquellas construcciones que se desarrollan sobre un terreno el cual es compartido, dentro del cual se constituye el condominio como uso exclusivo para un único propietario y se comparte las diferentes áreas comunes según el uso destinado del mismo.



¿Cómo se constituye el régimen de propiedad horizontal?

Según señala la Ley de Propiedad Horizontal, se debe constituir mediante escritura pública presentada ante un notario, por parte de un propietario único o bien por los distintos propietarios, siempre y cuando reúnan el 100% del dominio del inmueble. Mediante la formalización de esta escritura, se tendrá acceso al Registro de la Propiedad y se otorgarán los porcentajes de áreas privadas y comunes, las comunes se dividirán proporcionalmente entre los propietarios según hayan sido definidas en escritura. De no estar expresadas en escritura, las áreas comunes serán divididas en partes iguales y sumadas a los propietarios. Para que tenga validez legal es indispensable que la Escritura Pública quede debidamente inscrita en el Instituto de la Propiedad.

Establecimiento de la propiedad horizontal

La propiedad horizontal puede surgir de varias maneras:

- a. Porque el dueño de un edificio venda, done o transfiera de cualquier manera la propiedad de uno o más divisiones reservándose o no la propiedad de otro u otros pisos.
- b. Por partición material de un condominio, de modo que cada copropietario llega a serlo exclusivamente de un departamento, conservándose el área común sobre las partes de utilidad para todos.
- c. Por construcción de un edificio por varias personas, destinándolo a propiedad horizontal o vertical. Pudiendo desarrollarse como un edificio único o conformado por condominios independientes unidos a través de las áreas comunes.

No solamente los actos entre vivos pueden originar la propiedad horizontal, mediante venta, permuta, donación, asociación, etc., sino también la disposición testamentaria puede igualmente dar principio a un régimen de propiedad horizontal.

La propiedad horizontal sobre bienes futuros, esto es, sobre edificios aún no construidos. Más aún, esta fórmula se facilita especialmente, con miras a solucionar problemas urbanos de vivienda, dando la posibilidad de establecer hipoteca sobre el edificio que se va a construir.



II. TIPOS DE PROPIEDAD DENTRO DE UNA PROPIEDAD HORIZONTAL

A. Lo exclusivo

Es la parte material del edificio que pertenece únicamente a su respectivo dueño. Esta parte debe hallarse perfectamente delimitada y lo peculiar en este género de propiedad, en cuanto a límites, consiste en que éstos no se refieren únicamente a la extensión horizontal (los límites por los cuatro puntos cardinales), sino que también se requiere delimitación en la dimensión vertical: hacia arriba y hacia abajo. El propietario puede en su parte exclusiva comportarse en general como cualquier propietario con su inmueble.

Pero existen ciertas limitaciones que dependen de la naturaleza misma de este género de propiedad. Así, el propietario no puede alterar la forma externa del edificio, porque esto iría en deterioro de los demás.

La importancia de la propiedad exclusiva radica sobre todo en que ella constituye el elemento principal, respecto del cual lo común de la propiedad horizontal se considera accesorio. La otra característica de trascendencia, es que lo accesorio, en este caso, es inseparable de lo principal, lo cual trae consigo la consecuencia de que, si se enajena la propiedad exclusiva, con ella se enajena también el correspondiente derecho en la parte común. De lo anteriormente indicado, a su vez, se deriva que la importancia o magnitud de la parte exclusiva determina el derecho en la parte común por una cuantía proporcional. Esto se suele expresar en forma de cuotas sea en números quebrados (un cuarto, un quinto, un décimo, etc.), o bien en tantos por ciento.

No significa que el propietario de un tercio o un octavo del edificio, pueda usar sólo la tercera o la octava parte de lo que es común, sino que su propiedad equivale a esa cantidad, para los efectos del valor total de su derecho, para las obligaciones y para la apreciación monetaria de su derecho mismo. Por ejemplo, si desea hipotecar su propiedad, se calculará el valor no sólo de la parte exclusiva (el departamento o piso propiamente



dicho que ocupa o que le pertenece a cada uno), sino que también se sumará su cuota en la parte común.

Si el valor de lo exclusivo de cada uno es tan decisivo, conviene que quede perfectamente delimitado ese valor. En primer término, si el valor de la casa varía por obras públicas, o por la desvalorización de la moneda, o por el mayor aprecio general de la vivienda u otros factores de índole general, es claro que todos los apartamentos variarían en una proporción prácticamente igual y entonces las cuotas de cada propietario se mantendrán estables, su tanto por ciento seguirá siendo el mismo. Pero si, por el contrario, un sólo departamento llega a tener un mayor valor o un menor valor que los demás, en comparación a la situación inicial, se requeriría, para obrar en justicia, establecer las causas de esa variación, puesto que el propietario de un piso puede haber invertido dinero para hacer mejoras o haber descuidado su apartamento deteriorándolo por su culpa y entonces esta responsabilidad del propietario debe recaer sobre él mismo. En cambio, si sólo un piso ha cambiado de valor, pero ello se debe a circunstancias independientes de la voluntad personal, como por un caso fortuito, o por variaciones de la oferta y la demanda de ciertos departamentos (piso bajo, o últimos pisos, por ejemplo), entonces lo justo sería que se mantuviera la misma proporción originaria entre los diversos propietarios para todos los efectos: reparaciones generales del edificio, cargas, seguros, gastos de administración, pago de impuestos, etc.

El propietario, no puede usar su departamento contra la moral y las buenas costumbres. La más estrecha relación de vecindad que en estos casos existe, agrava este deber de todo propietario, y se hace lógicamente más exigente. Como tampoco se puede perturbar a los demás propietarios con ruidos, vibraciones, humos, ondas, etc. que hagan notablemente desagradable o inconveniente la habitación o el trabajo en tales edificios. Evidentemente no cabe realizar actividades peligrosas, tales como la fabricación, almacenamiento o detonación de explosivos o conservar mercaderías insalubres o peligrosas por otros motivos.



Las sanciones por el incumplimiento de estos deberes que impone la propiedad exclusiva en propiedad horizontal, suele ser el desalojo del ocupante no propietario; pero si el ocupante es el mismo propietario se puede pedir la prohibición judicial de continuar en tales actos o situaciones perjudiciales y si el perjuicio se ha producido, habría la acción ejecutiva para que contribuya a la reparación debida.

El propietario que desea enajenar su piso debe hacerlo saber a los demás, y sólo si ellos no desean adquirirlo, puede venderlo a un extraño; es el derecho de tanteo, es decir, el derecho de los otros dueños para hacer anular la venta y adquirir el piso, si no se ha cumplido con la obligación de tanteo. Por tanto, también la facultad de enajenar libremente su parte propia, con la sola condición de que necesariamente van anexas a ella las partes comunes correspondiente, en la medida de su cuota.

En cuanto a las reparaciones, si se refieren tan sólo al departamento dé uno de los propietarios, a él le corresponden exclusivamente. Pero las reparaciones que afectan a todo el edificio, o a las partes comunes, se reparten en proporción a las cuotas de los diversos propietarios.

B. Lo común

Los elementos comunes son accesorio de lo exclusivo en la propiedad horizontal. Se puede decir que es común todo aquello que no sea exclusivo de uno de los propietarios. Esta determinación por vía de lo remanente, no suele ser seguida por la legislación, sino que se procura enumerar, siquiera a modo de ejemplo, cuáles son esos elementos comunes. Se estiman bienes comunes y de dominio indivisible para cada uno de los propietarios del inmueble, los necesarios para la existencia, seguridad y conservación del edificio y los que permitan a todos y cada uno de los propietarios el uso y goce de su piso, departamento o local, tales como el terreno, los cimientos, los muros, el techo, la habitación del portero y sus dependencias, de no contar con contadores individuales: las instalaciones generales, energía eléctrica, alcantarillado, agua potable; los vestíbulos, patios, puertas de entrada, escalera, ascensores, piscina, etc. Se ha dicho que no se pueden separar los elementos comunes de las propiedades exclusivas, ni viceversa, de modo que no se pueden enajenar



separadamente. También los gravámenes, como la hipoteca, recaen sobre ambas clases de bienes.

Teóricamente, la participación en los elementos comunes puede ser igualitaria o proporcional a la cuota exclusiva de cada propietario, siempre y cuando no figure en Escritura Publica debidamente inscrita en el Instituto de la Propiedad. Pero en la práctica hay que distinguir: el uso de estos elementos no puede apreciarse en términos de cantidad (al menos en la mayor parte de ellos, por ejemplo, la utilización de la puerta general, no admite número de veces que se pueda entrar y salir, etc.), de modo que todos pueden usar ilimitadamente, con la sola condición de hacerlo en la forma adecuada, conforme a la naturaleza de las cosas y sin causar daño, incomodidad notable o gravamen a los otros propietarios. Ciertos elementos, por excepción, pueden admitir limitaciones cuantitativas de uso, por ejemplo, la red eléctrica general no soporta sino una carga eléctrica o un consumo determinado, de modo que un propietario no podría hacer un uso desmedido que inutilice el servicio de todos.

1. Determina la participación en los gastos generales.
2. Establece el quórum y la mayoría para los acuerdos que afecten a los propietarios.
3. Conforme a ella se reparten las contribuciones urbanas, que se refiere concretamente a gastos, administración, seguro, reparaciones, servicios, impuestos y mejoras.

¿Cómo se dividen los elementos comunes dentro de la propiedad?

En la propiedad horizontal, cada piso, local o espacio privado tiene asignada una cuota de participación dentro del inmueble, la cual refleja el porcentaje correspondiente a cada propietario con respecto a los elementos comunes que existan en el edificio.

Esta cuota se fija dependiendo de los metros útiles del piso en relación con los del inmueble, su ubicación y el uso previsto de los distintos servicios y elementos comunes.

Aunque está sujeta a posibles modificaciones, dicha cuota establecerá la contribución en el cálculo de pago de bienes inmuebles de cada uno de los propietarios, y también proporcionará un voto ponderado en las Juntas de Propietarios que se celebren.



La cuota de participación en los elementos comunes, que depende del valor de la parte exclusiva como ya se ha dicho, tiene numerosas consecuencias o aplicaciones, las cuales se detallan a continuación:

1. Para el reparto del suelo, del precio, del seguro, del valor de los materiales, etc. en caso de expropiación, venta total, siniestro etc.
2. Establece la proporción de las cargas hipotecarias.
3. Sirve para la partición de otras obligaciones y beneficios.

¿Cuáles son los elementos comunes en una propiedad horizontal?

Son todos aquellos elementos necesarios para el adecuado uso y disfrute de los diferentes pisos de un edificio o los espacios que sean susceptibles de un aprovechamiento independiente. Estos elementos comunes no se refieren solamente a los componentes inmuebles (como las columnas, las vigas, etc.), sino que también pueden ser objetos muebles (un sofá en la planta baja, por ejemplo) o los servicios (fontanería, limpieza, etc.).

A su vez, los elementos comunes se pueden dividir en **esenciales** (como las escaleras o las puertas de accesos), los cuales son indispensables para un correcto uso y disfrute de los propietarios de los diferentes pisos, y **no esenciales** (garajes, bodegas), que pueden ser destinados a un uso singular y exclusivo por parte de uno o varios propietarios.

No obstante, cabe destacar que tanto los elementos esenciales como los no esenciales pertenecen a todos los propietarios que forman parte de la propiedad horizontal como tal, aunque el uso y disfrute se destine a una o varias personas. Es valioso señalar que estos componentes no esenciales en algunos casos están dentro de los componentes privados, vale señalar que depende lo que figure dentro de Escritura Pública debidamente inscrita en el Instituto de la Propiedad.



La Hipoteca de la Propiedad Horizontal

En primer lugar, hay que mencionar que la hipoteca de esta clase de propiedades admite doble modalidad: puede hipotecarse todo el edificio, o bien cada departamento.

- En el primer caso, se requiere la intervención de todos los propietarios, o del único propietario, si se trata de edificio aún no construido o destinado a venderse por pisos, pero aún en manos de un único dueño.
- Si la hipoteca grava un departamento, se extiende el gravamen a la parte propia y a la cuota en las partes comunes, que son inseparables.

Terminación de la propiedad horizontal

Obviamente se aplican a esta institución todas las formas de extinción por destrucción de la propiedad, sea física o jurídicamente. Casos de terminación propios de este género de propiedad serían, en cambio, el pasar a ser un condominio ordinario, o la constitución de una compañía a la que aporten los condóminos sus cuotas para convertirse en accionistas con aquel capital. Pero los dos casos más frecuentes de terminación de la propiedad horizontal se sitúan más bien en los extremos siguientes:

- La concentración de la propiedad en un sólo dueño.
- La división material entre los diferentes dueños de modo que cada uno llegue a ser propietario exclusivo de su parte.

La concentración puede realizarse por la venta, cesión, permuta, etc., de las cuotas a favor de uno de los condóminos, o bien por la adquisición de todas las cuotas por parte de un único dueño. Pero en ambos supuestos se trata de verdadera transferencia del dominio sobre el inmueble, y por tanto se debe cumplir con las formalidades que la ley exige para ello: escritura pública e inscripción en el Registro de la Propiedad, con los correspondientes pagos de impuestos.

En cuanto a la división sólo será posible si lo permite la naturaleza misma del inmueble, es decir, si admite la partición material, dada su estructura, sin que persistan partes comunes, puesto que si no se puede realizar esta división material, en una u otra forma



perdura la propiedad horizontal, o bien derive la división en un caso de concentración de propiedad, por el cual uno o algunos propietarios reciben sus partes y se obligan a indemnizar a quienes nada reciben en especie. Es obvio, que la división puede facilitarse en los casos en que se destruye el edificio y quede únicamente el terreno, con dimensiones y forma adecuadas para la partición. Si todos los condueños son personas capaces de disponer de lo suyo y están de acuerdo, pueden proceder por sí mismos a la división, la que deberá constar en escritura pública e inscribirse en el Registro de la Propiedad. Solamente en caso de destruirse el edificio en su totalidad o si se deteriorara en proporción que represente, por lo menos las tres cuartas partes de su valor, o se ordenare su demolición por autoridad competente, solamente entonces, cualquiera de los propietarios puede pedir la división, y no habiendo acuerdo, se requeriría trámite judicial de partición.

La importancia de la propiedad horizontal en complejos inmobiliarios

La propiedad horizontal no sólo tiene presencia en los edificios verticales, sino que también se ha extendido a diferentes complejos inmobiliarios, como las Comunidades de Propietarios de Chalets, Condominios o de Naves Industriales. En muchos de estos espacios se ha optado por la modalidad horizontal en lugar de vertical para establecer el uso común de elementos como jardines o servicios públicos por parte de los diferentes propietarios.

Diferencias entre la propiedad horizontal y la propiedad vertical

Se llama generalmente "*propiedad horizontal*" a la que consiste en pisos o departamentos de un edificio, pertenecientes a diversos dueños. No es un condominio, porque cada uno es propietario de su apartamento. No es el caso de simples propiedades contiguas, porque existen partes comunes, comenzando por el suelo. No se trata de un caso especialmente complejo de relaciones de vecindad, sino de algo más, porque los servicios comunes, la administración, etc., tienen modalidades especiales y pueden originar una sociedad para ese efecto.

Uno de los elementos característicos de la propiedad horizontal es el de que cada piso o departamento tenga su salida o acceso independiente a lugar público: calle, plaza, etc. Igualmente es propio de esta figura jurídica, que las partes comunes del edificio, son



inseparables de la titularidad de los diversos apartamentos, de modo que no se puede disponer de éstos sin hacerlo también respecto de las partes comunes.

El término "propiedad horizontal" sugiere la posibilidad de que existan inmuebles superpuestos, pertenecientes a diversos propietarios. Sin embargo, el concepto de propiedad horizontal no supone necesariamente la superposición de pisos; también existe propiedad horizontal si los distintos departamentos forman un solo edificio, aunque sea de una sola planta o nivel, pero siempre que los diversos propietarios individuales sean comuneros de partes comunes, tales como el suelo, el techo, las instalaciones, cuartos de portería, puerta principal, etc. Este concepto de la propiedad horizontal se recoge en dos premisas:

1. **Primera:** "Los diversos pisos de un edificio, los departamentos o locales en los que se divide cada piso, cuando sean independientes y tengan salida a la vía pública directamente o por un pasaje común, podrán pertenecer a distintos propietarios".
2. **Segunda:** "Cada propietario será dueño exclusivo de su piso, departamento o local y comunero de los bienes destinados al uso común".

Mientras en la propiedad horizontal existe un derecho de pertenencia singular y exclusivo sobre elementos privados propios, así como una cuota de propiedad determinada sobre elementos comunes, en la vertical es una propiedad única la que tiene la pertenencia de las diferentes viviendas o locales que componen el inmueble.

En este caso, el procedimiento más común es que el titular busque rentabilizar el edificio mediante su arrendamiento para algún fin concreto (comercial, profesional, cultural, recreativo, etc.). Por tanto, los dueños deben conservar el inmueble en buen estado y atender las obligaciones administrativas y fiscales correspondientes.

Para ejemplificarlo de un modo más sencillo, la propiedad horizontal se aplica en edificios que cuenten con viviendas particulares, mientras que la propiedad vertical se aplica a un inmueble que pertenece a un único propietario, por ejemplo, como un hotel, un edificio de



apartamentos o un centro comercial; entendiéndose que el único propietario arrienda cada local para el uso previamente establecido (comercial, habitacional, de servicio, etc.).

III. LA ADMINISTRACIÓN DE LA PROPIEDAD HORIZONTAL

La administración constituye un servicio comunitario provisto por los propietarios interesados a conservar, mantener y defender sus derechos e intereses comunes. Lógicamente son los mismos dueños de los apartamentos y locales, conformados en una **Junta de Propietarios**, quienes deben organizar tal administración y señalar el modo de funcionar.

La conservación de los elementos y servicios comunes en buen estado, la dirección misma de algunos servicios como los de portería, limpieza, etc., las reparaciones normales, el pago de impuestos y tasas que no sean exclusivas de cada dueño y otras actividades semejantes, constituyen la ordinaria administración en el caso de los edificios por pisos o por unidades independientes que cuenten con áreas comunes y estén constituidas como propiedad horizontal. A todo ello habría que agregar los actos o gestiones de extraordinaria administración como serían las acciones y defensas judiciales de los intereses y derechos comunes, o la ejecución de decisiones radicales de la asamblea de propietarios, como la de derrocar el edificio, reconstruirlo o mudar fundamentalmente su estructura.

Conformación y Atribuciones de la Junta de Propietarios

Los órganos de gobierno de la comunidad de vecinos y propietarios son los siguientes:

1. La Junta de propietarios.
2. El presidente y, en su caso, los vicepresidentes.
3. El secretario.
4. El administrador.

El **presidente** será nombrado, entre los propietarios, mediante elección o, subsidiariamente, mediante turno rotatorio o sorteo. El nombramiento será obligatorio, si bien el propietario designado podrá solicitar su relevo. El presidente ostentará legalmente



la representación de la comunidad dentro de la propiedad horizontal que representa, en juicio y fuera de él, en todos los asuntos que la afecten.

La existencia del **vicepresidente** será facultativa. Su nombramiento se realizará por el mismo procedimiento que el establecido para la designación del presidente. Corresponde al vicepresidente, sustituir al presidente en los casos de ausencia, vacante o imposibilidad de éste, así como asistirlo en el ejercicio de sus funciones en los términos que establezca la Junta de propietarios.

Los cargos de **secretario y administrador** podrán acumularse en una misma persona o bien nombrarse independientemente. El cargo de administrador y, en su caso, el de secretario-administrador podrá ser ejercido por cualquier propietario, así como por personas físicas con cualificación profesional suficiente y legalmente reconocida para ejercer dichas funciones.

Salvo que los estatutos de la comunidad dispongan lo contrario, el nombramiento de los órganos de gobierno se hará por el plazo de un año. Corresponde a la Junta de propietarios:

1. Nombrar y remover a las personas que ejerzan los cargos mencionados en los puntos anteriores y resolver las reclamaciones que los titulares de los pisos o locales formulen contra la actuación de aquéllos.
2. Aprobar el plan de gastos e ingresos previsibles y las cuentas correspondientes.
3. Aprobar los presupuestos y la ejecución de todas las obras de reparación del inmueble, sean ordinarias o extraordinarias, y ser informada de las medidas urgentes adoptadas por el administrador.
4. Aprobar o reformar los estatutos y determinar las normas vigentes.
5. Conocer y decidir en los demás asuntos de interés general, acordando las medidas necesarias o convenientes para el mejor servicio común.



La asistencia a la Junta de propietarios deberá personal o por representación legal o voluntaria, bastando para acreditar ésta un escrito firmado por el propietario. Si algún piso o local perteneciese sin dividir a diferentes propietarios éstos nombrarán un representante para asistir y votar en las juntas. Si la vivienda o local se hallare en usufructo, la asistencia y el voto corresponderá al nudo propietario, quien, salvo manifestación en contrario, se entenderá representado por el usufructuario. Los propietarios que en el momento de iniciarse la junta no se encontrasen al corriente en el pago de todas las deudas vencidas y no hubiesen impugnado las mismas o procedido a la consignación de la suma adeudada, podrán participar en sus deliberaciones si bien no tendrán derecho de voto. El acta de la Junta reflejará los propietarios privados del derecho de voto, cuya persona y cuota de participación no será computada a efectos de alcanzar las mayorías exigidas.

La convocatoria de la Junta la hará el presidente y, en su defecto, los promotores de la reunión, con indicación de los asuntos a tratar, el lugar, día y hora en que se celebrará en primera o en segunda convocatoria. La convocatoria contendrá una relación de los propietarios que no estén al corriente en el pago de las deudas vencidas. Cualquier propietario podrá pedir que la Junta de propietarios estudie y se pronuncie sobre cualquier tema de interés; a tal efecto dirigirá escrito, en el que especifique claramente los asuntos que pide sean tratados, al presidente, el cual los incluirá en el orden del día de la siguiente Junta que se celebre. Si a la reunión de la Junta no concurriesen, en primera convocatoria, la mayoría de los propietarios que representen, a su vez, la mayoría de las cuotas de participación se procederá a una segunda convocatoria de la misma, esta vez sin sujeción a "quórum". La Junta se reunirá en segunda convocatoria en el lugar, día y hora indicados en la primera citación, pudiendo celebrarse el mismo día si hubiese transcurrido media hora desde la anterior. En su defecto, será nuevamente convocada. La Junta podrá reunirse válidamente aun sin la convocatoria del presidente, siempre que concurran la totalidad de los propietarios y así lo decidan.

El acta de cada reunión de la Junta de propietarios deberá expresar, al menos, las siguientes circunstancias:



- a. La fecha y el lugar de celebración.
- b. El autor de la convocatoria y, en su caso, los propietarios que la hubiesen promovido.
- c. Su carácter ordinario o extraordinario y la indicación sobre su celebración en primera o segunda convocatoria.
- d. Relación de todos los asistentes y sus respectivos cargos, así como de los propietarios representados, con indicación, en todo caso, de sus cuotas de participación.
- e. Los acuerdos adoptados, con indicación, de los nombres de los propietarios que hubieren votado a favor y en contra de los mismos, así como de la participación que respectivamente representen.
- f. El acta deberá cerrarse con las firmas del presidente y del secretario al terminar la reunión. Desde su cierre los acuerdos serán ejecutivos, el acta de las reuniones se remitirá a los propietarios.
- g. El secretario custodiará los libros de actas de la Junta de propietarios. Asimismo, deberá conservar, durante el plazo de su cargo, las convocatorias, comunicaciones, apoderamientos y demás documentos relevantes de las reuniones.
- h. El administrador velará por el buen régimen de la edificación, sus instalaciones y servicios, y hacer a estos efectos las oportunas advertencias y observaciones a los titulares. Preparar con la debida antelación y someter a la Junta el plan de gastos previsible, proponiendo los medios necesarios para hacer frente a los mismos. Atenderá a la conservación y entretenimiento de la casa, disponiendo las reparaciones y medidas que resulten urgentes, dando inmediata cuenta de ellas al presidente o, en su caso, a los propietarios. Ejecutará los acuerdos adoptados en materia de obras y efectuar los pagos y realizar los cobros que sean procedentes.
- i. Todas las demás atribuciones que se confieran por la Junta.

Los estatutos de la Junta de Propietarios

Los estatutos (o “**régimen interno**”) son uno de los documentos más importantes relacionados con la propiedad horizontal. Se trata de un conjunto de reglas que rigen aspectos como el uso o destino del inmueble, de sus pisos y locales, así como de otras



normas relacionadas con los gastos, las inversiones y mantenimiento, como las reparaciones del edificio.

Aunque no son obligatorios, los estatutos deben ser conforme a la ley y al título constitutivo de la propiedad horizontal, dado que cada una difiere de la otra, por lo que conforman un instrumento jurídico de gran utilidad para regular su correcto funcionamiento. Asimismo, deben ser aprobados por unanimidad en la Junta de Propietarios donde esté inscrito el inmueble.

El contenido de los estatutos de una comunidad incluye los siguientes puntos:

- Normas de constitución y ejercicio del derecho de propiedad.
- Normas sobre el uso o destino del edificio.
- Normas sobre el uso o destino de los pisos o locales.
- Normas sobre gastos.
- Normas sobre la administración.
- Normas sobre la utilización de instalaciones y servicios.
- Normas sobre conservación y reparaciones.
- Prohibición de actividades concretas.

¿Cuáles son las normas de régimen interno de varios propietarios?

La Propiedad Horizontal recoge que los propietarios tienen la posibilidad de establecer, a través de la Junta de Propietarios, **normas de régimen interno** para regular los detalles de la convivencia, así como la correcta utilización de los elementos y servicios comunes. Este reglamento de régimen interno puede contener preceptos relacionados con el uso de la piscina, el horario de recogida de basuras, etc. Estas normas se pueden aprobar y modificar en primera convocatoria por mayoría del total de propietarios que, al mismo tiempo, representen la mayoría de las cuotas de participación; o bien en segunda convocatoria por mayoría de propietarios que representen más de la mitad del total de propietarios. Cabe destacar que las normas de régimen interior pueden estar incluidas en escritura pública.



Obligaciones y Prohibiciones Generales

Mientras sobre el piso, o espacio, delimitado y de aprovechamiento independiente, el uso y disfrute son exclusivos, sobre el inmueble, edificación, pertenencias y servicios, tales usos y disfrute han de ser, naturalmente, compartidos; pero unos y otros derechos, aunque distintos en su alcance, se consideran unidos, unidad que también mantienen respecto de la facultad de disposición. Por lo mismo, íntimamente unidos a los derechos de disfrute aparecen los deberes de igual naturaleza.

Generalmente, los propietarios tienen que usar sus departamentos según el objeto o finalidad para el cual han sido construidos: no se podría convertir en fábrica, con todos los inconvenientes de ruidos, vibraciones, peligros, etc., lo que fue hecho para habitación familiar; no cabe, en ningún caso el uso abusivo, inmoral o peligroso para los demás. Insistentemente resguardan este principio del mutuo respeto y ponderación en el uso que cada uno puede hacer de su habitación.

Singularmente se prohíbe toda construcción que cambie la estructura o la fachada del edificio, salvo aprobación de la asamblea de propietarios. No podría, pues, el dueño del piso más alto sobreedificar, o el propietario de la planta baja, abrir subsuelos, etc.

Los propietarios están obligados a contribuir para los gastos comunes, como ser: administrativos, reparaciones ordinarias y necesarias. Todo lo cual suele concretarse en una cuota, normalmente fija y periódica, por ejemplo, mensual. El cobro de esta contribución, si ha sido aprobada por la asamblea.

En todo caso, sea el reglamento interno o bien los estatutos de la sociedad, estos tienen fuerza obligatoria para los copropietarios y también para los que, por contratos de arrendamiento o simple concesión de un propietario, tengan derecho de habitar o usar del inmueble. Se deben sancionar, como previamente esté estipulado en el reglamento interno, dos casos de mayor gravedad:



- Si el copropietario hace uso indebido de su piso, sea destinándolo a finalidad distinta de la prevista, o por actos que comprometan la seguridad, solidez y salubridad.
- El otro caso, quien hiciere modificaciones en la estructura, aumentos de edificación o cambios en la fachada, sin contar con el consentimiento unánime de los copropietarios.

Dentro de las obligaciones de los propietarios tienen destacada importancia las relativas a la contribución para restauraciones, mejoras o reconstrucción.

Obligaciones y Prohibiciones Específicas

Se ha tratado de configurar, con criterios inspirados en las buenas relaciones de vecindad, un conjunto de normas básicas dirigidas a asegurar que el ejercicio del derecho propio no se traduzca en perjuicio del ajeno ni en pérdida del conjunto, para así dejar establecidas las bases de una convivencia normal y pacífica, además de regular los derechos y deberes correspondientes al disfrute por derivarse de las instalaciones y servicios de carácter general, o por constituir cargas o tributos que afectan a la totalidad del edificio, siendo estas:

1. El propietario de cada piso o local podrá modificar los elementos arquitectónicos, instalaciones o servicios cuando no afecte o altere la seguridad del edificio, su estructura general, su configuración o estado exterior, o perjudique los derechos de otro propietario, debiendo dar cuenta de tales obras previamente a quien represente a los demás propietarios. En el resto del inmueble no podrá realizar alteración alguna y si advirtiere la necesidad de reparaciones urgentes deberá comunicarlo sin demora al administrador.
2. Al propietario y al ocupante del piso o local no les está permitido desarrollar en él o en el resto del inmueble actividades prohibidas, que resulten dañinas para la propiedad o que contravengan las disposiciones generales sobre actividades molestas, insalubres, nocivas, peligrosas o ilícitas. Siendo las obligaciones de cada propietario:



- a. Respetar las instalaciones generales y demás elementos comunes, ya sean de uso general o privado de cualquiera de los propietarios, estén o no incluidos en su piso o local, haciendo un uso adecuado de los mismos y evitando en todo momento que se causen daños o desperfectos.
 - b. Mantener en buen estado de mantenimiento su propio piso o local e instalaciones privadas, en términos que no perjudiquen a los demás propietarios o usuarios, resarciendo los daños que ocasione por su descuido o el de las personas por quienes deba responder.
 - c. Permitir en su vivienda o local las reparaciones que exija el servicio del inmueble y autorizar en él las servidumbres imprescindibles requeridas para la realización de obras, actuaciones o la creación de servicios comunes llevadas a cabo o acordadas conforme a los requerimientos necesarios por parte de la Alcaldía y diferentes entidades dentro del Municipio de Roatán, teniendo derecho a que la comunidad le resarza de los daños y perjuicios ocasionados.
 - d. Contribuir con lo establecido de participación fijada en el título previamente establecido, a los gastos generales para el adecuado sostenimiento del inmueble, sus servicios, cargas y responsabilidades que no sean propios de individualización. El adquirente de una vivienda o local en régimen de propiedad horizontal, incluso con título inscrito en el Registro de la Propiedad, responde con el propio inmueble adquirido de las cantidades adeudadas a la vecindad de los propietarios para el sostenimiento de los gastos generales.
3. Tendrán carácter obligatorio y no requerirán de acuerdo previo de propietarios, impliquen o no modificación del título constitutivo, y vengan impuestas por las Administraciones Públicas o solicitadas a instancia de los propietarios, las siguientes actuaciones:



- a. Los trabajos y las obras que resulten necesarias para el adecuado mantenimiento y cumplimiento del deber de conservación del inmueble y de sus servicios e instalaciones comunes, incluyendo en todo caso, las necesarias para satisfacer los requisitos básicos de seguridad, habitabilidad y accesibilidad universal, así como las condiciones de ornato y cualesquiera otras derivadas de la imposición, del deber legal de conservación.
- b. Las obras y actuaciones que resulten necesarias para garantizar los ajustes razonables en materia de accesibilidad universal y, en todo caso, las requeridas a instancia de los propietarios en cuya vivienda o local vivan, trabajen o presten servicios voluntarios, personas con discapacidad, o mayores de setenta años, con el objeto de asegurarles un uso adecuado a sus necesidades de los elementos comunes, así como la instalación de rampas, ascensores u otros dispositivos mecánicos y electrónicos que favorezcan la orientación o su comunicación con el exterior, de gastos comunes. No eliminará el carácter obligatorio de estas obras el hecho de que el resto de su coste, sea asumido por quienes las hayan requerido.
- c. La construcción de nuevas plantas y cualquier otra alteración de la estructura o fábrica del edificio o de las cosas comunes, así como la constitución de un complejo inmobiliario, tal y como prevé el artículo, aprobado previamente por la o las Unidades correspondientes dentro de la Alcaldía Municipal de Roatán y según el caso de las demás entidades que pudiesen involucrarse en el proceso de aprobación, que resulten preceptivos a consecuencia de la inclusión del inmueble en un ámbito de actuación de rehabilitación o de regeneración y renovación urbana.
- d. Los actos de división material de pisos o locales y sus anexos para formar otros más reducidos e independientes, el aumento de su superficie por agregación de otros colindantes del mismo edificio, o su disminución por segregación de alguna parte, realizados por voluntad y a instancia de sus propietarios, cuando tales actuaciones sean posibles a consecuencia de la inclusión del inmueble en un ámbito de actuación de rehabilitación o de regeneración y renovación urbanas.



4. Teniendo en cuenta el carácter de necesarias u obligatorias de las actuaciones referidas en los puntos del apartado anterior, procederá lo siguiente:
 - a. Los propietarios que se opongan o demoren injustificadamente la ejecución de las órdenes dictadas por la autoridad competente responderán individualmente de las sanciones que puedan imponerse en vía administrativa.
 - b. Los pisos o locales quedarán afectos al pago de los gastos derivados de la realización de dichas obras o actuaciones en los mismos términos y condiciones que los establecidos para los gastos generales.

Conviene tener presente: Cuando los diferentes pisos de una edificación pertenecen a diversos propietarios, cada uno de ellos debe contribuir a las reparaciones u obras que fuere preciso hacer, según lo que se hallare establecido en los títulos de propiedad; y en caso de que nada se hubiere dispuesto sobre este punto, se observarán las disposiciones siguientes:

1. Todos los propietarios deben contribuir a la conservación y reparo de las estructuras, paredes maestras, del techo y de todas las partes comunes de todo el edificio o las que existen para la comodidad de todos los habitantes de la edificación, cada uno en proporción del área o valor del piso o vivienda que le pertenece. Si los sótanos o estacionamientos no pertenecieren al mismo dueño, se hará una estimación particular de ellos, y se calculará del mismo modo para fijar la contribución que les toque en la repartición general de los gastos comunes.
2. El dueño de cada piso tendrá a su cargo la conservación y reparación del suelo o pavimento de su vivienda y de los daños que causen estos desperfectos en las propiedades debajo de este; más al dueño del piso que está debajo es a quien corresponde hacer, si lo estima conveniente, los arreglos estéticos que crea útiles en el cielo falso o superficie inferior de la losa de entrepiso en su propiedad.



3. Cada uno de los propietarios puede hacer por su cuenta, en su respectiva residencia o local, las obras que quisiere, con tal que no cause perjuicio a los otros, en cuanto a la comodidad o a la solidez.
4. Las escaleras o ascensores, cuyo uso sea común a los dueños de varios pisos, serán construidas y reparadas por todos ellos; y las demás lo serán sólo por el dueño del piso a quien sirvan exclusivamente.
5. En cuanto a los gravámenes y contribuciones que graviten sobre el inmueble, si el modo del pago no estuviera arreglado de antemano en los títulos o en otro documento posterior, cada propietario contribuirá al pago, en la misma forma y proporción que al de los gastos de las áreas comunes y cada uno tendrá que pagar por sí sólo los impuestos que no recayeren sobre todo el edificio o local sino sobre la parte que exclusivamente le pertenezca.
6. En caso de deterioro del inmueble, por vejez, incendio, inundación, huracán, terremoto u otro accidente, si se resistiere alguno de los dueños a contribuir a la reedificación, podrán los demás obligarle a la cesión de sus derechos, la cual se hará entonces, con respecto a cada piso, en las proporciones que quedan establecidas.

Resumen

Para la constitución de un derecho real sobre un bien inmueble bajo el régimen de propiedad horizontal, vertical, de condominio o mixta se requiere la realización de una escritura pública ante un notario y su respectiva inscripción en la oficina de registro de instrumentos públicos en el Instituto de la Propiedad. Ante dicha, debe presentarse la escritura el cual deberá incluir como mínimo:

1. El nombre e identificación del propietario.
2. El nombre distintivo del edificio o conjunto.
3. La determinación del terreno o terrenos sobre los cuales se levanta el edificio o conjunto, por su nomenclatura, área y linderos, indicando el título o títulos de adquisición y los correspondientes folios de matrícula inmobiliaria.



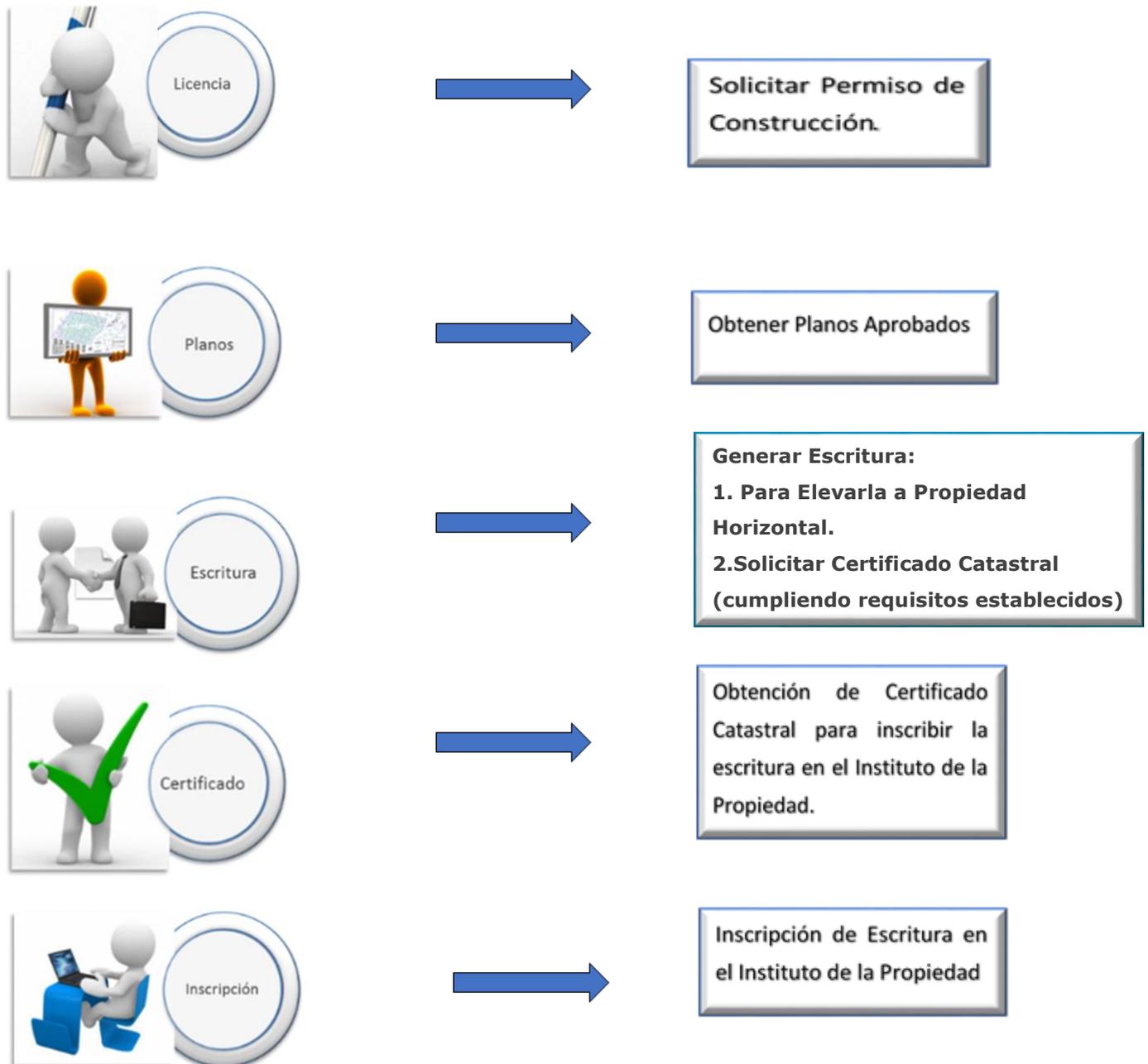
4. La identificación de cada uno de los bienes de dominio particular de acuerdo con los planos aprobados por la Unidad de Urbanismo de la Alcaldía Municipal de Roatán.
5. La determinación de los bienes comunes y sus porcentajes, con la indicación de los que tengan el carácter de esencial y aquellos cuyo uso se asigne a determinados sectores del edificio o conjunto, cuando fuere el caso.
6. Los porcentajes de copropiedad y los módulos de contribución, según el caso.
7. La destinación de los bienes de dominio particular que conforman el edificio o conjunto, la cual deberá ajustarse a las normas urbanísticas vigentes.
8. Las especificaciones de construcción y condiciones de seguridad y salubridad del edificio o conjunto.

Adicionalmente en concordancia con lo indicado, será necesario tramitar una licencia de construcción ante la Unidad de Urbanismo y / o Unidad de Mitigación Ambiental de la Alcaldía Municipal de Roatán y anexar dicho documento, junto con los planos aprobados por la autoridad competente, en los que debe detallarse:

1. Localización.
2. Linderos.
3. Nomenclatura.
4. Área de cada una de las unidades independientes que serán objeto de propiedad exclusiva o particular.
5. Señalamiento general de las áreas y bienes de uso común.
6. Escritura registrada en el Instituto de la Propiedad bajo el régimen de constitución como propiedad horizontal.



A continuación, se presenta, en resumen, el desarrollo del proceso de constitución de la Propiedad Horizontal, conformado en cinco pasos claves, los cuales van desde la elaboración de la Escritura Pública hasta la obtención del Certificado de existencia y representación legal:





IV. Conclusiones

1. Catastralmente, los inmuebles que se clasifiquen como Propiedad Horizontal, vertical, de condominio o mixta, deben ser, por sus características, sujetos a continua actualización.
2. Es necesario acudir constantemente a los distintos criterios de la doctrina y jurisprudencia, para incorporar las nuevas realidades inmobiliarias tales como los conjuntos residenciales, las urbanizaciones privadas, centros comerciales, etc.
3. Es una institución compleja, especial e independiente, que surge necesaria y automáticamente de la división, ya no de un edificio, sino de espacios delimitados y susceptibles de aprovechamiento independiente que pertenezcan a dos o más personas que tienen, junto a la propiedad singular y exclusiva de los mismos, un derecho de copropiedad sobre los demás elementos del inmueble necesarios para su adecuado uso y disfrute.
4. En sí la propiedad horizontal, vertical, de condominio o mixto **no es un bien inmueble en particular** sino un régimen que reglamenta la forma en que se divide un bien inmueble y la relación entre los propietarios de los bienes privados y los bienes comunes que han sido segregados de un terreno o edificio, permitiendo la organización de los copropietarios y el mantenimiento de los bienes comunes.
5. Podemos decir que es una mezcla de propiedad individual y copropiedad. No es una empresa, una sociedad o una entidad, puede haber propiedad individual y copropiedad sin que exista propiedad horizontal como es el caso de los Circuitos Cerrados, las que también pueden coexistir dentro de un mismo complejo inmobiliario con las propiedades horizontales, por pisos y departamentos.