#7513

P/15525

Ley por medio de la cual se instituye un sistema especial para la propiedad horizontal

10 Nov. 58

9 Piezas

Ciudad Trujillo
Distrito Nacional
19 de noviembre de 1958

Señor Lic. José Ramón Rodriguez
Presidente de la Cámara de Diputados,
Su Despacho.-

Señor Presidente:

Aprobado por el Senado en su sesión de esta misma fecha, pláceme remitir a usted, para los fines constitucionales, el proyecto de ley por medio del cual se instituye un sistema especial para la propiedad horizontal.

Saludo a usted muy atentamente,

Porfirio Herrera
Presidente del Senado

jd/

Señores Senadores:

Los miembros de la Comisión Permanente de Justicia después de celebrar repetidas reuniones han considerado el proyecto de ley sometido a la aprobación del Congreso Nacional por el Honorable Señor Presidente de la República anexo a su mensaje No. 20917 de fecha 10 de noviembre de 1958, el cual tiene por objeto la instauración de un sistema especial para la propiedad horizontal.

El estudio analítico del mencionado proyecto de ley revela que están previstos los casos o situaciones que pueden presentarse con motivo de la ejecución de la mencionada ley, la cual contiene los principios básicos que sobre la materia establecen las legislaciones mas avanzadas de los países de la América Latina y de Europa.

Entendemos además que una ley de esa naturaleza provocaría el desarrollo urbanístico y embellecimiento de nuestras ciudades y la formación de asociaciones o compañías de capital para la construcción de edificios sujetos al régimen de la mencionada ley.

Finalmente consideramos, que el proyecto en cuestión es una manifestación elocuente de la política legislativa iniciada por el Benefactor de la Patria y Padre de la Patria Nueva, Generalísimo Dr. Rafael L. Trujillo Molina y cuyos resultados estamos palpando todos los días.

Por esas razones nos permitimos solicitar del Senado

le imparta su aprobación.

Milady Félix de L'Official
Presidente

Luis Julian Pérez
Vicepresidente

Manuel María Guerrero
Secretario

Polibio Díaz
Vocal

Manuel Joaquín Castillo C.
Vocal

J. Fortunato Canaan
Vocal

Juan Bautista Rojas
Vocal

13 de noviembre, 1958.-

CAMARA DE DIPUTADOS DE LA REPUBLICA DOMINICANA

PRESIDENCIA

Ciudad Trujillo,D.N.
19 noviembre 1958

00769

Señor Lic.
Porfirio Herrera,
Presidente del Senado,
Ciudad.

Señor Presidente:

Aviso a usted recibo de su oficio No.718 de fecha 19 de noviembre corriente, junto al cual después de haber sido aprobado por el Senado Remitió usted a esta Cámara de Diputados un proyecto de ley por medio del cual se instituye un sistema especial para la propiedad horizontal.

Este asunto fué aprobado por la Cámara de Diputados en sesión de esta misma fecha y remitido al Poder Ejecutivo para los fines constitucionales de lugar.

Atentamente le saluda,

J R Rodríguez

José Ramón Rodríguez,
Presidente de la Cámara de Diputados.

jpk

Civil 4114

Ciudad Trujillo
Distrito Nacional
19 de noviembre de 1958

Generalísimo Héctor B. Trujillo Molina
Presidente de la República
SU DESPACHO.-

Honorable Señor Presidente:

Tengo el honor de avisar a usted recibo de su mensaje No. 20917, de fecha 10 del mes en curso y del anexo proyecto de ley por medio del cual se instituye un sistema especial para la propiedad horizontal.

Pláceme participarle que el Senado en su sesión de esta misma fecha aprobó dicho proyecto de ley y lo remitió a la Cámara de Diputados para los fines constitucionales.

Con sentimientos de la más distinguida consideración, saludo a usted muy atentamente.

Porfirio Herrera
Presidente del Senado

jd/

Los miembros de la Comisión xx Permanente de Justicia han considerado el proyecto de ley sometido a la aprobación del Congreso Nacional por el Honorable Señor Presidente de la República anexo a su mensaje No. 20917 de fecha 10 de Noviembre de 1958, el cual tiene por objeto la instauración de un sistema especial para la propiedad horizontal.

El estudio analítico del mencionado proyecto de ley revela que están previstos los casos o situaciones que pueden presentarse con motivo de la ejecución de la mencionada ley, la cual contiene los principios básicos que sobre la materia establecen las legislaciones mas avanzadas de los paises de la América Latina y de Europa.

Entendemos además que xxx una ley de esa naturaleza provocaría el desarrollo x urbanístico y embellecimiento de nuestras ciudades y la formación de asociaciones o compañías de capital para la construcción de edificios sujetos al régimen de la mencionada ley.

Finalmente consideramos, que el proyecto en cuestión es una manifestación elocuente xxx de la política legislativa iniciada por el Benefactor de la Patria y Padre de la Patria Nueva Generalísimo Doctor Rafael L. Trujillo Molina y cuyos resultados e estamos palpando todos los días.

Por esas razones nos permitimos solicitar del Senado le imparta su aprobación incluyéndolo previamente enla orden del día de esta sesión.

EL CONGRESO NACIONAL
EN NOMBRE DE LA REPUBLICA
HA DADO LA SIGUIENTE LEY:

NUMERO:

Art. 1.- La propiedad de los edificios de dos o más pisos podrá dividirse por pisos o por departamentos, viviendas o locales independientes, siempre que el o los propietarios hagan registrar sus derechos de conformidad con el régimen establecido por esta ley. De lo contrario regirá el derecho común.

Art. 2.- Para disfrutar del régimen especial que establece esta ley, los departamentos, viviendas o locales en que estén divididos los pisos deberán tener una salida directa a la vía pública, un patio, una escalera o pasillo común, que los haga aprovechables de manera independiente.

Art. 3.- Cada propietario es dueño de su piso, departamento, vivienda o local, y, a falta de mención contraria en el título, todos son condueños del terreno y de todas las partes del edificio que no estén afectadas al uso exclusivo de alguno de ellos, tales como patios, muros, techos y obra gruesa de los pisos, escaleras y ascensores, pasillo y canalizaciones e instalaciones de beneficio común, exceptuando las que se encuentren en el interior de cada departamento.

Los propietarios podrán extender o restringir el número de las cosas comunes y aún limitar la copropiedad de algunas de ellas entre las personas que las usan o que deban tener a su cargo el cuidado y mantenimiento de las mismas por la posición de sus respectivos locales.

Art. 4.- Salvo convención contraria, cada propietario, para el goce de su propiedad exclusiva, podrá usar libremente de las cosas comunes conforme a su destino, sin perjuicio del derecho de los otros propietarios.

Estará obligado a contribuir proporcionalmente a las cargas relativas a la conservación, mantenimiento, reparación y administración de las cosas comunes.

A falta de convención contraria, esa contribución será proporcional al valor de las fracciones divididas del inmueble, teniendo en cuenta su extensión y su situación. El porcentaje que se fije en el reglamento que deberá registrarse al someterse la propiedad al régimen de esta ley, solo podrá modificarse por el acuerdo unánime de todos los interesados.

Art. 5.- Los derechos de cada propietario en las cosas comunes son inseparables de la propiedad de sus respectivos pisos, departamentos o locales.

Sin necesidad de mención especial, estos derechos pasan al adquiriente de un derecho real, principal o accesorio, sobre la parte dividida del inmueble.

Art. 6.- Cada propietario puede enajenar, hipotecar o en cualquier otra forma afectar o dar en arrendamiento el piso, departamento, vivienda o local que le pertenece, sin necesidad del consentimiento de los demás.

Art. 7.- Cada propietario atenderá, a su costa, a la conservación y reparación de su propio piso, departamento, vivienda o local.

No podrá hacer en él innovaciones o modificaciones que puedan afectar la seguridad o estética del edificio o los servicios comunes; ni destinarlo a fines distintos a los previstos en el reglamento del edificio, y en caso de duda, a aquellos que deban presumirse por la naturaleza del edificio y su ubicación; ni perturbar la tranquilidad de los vecinos o ejercer actividades contrarias a la moral y a las buenas costumbres o que comprometan la seguridad del inmueble.

Art. 8.- Se necesitará el consentimiento de todos los propietarios para construir nuevos pisos o realizar obras o instalaciones nuevas que afecten el edificio o sus dependencias, salvo disposición contraria en el reglamento.

Se necesitará el consentimiento de todos los propietarios para modificar los acuerdos que declaren, extiendan o restrinjan el número de las cosas comunes o que limiten la copropiedad.

Art. 9.- A los fines de la buena administración y goce de las cosas comunes y por el solo hecho de quedar organizada la propiedad en la forma que establece esta ley, todos los propietarios de los pisos, departamentos, viviendas y locales del inmueble forman, obligatoriamente y de pleno derecho, un consorcio, con personalidad jurídica, que frente a los terceros y a los mismos propietarios actuará como representante legal de todos los propietarios, por intermedio de un administrador.

Los poderes del consorcio de propietarios, aún al dictar o modificar el reglamento, se limitan a las medidas de aplicación colectiva que conciernen exclusivamente al goce y administración de las cosas comunes.

Art. 10.- El consorcio de propietarios podrá sustituir el reglamento existente o hacerle adiciones o modificaciones, que serán obligatorios para todos los propietarios y sus causahabientes.

Sin embargo, el reglamento o sus modificaciones, así como las convenciones excepcionales a que se refieren los artículos 3, 4 y 8, no son obligatorios respecto de los causahabientes a título particular ni oponibles a los terceros sino después de haber sido depositados en copia en la oficina del Registrador de Títulos correspondiente, y de haber sido anotados al dorso del Certificado Original de Título y de los duplicados existentes.

Art. 11.- Los propietarios están obligados a contribuir al pago de las primas de los seguros colectivos sobre los riesgos que amenazan el inmueble o a los copropietarios en su conjunto, cuando así lo disponga el consorcio de propietarios o el reglamento.

Art. 12.- Las resoluciones del consorcio de propietarios serán obligatorias siempre que hayan sido tomadas por mayoría de votos de todos los interesados, en asambleas debidamente convocadas.

Cada propietario tendrá derecho a un número de votos propor-

cional a la importancia de sus derechos en el inmueble, que se fijará convencionalmente al registrarse la propiedad de acuerdo con esta ley.

Esta participación en los votos solo podrá modificarse por el consentimiento unánime de todos los propietarios.

Se requerirá una mayoría de las tres cuartas partes de los votos de los propietarios y una mayoría ordinaria de los mismos para dictar, modificar o sustituir disposiciones del reglamento para las cuales esta ley o el reglamento original no exijan el consentimiento unánime de los propietarios.

Art. 13.- A falta de un administrador designado por el consorcio de propietarios, cualquiera de ellos podrá dirigirse al Juez de Paz de la jurisdicción en que está ubicado el edificio para la designación de un administrador judicial, citando a todos los interesados.

Art. 14.- Salvo disposiciones contrarias en el reglamento, el administrador, ya sea nombrado por el consorcio de propietarios o por el juez de paz, tendrá a su cargo la ejecución de las decisiones de la asamblea del consorcio, y, si fuere necesario, atenderá por propia iniciativa a la guarda de las cosas comunes y a su conservación y mantenimiento en buen estado de uso, y podrá constreñir a cada uno de los interesados al cumplimiento de sus obligaciones.

Los poderes del administrador serán revocados de la misma manera en que éstos fueron otorgados, por el consorcio de propietarios o por el juez de paz, citando el más diligente a los demás interesados, quienes podrán dar a conocer sus opiniones.

La designación de un administrador por el consorcio de propietarios produce de pleno derecho la revocación del administrador judicial.

La remuneración del administrador judicial será determinada por la misma ordenanza que lo designa y esa remuneración se ajustará a las bases establecidas en el reglamento.

Art. 15.- El administrador, cualquiera que fuere la forma de su designación, representa al consorcio de propietarios del inmueble, bien como demandante o como demandado y aún contra los mismos propietarios individualmente. Necesitará la autorización previa de la asamblea de los propietarios para actuar como demandante o como recurrente

El administrador actuará a nombre del consorcio de propietarios del inmueble, sin tener que mencionar el nombre de cada uno de los propietarios.

Art. 16.- Cualquier propietario puede, en ausencia del administrador y no mediando oposición de los demás, quienes serán advertidos previamente, hacer los gastos necesarios para la conservación o reparación de las cosas comunes, a cargo de reembolso.

Art. 17.- Las acciones que pudieren surgir entre los propietarios en relación con la administración y el goce de las partes comu-

nes del inmueble, o con la interpretación o ejecución del reglamento, son de la competencia del Tribunal de Tierras.

Igualmente el Tribunal de Tierras será competente para conocer de las demás acciones que puedan surgir con motivo de la aplicación de esta ley.

Art. 18.- El pago de la cuota con que debe contribuir cada propietario a las cargas comunes, de conformidad con el artículo 4, está garantizado con un privilegio sobre la parte dividida de aquel en cuyo favor el consorcio de propietarios haya hecho el avance.

Este privilegio tendrá preferencia sobre todos los demás y se extiende a la parte alícuota indivisa de las cosas comunes del inmueble, en virtud del principio establecido en el artículo 5.

Art. 19.- La persona o personas que deseen dividir la propiedad de un edificio, existente o por construir, en pisos o en departamentos, viviendas o locales independientes, conforme al régimen que establece esta ley, deberán hacer registrar de acuerdo con la Ley de Registro de Tierras sus derechos en relación con el terreno y sus mejoras.

Art. 20.- La solicitud de registro contendrá una descripción tan completa como fuere posible del edificio y de los pisos, departamentos, viviendas o locales independientes en que está dividido, y se anexarán a la misma los planos arquitectónicos, estructurales y de instalaciones.

Art. 21.- No se registrará ningún edificio conforme a esta ley, si el o los propietarios no hacen registrar al mismo tiempo un reglamento que contenga por lo menos lo siguiente:

1.- Especificación de cada una de las partes de propiedad exclusiva en que está dividido el edificio, con indicación del número o letra o cualquier otra designación que sirva para identificarlas;

2.- Número de votos que corresponderá, en las resoluciones de la asamblea del consorcio de propietarios, al dueño de cada parte del edificio de propiedad exclusiva;

3.- Porcentaje con que deberá contribuir cada propietario a los gastos y cargas comunes;

4.- Bases para la remuneración que se deberá pagar al administrador;

5.- Destino de las diferentes partes del inmueble;

Art. 22.- La propiedad de los pisos, departamentos, viviendas o locales independientes en que está dividido un inmueble, puede registrarse a nombre de una sola persona, física o moral, o aún a nombre de una sucesión indivisa, y no pierde su carácter por el solo hecho de que todas las partes de propiedad exclusiva pertenezcan a un solo dueño.

Art. 23.- La propiedad dividida por pisos o por departamentos, viviendas o locales independientes podrá registrarse antes de la construcción del edificio, siempre que los planos hayan sido aprobados por las autoridades administrativas que la ley requiere para que pueda comenzarse la construcción.

En el Certificado de Título se hará constar esta circunstancia, así como la obligación que asumen los propietarios de participar y justificar oportunamente al Registrador de Títulos la habilitación del edificio para ser ocupado.

Párrafo.-Si por cualquier circunstancia no se realiza la construcción, los propietarios, mediante acto firmado por todos y legalizadas las firmas por un Notario, ordenarán al Registrador de Títulos la cancelación del Certificado de Título y su sustitución de acuerdo con la ley.

Art. 24.- Se expedirá un Duplicado de Certificado de Título a cada dueño de una parte del edificio de propiedad exclusiva y en cada uno de dichos duplicados se hará constar el privilegio que grava dicha parte dividida de conformidad con el artículo 18 de esta ley y en la proporción determinada en el reglamento.

Se indicará también si el edificio está construído o en construcción.

Art. 25.- A falta de disposición expresa en el reglamento o cuando éste guarde silencio, las asambleas del consorcio de propietarios podrán convocarse, con tres días de anticipación, por cualquiera de los propietarios, mediante aviso en un periódico de circulación nacional y por carta certificada dirigida a cada propietario en su domicilio real o de elección.

Se mencionará sumariamente en el aviso el objeto de la convocatoria.

La reunión se efectuará en el lugar que indique el reglamento, y si no se ha convenido ninguno, en el domicilio del que hace la convocatoria o de su representante, siempre que este domicilio sea el del lugar del inmueble, o bien en el local del Juzgado de Paz de la jurisdicción, lo que se indicará en la convocatoria.

Art. 26.- No obstante disposición contraria del reglamento, cualquier propietario puede hacerse representar en las asambleas por otro propietario o por un tercero.

Art. 27.- Los propietarios pro indiviso de una parte dividida de la propiedad deberán designar un solo representante.

Art. 28.- Todo propietario deberá hacer elección de domicilio en el lugar en que está situado el inmueble, si no tiene en él su domicilio real.

Esta elección de domicilio deberá hacerse en los actos que

se sometan al Registrador de Títulos o en las actas de la asamblea general del consorcio de propietarios.

A falta de elección de domicilio, las citaciones y notificaciones se harán válidamente en la Secretaría del Juzgado de Paz, quien la comunicará sin demora al interesado por correo certificado.

Art. 29.- El administrador tendrá la iniciativa y dirección de los trabajos, elegirá y revocará al encargado del edificio y le dará las órdenes que estime convenientes, todo bajo la autoridad de la asamblea general y sujetándose a lo que ella tenga a bien disponer.

Podrá ordenar las reparaciones menudas, sin previa autorización de la asamblea general, y las otras reparaciones, solo en caso de urgencia y avisando inmediatamente a los propietarios.

Los registros de actas del consorcio, los libros de contabilidad y los documentos y comprobantes de los gastos estarán a cargo del administrador.

Art. 30.- El administrador convocará a los propietarios por circular, por cartas certificadas o por aviso publicado en un periódico de circulación nacional con un plazo de tres días por lo menos de antelación, cuantas veces fuere necesario.

Presidirá la persona que se designe en cada asamblea, y el administrador ejercerá las funciones de secretario, a menos que se disponga otra cosa en el reglamento.

Las copias y certificaciones firmadas por el administrador, salvo disposición contraria del reglamento, hacen fe respecto de los propietarios y de los terceros, siempre que estén visadas por el que presidió la asamblea o a falta de éste por uno de los propietarios que estuvieron presentes en la asamblea.

Art. 31.- En caso de venta de una parte dividida del edificio, el propietario comunicará su propósito previamente al administrador y consignará antes de la venta su cuota de contribución en los gastos comunes, sin perjuicio del recurso a que pudiere haber lugar contra el adquiriente.

Art. 32.- Los gastos ordinarios se harán de acuerdo con el presupuesto que aprueben anualmente los propietarios.

La cuota que corresponda a cada propietario, en esos como en los otros gastos, se hará constar en el acta de la asamblea que los autorice o apruebe.

Art. 33.- La comprobación de los avances garantizados por el privilegio establecido en el artículo 18 y la fijación de las cuotas contributivas no pagadas, serán hechas por la asamblea de los propietarios, mediante declaración preparada por el administrador, con los detalles y comprobantes correspondientes.

El administrador lo comunicará por carta certificada al o a los propietarios deudores.

La copia del acta, certificada por el administrador y legalizada por un notario, constituirá título suficiente para fines de inscripción del privilegio en el Registro de Títulos.

El propietario deudor podrá impugnar la decisión de la asamblea y pedir la cancelación de la inscripción del privilegio, dentro de los quince días de la fecha en que le haya sido notificada por alguacil la resolución de la asamblea.

Transcurrido ese plazo sin haber sido impugnada, la resolución será inatacable y tendrá fuerza ejecutoria.

Igual fuerza tendrá la liquidación que el deudor haya aprobado por escrito.

Art. 34.- El privilegio establecido en el artículo 18 deberá inscribirse dentro de los tres meses de la fecha de la reunión de la asamblea a que se refiere el artículo 33, y cada inscripción sólo conservará el privilegio sobre los avances hechos para cubrir gastos causados dentro del año de esa fecha.

Las inscripciones que se hicieren después de ese plazo o por avances relativos a gastos hechos antes del último año, sólo producirán efecto a partir de la fecha de la inscripción.

Art. 35.- Cualquier propietario puede solicitar, en cualquier momento, que le sea liquidada su cuota contributiva en los gastos comunes.

Si el administrador no hace la convocatoria dentro de las cuarenta y ocho horas de la solicitud, el propietario podrá convocar la asamblea en la forma prescrita por el artículo 25.

Art. 36.- Las hipotecas consentidas por el o los propietarios antes de construirse el edificio para garantizar préstamos destinados a invertirse en la construcción, se regularán de pleno derecho por esta ley si el acreedor diere su consentimiento en el acto de hipoteca o posteriormente, y tanto el crédito como la hipoteca se dividirán automáticamente entre los departamentos independientes tan pronto como se termine la construcción, en la misma proporción en que los propietarios contribuirán a los gastos y cargas comunes de acuerdo con el reglamento de la propiedad, salvo convención contraria y por escrito, que deberá anotarse en el Certificado de Título.

Art. 37.- Los propietarios de una propiedad registrada en la forma prescrita por esta ley pueden renunciar a sus beneficios, mediante acto con las firmas de todos los propietarios legalizadas por un notario, siempre que todos los departamentos estén libres de gravamen y no existan deudas de cualquier naturaleza a cargo del consorcio.

Del mismo modo procederá el propietario único del inmueble que desee renunciar al beneficio de esta ley.

Estos actos serán sometidos al Registrador de Títulos pa-

ra que proceda a cancelar el Certificado de Título y a sustituirlo de conformidad con la ley.

Art. 38.- Si el edificio se destruyere en su totalidad o en parte, por incendio o por otra causa, cualquiera de los propietarios podrá pedir la partición del terreno y de los materiales con arreglo a las disposiciones generales sobre bienes indivisos.

Dicha demanda será registrada en conformidad con el artículo 208 de la Ley de Registro de Tierras.

La indemnización del seguro no podrá ser pagada sino a la persona designada por acuerdo unánime de los propietarios o según los resultados de la partición.

El régimen de la propiedad dividida no podrá mantenerse sino mediante acuerdo unánime de los propietarios que determine las condiciones de la reconstrucción.

Art. 39.- En caso de ruina o vetustez del edificio, la reconstrucción no podrá hacerse sino por el acuerdo unánime de los propietarios.

Art. 40.- En todos los casos de reconstrucción, los documentos y planos de la misma se someterán al Tribunal Superior de Tierras para que este ordene al Registrador de Títulos hacer los registros y anotaciones de lugar.

Art. 41.- Se podrán constituir válidamente, en las formas reconocidas por la ley, aunque no tengan por objeto la distribución de beneficios, las sociedades que se organizaren con el fin de construir o de adquirir inmuebles divididos por pisos o por departamentos, viviendas o locales independientes y destinados a ser atribuídos a los socios ya sea en propiedad o en goce o bien para la conservación, mantenimiento y administración de los inmuebles así divididos.

Art. 42.- Ningún socio podrá pretender que se le atribuya en forma exclusiva, por partición en naturaleza, la parte del inmueble a que tiene vocación, ni tampoco a que se le mantenga en posesión de dicha parte, si no ha cumplido sus obligaciones y suscrito la participación que le corresponda en los fondos suplementarios que se necesiten para la realización efectiva del fondo social.

Si el socio no suscribe la participación que le corresponda en esos fondos en proporción a sus compromisos, o si no cumple sus obligaciones, todos sus derechos en el activo social, comprendiendo los relativos al goce de su parte en el inmueble, podrán venderse en pública subasta ante notario, a requerimiento de los representantes de la sociedad, por decisión de los socios que representen la mayoría ordinaria del capital social.

La venta será publicada en un periódico de circulación nacional, un mes después de una intimación de pagar o de ejecutar hecha al socio en falta y que no haya sido atendida.

Entre la fecha de la publicación y la de la venta deberá haber por lo menos un plazo de quince días.

Art. 43.- A la disolución de la sociedad la asamblea general podrá designar uno o varios liquidadores encargados de proceder a la partición en naturaleza y a la atribución del o de los departamentos independientes que a cada socio corresponda de acuerdo con los estatutos o con su vocación.

El proyecto de partición y atribución que redacten el o los liquidadores cuando los estatutos no hayan previsto una forma especial de atribución, deberá ser aprobado por la asamblea general con el voto de una mayoría de más de la mitad de los socios que representen más de las dos terceras partes del capital social.

Esta decisión es oponible a los no presentes o no representados en la asamblea general, ya fueren socios o beneficiarios o causahabientes de promesa de atribución.

Los derechos y cargas de un socio fallecido cuya sucesión no esté liquidada, serán atribuídos indivisiblemente a nombre de su sucesión, sin perjuicio de los derechos de los herederos o causahabientes y sin que la presencia de ellos en los procedimientos implique de su parte aceptación de la sucesión, del legado o de la donación.

Dentro del mes de la aprobación por la asamblea general del proyecto de partición y atribución, el liquidador o uno de ellos intimará por acto de alguacil a los socios que no hayan firmado el acta de la asamblea para que lo hagan en el término de un mes.

Si el acta no fuere firmada por la totalidad de los socios en este último plazo, el liquidador o uno de ellos pedirá la homologación de la partición y atribución al Tribunal Superior de Tierras, que estatuirá en instancia única y comunicará su decisión al Registrador de Títulos para que proceda a su ejecución.

Art. 44.- Las disposiciones contenidas en el artículo 664 del Código Civil continuarán rigiendo para la propiedad no registrada catastralmente y para la que, aún registrada catastralmente, no esté sometida al sistema que establece esta ley.

DADA & & &

PRESIDENCIA DE LA REPUBLICA DOMINICANA

Número: 20917

Ciudad Trujillo,
Distrito Nacional,
NOV 10 1958

Al Presidente del Senado,
C I U D A D.

Señor Presidente:

Durante algún tiempo he venido analizando y ponderando con el mayor cuidado las ventajas que conllevaría para nuestro país en pleno desarrollo económico, la instauración de un sistema especial para la propiedad horizontal, similar al que existe en Francia, en México, en Argentina y otros países.

Ha animado mi propósito crear la posibilidad de que una legislación de esa naturaleza constituya un incentivo para el capital privado que podría asociarse en la construcción de edificios divididos en pisos o apartamientos, cuyos derechos quedarían regidos por las disposiciones de esa ley.

Como se sabe una asociación de capitales para esos fines contribuiría al desarrollo urbanístico y al embellecimiento de nuestras ciudades, especialmente de Ciudad Trujillo, en esta Era que vive nuestra patria, de prodigiosas realizaciones en todos los ordenes de la actividad humana.

Por otra parte, desde hace algunos años se ha arraigado en nuestro país la práctica de levantar edificios de tres o más plantas, como medio de aprovechar más ventajosamente la extensión de los solares y por disponerse en los actuales tiempos, con mayor facilidad y economía, de materiales de construcción y de una mejor experiencia profesional.

Además, como, por el orígen de las construcciones o por efectos de particiones, puede resultar -como ha resultado en algunos casos- que los distintos pisos de los edificios de más de una planta recaigan en la propiedad de distintas personas, por no ser factible o conveniente la división vertical, se hace necesario regular ya esta materia en forma más desarrollada que como lo hace el actual artículo 664 del Código Civil, aunque manteniendo en vigencia sus disposiciones para la propiedad que no está registrada catastralmente y para la que, aún estándolo, no se sujete a éste nuevo sistema.

Al efecto, me permito someter a la elevada consideración del Congreso Nacional por conducto de ese Cuerpo Legislativo, el proyecto de ley que traza pormenorizadas normas sobre esta materia.

Esta legislación propuesta que tiende hacia fines desconocidos hasta ahora en nuestro país, me ha sugerido la idea de que pa-

ra facilitar su adaptación se reserve únicamente a las propiedades ya saneadas por el Tribunal de Tierras y debidamente registradas.

Esto facilita al público las investigaciones pertinentes en los Registros de Títulos sin contar, además, con que los derechos y obligaciones que haga nacer esta nueva ley quedarían incorporados de ese modo al certificado de título correspondiente y gozarían de la garantía que ofrece el Estado de acuerdo con la Ley de Registro de Tierras.

El sistema no se hace obligatorio sino facultativo y es así como en los artículos 1 y 44 se expresa con toda claridad que el derecho común regula las propiedades divididas por pisos o departamentos que no se sometan a este nuevo régimen, lo que equivale a dejar a la iniciativa privada en libertad de hacerlo cuando quede convencida de las ventajas que este nuevo sistema proporciona.

En general, el proyecto de ley se inspira en el debido respeto al derecho de la propiedad privada.

Las disposiciones de carácter imperativo son las menos. La mayor parte de ellas están constituídas por reglas supletorias para los casos en que los mismos propietarios de los diversos pisos no

PRESIDENCIA DE LA REPUBLICA DOMINICANA

hayan acordado convención o reglamento.

Finalmente, el establecimiento de las normas que se proponen será de una indudable utilidad general, no sólo para prevenir litigios entre los diversos propietarios de un mismo edificio, sino para resolverlos en caso de que se produzcan. Además, es seguro que las garantías que prestan esas normas, facilitarán la construcción de grandes edificios de apartamientos por asociación de varias personas, especialmente de las que teniendo solares carecen de recursos económicos para construirlos, mientras otras teniendo esos recursos, no tienen solares apropiados.

Dios, Patria y Libertad,

Héctor B. Trujillo Molina,
Presidente de la República

REPUBLICA DOMINICANA

SECRETARIA DE ESTADO DE LA PRESIDENCIA

Núm. 21701

Ciudad Trujillo, D. N.,
22 de noviembre de 1958
ERA DE TRUJILLO

Señor
Presidente del Senado de la República,
Ciudad.-

Señor Presidente:

Cúmpleme significarle que la Ley en virtud de la cual se instituye un sistema especial para la propiedad horizontal, ha sido promulgada en fecha 21 de noviembre en curso, y registrada bajo el No. 5038.

Muy atentamente,

Luis Ruiz Trujillo,
Secretario de Estado de la Presidencia.

lrt
t/ma

EL CONGRESO NACIONAL

EN NOMBRE DE LA REPUBLICA

HA DADO LA SIGUIENTE LEY:

Art. 1.-La propiedad de los edificios de dos o más pisos podrá dividirse por pisos o por departamentos, viviendas o locales independientes, siempre que el o los propietarios hagan registrar sus derechos de conformidad con el régimen establecido por esta ley. De lo contrario regirá el derecho común.

Art. 2.-Para disfrutar del régimen especial que establece esta ley, los departamentos, viviendas o locales en que estén divididos los pisos deberán tener una salida directa a la vía pública, un patio, una escalera o pasillo común, que los haga aprovechables de manera independiente.

Art. 3.-Cada propietario es dueño de su piso, departamento vivienda o local, y, a falta de mención contraria en el título, todos son condueños del terreno y de todas las partes del edificio que no estén afectadas al uso exclusivo de alguno de ellos, tales como patios, muros, techos y obra gruesa de los pisos, escaleras y ascensores, pasillo y canalizaciones e instalaciones de beneficio común, exceptuando las que se encuentren en el interior de casa departamento.

Los propietarios podrán extender o restringir el número de las cosas comunes y aún limitar la copropiedad de algunas de ellas entre las personas que las usan o que deban tener a su cargo el cuidado y mantenimiento de las mismas por la posición de sus respectivos locales.

Art. 4.-Salvo convención contraria, cada propietario, para el goce de su propiedad exclusiva, podrá usar libremente de las cosas comunes conforme a su destino, sin perjuicio del derecho de los otros propietarios.

Estará obligado a contribuir proporcionalmente a las cargas relativas a la conservación, mantenimiento, reparación y administración de las cosas comunes.

A falta de convención contraria, esa contribución será pro-

LEGISLATURA ... de 19..
REGISTRADA AL No. ...
en el folio ... del libro letra ...
No. ... de asientos de Leyes, Resoluciones
y Decretos ... Por el Senado
y ... de ...
han sido escritos en máquina a razón de dos especies
por ... lineales.
Ciudad Trujillo, ... de ... de 19..
Jefe de las Oficinas del Senado

porcional al valor de las fracciones divididas del inmueble, teniendo en cuenta su extensión y su situación. El porcentaje que se fije en el reglamento que deberá registrarse al someterse la propiedad al régimen de esta ley, solo podrá modificarse por el acuerdo unánime de todos los interesados.

Art. 5.-Los derechos de cada propietario en las cosas comunes son inseparables de la propiedad de sus respectivos pisos, departamentos o locales.

Sin necesidad de mención especial, estos derechos pasan al adquiriente de un derecho real, principal o accesorio, sobre la parte dividida del inmueble.

Art. 6.-Cada propietario puede enajenar, hipotecar o en cualquier otra forma afectar o dar en arrendamiento el piso, departamento, vivienda o local que le pertenece, sin necesidad del consentimiento de los demás.

Art. 7.-Cada propietario atenderá, a su costa, a la conservación y reparación de su propio piso, departamento, vivienda o local.

No podrá hacer en él innovaciones o modificaciones que puedan afectar la seguridad o estética del edificio o los servicios comunes; ni destinarlo a fines distintos a los previstos en el reglamento del edificio, y en caso de duda, a aquellos que deban presumirse por la naturaleza del edificio y su ubicación; ni perturbar la tranquilidad de los vecinos o ejercer actividades contrárias a la moral y a las buenas constumbres o que comprometan la seguridad del inmueble.

Art. 8.-Se necesitará el consentimiento de todos los propietarios para construir nuevos pisos o realizar obras o instalaciones nuevas que afecten el edificio o sus dependencias, salvo disposición contraria en el reglamento.

Se necesitará el consentimiento de todos los propietarios para modificar los acuerdos que declaren, extiendan o restrinjan el número de las cosas comunes o que limiten la copropiedad.

5ta LEGISLATURA 8 de 1958

REGISTRADA AL No. 789

en el folio ..... del libro letra .....

No. ..... de asientos de Leyes, Resoluciones y Decretos ~~votados~~ por el Senado

y consta de ..... tres

hojas escritas en máquina a razón de dos espacios interlineales

Ciudad Trujillo, 19 de Mayo de 1958

Jefe de las Oficinas del Senado

SENADO REPÚBLICA DOMINICANA

Art. 9.-A los fines de la buena administración y goce de las cosas comunes y por el solo hecho de quedar organizada la propiedad en la forma que establece esta ley, todos los propietarios de los pisos, departamentos, viviendas y locales del inmueble forman, obligatoriamente y de pleno derecho, un consorcio, con personalidad jurídica, que frente a los terceros y a los mismos propietarios actuará como representante legal de todos los propietarios, por intermedio de un administrador.

Los poderes del consorcio de propietarios, aún al dictar o modificar el reglamento, se limitan a las medidas de aplicación colectiva que conciernen exclusivamente al goce y administración de las cosas comunes.

Art. 10.-El consorcio de propietarios podrá sustituir el reglamento existente o hacerle adiciones o modificaciones, que serán obligatorios para todos los propietarios y sus causahabientes.

Sin embargo, el reglamento o sus modificaciones, así como las convenciones excepcionales a que se refieren los artículos 3, 4, y 8, no son obligatorios respecto de los causahabientes a título particular ni oponibles a los terceros sino después de haber sido depositados en copia en la oficina del Registrador de Títulos correspondiente, y de haber sido anotados al dorso del Certificado Original de Título y de los duplicados existentes.

Art. 11.-Los propietarios están obligados a contribuir al pago de las primas de los seguros colectivos sobre los riesgos que amenazan el inmueble o a los copropietarios en su conjunto, cuando así lo disponga el consorcio de propietarios o el reglamento.

Art. 12.-Las resoluciones del consorcio de propietarios serán obligatorias siempre que hayan sido tomadas por mayoría de votos de todos los interesados, en asambleas debidamente convocadas.

Cada propietario tendrá derecho a un número de votos proporcional a la importancia de sus derechos en el inmueble, que se fijará convencionalmente al registrarse la propiedad de acuerdo con esta ley.

jd/

LEGISLATURA del de
REGISTRADA AL No.
en el folio del libro tomo
No. de asientos de Leyes, Resoluciones
y Decretos votados por el Senado
y consta de
hojas escritas en máquina a razón de dos especies
por cada una.
Ciudad Trujillo, de
Jefe de las Oficinas del Senado

SENADO
REPÚBLICA DOMINICANA

Esta participación en los votos solo podrá modificarse por el consentimiento unánime de todos los propietarios.

Se requerirá una mayoría de las tres cuartas partes de los votos de los propietarios y una mayoría ordinaria de los mismos para dictar, modificar o sustituir disposiciones del reglamento para las cuales esta ley o el reglamento original no exijan el consentimiento unánime de los propietarios.

Art. 13.-A falta de un administrador designado por el consorcio de propietarios, cualquiera de ellos podrá dirigirse al Juez de Paz de la jurisdicción en que está ubicado el edificio para la designación de un administrador judicial, citando a todos los interesados.

Art. 14.-Salvo disposiciones contrarias en el reglamento, el administrador, ya sea nombrado por el consorcio de propietarios o por el juez de paz, tendrá a su cargo la ejecución de las decisiones de la asamblea del consorcio, y, si fuere necesario, atenderá por propia iniciativa a la guarda de las cosas comunes y a su conservación y mantenimiento en buen estado de uso, y podrá constreñir a cada uno de los interesados al cumplimiento de sus obligaciones.

Los poderes del administrador serán revocados de la misma manera en que éstos fueron otorgados, por el consorcio de propietarios o por el juez de paz, citando el más diligente a los demás interesados, quienes podrán dar a conocer sus opiniones.

La designación de un administrador por el consorcio de propietarios produce de pleno derecho la revocación del administrador judicial.

La remuneración del administrador judicial será determinada por la misma ordenanza que lo designa y esa remuneración se ajustará a las bases establecidas en el reglamento.

Art. 15.-El administrador, cualquiera que fuere la forma de su designación, representa al consorcio de propietarios del inmueble, bien como demandante o como demandado y aún contra los mismos propietarios individualmente. Necesitará la autorización previa de la asamblea de los propietarios para actuar como demandante o como reco

5ta LEGISLATURA 2018 de 1958

REGISTRADA AL No. 289

en el folio ..... del libro letra .....

No. ..... de asientos de Leyes, Resoluciones y Decretos votados por el Senado

y copiada de ..... tiene

hecha escritas en máquina a razón de dos espacios interlineales.

Ciudad Trujillo, 19 de Nov. 1958

Jefe de las Oficinas del Senado

SENADO REPÚBLICA DOMINICANA

los propietarios para actuar como demandante o como recurrente.

El administrador actuará a nombre del consorcio de propietarios del inmueble, sin tener que mencionar el nombre de cada uno de los propietarios.

Art. 16.-Cualquier propietario puede, en ausencia del administrador y no mediando oposición de los demás, quienes serán advertidos previamente, hacer los gastos necesarios para la conservación o reparación de las cosas comunes, a cargo de reembolso.

Art. 17.-Las acciones que pudieren surgir entre los propietarios en relación con la administración y el goce de las partes comunes del inmueble, o con la interpretación o ejecución del reglamento, son de la competencia del Tribunal de Tierras.

Igualmente el Tribunal de Tierras será competente para conocer de las demás acciones que puedan surgir con motivo de la aplicación de esta ley.

Art. 18.-El pago de la cuota con que debe contribuir cada propietario a las cargas comunes, de conformidad con el artículo 4, está garantizado con un privilegio sobre la parte dividida de aquel en cuyo favor el consorcio de propietarios haya hecho el avance..

Este privilegio tendrá preferencia sobre todos los demás y se extiende a la parte alícuota indivisa de las cosas comunes del inmueble, en virtud del principio establecido en el artículo 5.

Art. 19.-La persona o personas que deseen dividir la propiedad de un edificio, existente o por construir, en pisos o en departamentos, viviendas o locales independientes, conforme al régimen que establece esta ley, deberán hacer registrar de acuerdo con la Ley de Registro de Tierras sus derechos en relación con el terreno y sus mejoras.

Art. 20.-La solicitud de registro contendrá una descripción tan completa como fuere posible del edificio y de los pisos, departamentos, viviendas o locales independientes en que está dividido, y se anexarán a la misma los planos arquitectónicos, estructurales y de instalaciones.

3ra LEGISLATURA ord. año 1958

REGISTRADA AL No. 789

en el folio ..... del libro letra .....

No. ..... de asientos de Leyes, Resoluciones y Decretos votados por el Senado

y consta de ..... hojas escritas en máquina a razón de dos espacios interlineales.

Ciudad Trujillo, 19 de Nov. 1958

Jefe de las Oficinas del Senado

SENADO REPÚBLICA DOMINICANA

Art. 21.-No se registrará ningún edificio conforme a esta ley, si el o los propietarios no hacen registrar al mismo tiempo un reglamento que contenga por lo menos lo siguiente:

1.-Especificación de cada una de las partes de propiedad exclusiva en que está dividido el edificio, con indicación del número o letra o cualquier otra designación que sirva para identificarlas;

2.-Número de votos que corresponderá, en las resoluciones de la asamblea del consorcio de propietarios, al dueño de cada parte del edificio de propiedad exclusiva;

3.-Porcentaje con que deberá contribuir cada propietario a los gastos y cargas comunes;

4.-Bases para la remuneración que se deberá pagar al administrador;

5.-Destino de las diferentes partes del inmueble;

Art. 22.-La propiedad de los pisos, departamentos, viviendas o locales independientes en que está dividido un inmueble, puede registrarse a nombre de una sola persona, física o moral, o aún a nombre de una sucesión indivisa, y no pierde su carácter por el solo hecho de que todas las partes de propiedad exclusiva pertenezcan a un solo dueño.

Art. 23.-La propiedad dividida por pisos o por departamentos, viviendas o locales independientes podrá registrarse antes de la construcción del edificio, siempre que los planos hayan sido aprobados por las autoridades administrativas que la ley requiere para que pueda comenzarse la construcción.

En el Certificado de Título se hará constar esta circunstancia, así como la obligación que asumen los propietarios de participar y justificar oportunamente al Registrador de Títulos la habilitación del edificio para ser ocupado.

Párrafo.-Si por cualquier circunstancia no se realiza la construcción, los propietarios, mediante acto firmado por todos y legalizadas las firmas por un Notario, ordenarán al Registrador de Títulos la cancelación del Certificado de Título y su sustitución de acuerdo con

jd/

5ta LEGISLATURA Ord de 1958

REGISTRADA AL No. 289

en el folio ..... del libro letra .....

No. ..... de asientos de Leyes, Resoluciones y Decretos votados por el Senado

y consta de ..... tres

hojas escritas en máquina a razón de dos espacios interlineales.

Ciudad Trujillo, 19 de Nov. 1958

Jefe de las Oficinas del Senado

SENADO REPUBLICA DOMINICANA

la ley.

Art. 24.-Se expedirá un Duplicado de Certificado de Título a cada dueño de una parte del edificio de propiedad exclusiva y en cada uno de dichos duplicados se hará constar el privilegio que grava dicha parte dividida de conformidad con el artículo 18 de esta ley y en la proporción determinada en el reglamento.

Se indicará también si el edificio está construído o en construcción.

Art. 25.-A falta de disposición expresa en el reglamento o cuando éste guarde silencio, las asambleas del consorcio de propietarios podrán convocarse, con tres días de anticipación, por cualquiera de los propietarios, mediante aviso en un periódico de circulación nacional y por carta certificada dirigida a cada propietario en su domicilio real o de elección.

Se mencionará sumariamente en el aviso el objeto de la convocatoria.

La reunión se efectuará en el lugar que indique el reglamento, y si no se ha convenido ninguno, en el domicilio del que hace la convocatoria o de su representante, siempre que este domicilio sea el del lugar del inmueble, o bien en el local del Juzgado de Paz de la jurisdicción, lo que se indicará en la convocatoria.

Art. 26.-No obstante disposición contraria del reglamento, cualquier propietario puede hacerse representar en las asambleas por otro propietario o por un tercero.

Art. 27.-Los propietarios pro indiviso de una parte dividida de la propiedad deberán designar un solo representante.

Art. 28.-Todo propietario deberá hacer elección de domicilio en el lugar en que está situado el inmueble, si no tiene en él su domicilio real.

Esta elección de domicilio deberá hacerse en los actos que se sometan al Registrador de Títulos o en las actas de la asamblea general

5ta LEGISLATURA Ord de 1958

REGISTRADA AL No. 289 L

en el folio ..... del libro letra .....

No. ..... de asientos de Leyes, Resoluciones y Decretos votados por el Senado

y consta de tres

hojas escritas en máquina a razón de dos espacios interlineales.

Ciudad Trujillo, 19 MAY. 1958

Jefe de las Oficinas del Senado

SENADO REPUBLICA DOMINICANA

general del consorcio de propietarios.

A falta de elección de domicilio, las citaciones y notificaciones se harán válidamente en la Secretaría del Juzgado de Paz, quien la comunicará sin demora al interesado por correo certificado.

Art. 29.-El administrador tendrá la iniciativa y dirección de los trabajos, elegirá y revocará al encargado del edificio y le dará las órdenes que estime convenientes, todo bajo la autoridad de la asamblea general y sujetándose a lo que ella tenga a bien disponer.

Podrá ordenar las reparaciones menudas, sin previa autorización de la asamblea general, y las otras reparaciones, solo en caso de urgencia y avisando inmediatamente a los propietarios.

Los registros de actas del consorcio, los libros de contabilidad y los documentos y comprobantes de los gastos estarán a cargo del administrador.

Art. 30.-El administrador convocará a los propietarios por circular, por cartas certificadas o por aviso publicado en un periódico de circulación nacional con un plazo de tres días por lo menos de antelación, cuantas veces fuere necesario.

Presidirá la persona que se designe en cada asamblea, y el administrador ejercerá las funciones de secretario, a menos que se disponga otra cosa en el reglamento.

Las copias y certificaciones firmadas por el administrador, salvo disposición contraria del reglamento, hacen fe respecto de los propietarios y de los terceros, siempre que estén visadas por el que presidió la asamblea o a falta de éste por uno de los propietarios que estuvieron presentes en la asamblea.

Art. 31.-En caso de venta de una parte dividida del edificio, el propietario comunicará su propósito previamente al administrador y consignará antes de la venta a su cuota de contribución en los gastos comunes, sin perjuicio del recurso a que pudiere haber lugar contra el adquiriente.

Art. 32.-Los gastos ordinarios se harán de acuerdo con el presupuesto que aprueben anualmente los propietarios.

La cuota que corresponda a cada propietario, en esos como en los otros gastos, se hará constar en el acta de la asamblea que los autorice o apruebe.

Art. 33.-La comprobación de los avances garantizados por el privilegio establecido en el artículo 18 y la fijación de las cuotas contributivas no pagadas, serán hechas por la asamblea de los propietarios, mediante declaración preparada por el administrador, con los detalles y comprobantes correspondientes.

El administrador lo comunicará por carta certificada al o a los propietarios deudores.

La copia del acta, certificada por el administrador y legalizada por un notario, costituirá título suficiente para fines de inscripción del privilegio en el Registro de Títulos.

El propietario deudor podrá impugnar la decisión de la asamblea y pedir la cancelación de la inscripción del privilegio, dentro de los quince días de la fecha en que le haya sido notificada por alguacil la resolución de la asamblea.

Transcurrido ese plazo sin haber sido impugnada, la resolución será inatacable y tendrá fuerza ejecutoria.

Igual fuerza tendrá la liquidación que el deudor haya aprobado por escrito.

Art. 34.-El privilegio establecido en el artículo 18 deberá inscribirse dentro de los tres meses de la fecha de la reunión de la asamblea a que se refiere el artículo 33, y cada inscripción sólo conservará el privilegio sobre los avances hechos para cubrir gastos causados dentro del año de esa fecha.

Las inscripciones que se hicieren después de ese plazo o por avances relativos a gastos hechos antes del último año, sólo producirán efecto a partir de la fecha de la inscripción.

Art. 35.-Cualquier propietario puede solicitar, en cualquier momento, que le sea liquidada su cuota contributiva en los gastos comunes.

LEGISLATURA
REGISTRADA AL No.
en el folio del libro letra
No. de asientos de Leyes, Resoluciones
y Decretos votados por el Senado
y consta de
hojas escritas en máquina a razón de dos especies
Ciudad Trujillo, de 195
Jefe de las Oficinas del Senado

Si el administrador no hace la convocatoria dentro de las cuarenta y ocho horas de la solicitud, el propietario podrá convocar la asamblea en la forma prescrita por el artículo 25.

Art. 36.-Las hipotecas consentidas por el o los propietarios antes de construirse el edificio para garantizar préstamos destinados a invertirse en la construcción, se regularán de pleno derecho por esta ley si el acreedor diere su consentimiento en el acto de hipoteca o posteriormente, y tanto el crédito como la hipoteca se dividirán automáticamente entre los departamentos independientes tan pronto como se termine la construcción, en la misma proporción en que los propietarios contribuirán a los gastos y cargas comunes de acuerdo con el reglamento de la propiedad, salvo convención contrariá y por escrito, que deberá anotarse en el Certificado de Título.

Art. 37.-Los propietarios de una propiedad registrada en la forma prescrita por esta ley pueden renunciar a sus beneficios, mediante acto con las firmas de todos los propietarios legalizadas por un notario, siempre que todos los departamentos estén libres de gravamen y no existan deudas de cualquier naturaleza a cargo del consorcio.

Del mismo modo prodecerán el propietario único del inmueble que desee renunciar al beneficio de esta ley.

Estos actos serán sometidos al Registrador de Títulos para que proceda a cancelar el Certificado de Título y a sustituirlo de conformidad con la ley.

Art. 38.-Si el edificio se destruyere en su totalidad o en parte, por incendio o por otra causa, cualquiera de los propietarios podrá pedir la partición del terreno y de los materiales con arreglo a las disposiciones generales sobre bienes indivisos.

Dicha demanda será registrada en conformidad con el artículo 208 de la Ley de Registro de Tierras.

La indemnización del seguro no podrá ser pagada sino a la persona designada por acuerdo unánime de los propietarios o según los resultados de la partición.

jd/

LEGISLATURA

REGISTRADA AL No. ..... de fecha ..... en el folio ..... del libro letra ..... No. ..... de asientos de Leyes, Resoluciones y Decretos Nacionales por el Senado y consta de ..... hojas escritas en máquina a razón de dos espacios interlineales.

Ciudad Trujillo, ... de ..... 19..

..... Jefe de las Oficinas del Senado

SENADO
REPÚBLICA DOMINICANA

El régimen de la propiedad dividida no podrá mantenerse sino mediante acuerdo unánime de los propietarios que determine las condiciones de la reconstrucción.

Art. 39.-En caso de ruina o vetustez del edificio, la reconstrucción no podrá hacerse sino por el acuerdo unánime de los propietarios.

Art. 40.-En todos los casos de reconstrucción, los documentos y planos de la misma se someterán al Tribunal Superior de Tierras para que este ordene al Registrador de Títulos hacer los registros y anotaciones de lugar.

Art. 41.-Se podrán constituir válidamente, en las formas reconocidas por la ley, aunque no tengan por objeto la distribución de beneficios, las sociedades que se organizaren con el fin de construir o de adquirir inmuebles divididos por pisos o por departamentos, viviendas o locales independientes y destinados a ser atribuídos a los socios ya sea en propiedad o en goce o bien para la conservación, mantenimiento y administración de los inmuebles así divididos.

Art. 42.-Ningún socio podrá pretender que se le atribuya en forma exclusiva, por partición en naturaleza, la parte del inmueble a que tiene vocación, ni tampoco a que se le mantenga en posesión de dicha parte, si no ha cumplido sus obligaciones y suscrito la participación que le corresponda en los fondos suplementarios que se necesiten para la realización efectiva del fondo social.

Si el socio no suscribe la participación que le corresponda en esos fondos en proporción a sus compromisos, o si no cumple sus obligaciones, todos sus derechos en el activo social, comprendiendo los relativos al goce de su parte en el inmueble, podrán venderse en pública subasta ante notario, a requerimiento de los representantes de la sociedad, por decisión de los socios que representen la mayoría ordinaria del capital social.

La venta será publicada en un periódico de circulación nacional, un mes después de una intimación de pagar o de ejecutar hecha al socio en falta y que no haya sido atendida.

Entre la fecha de la publicación y la de la venta deberá haber por lo menos un plazo de quince días.

Art. 43.-A la disolución de la sociedad la asamblea general podrá designar uno o varios liquidadores encargados de proceder a la partición en naturaleza y a la atribución del o de los departamentos independientes que a cada socio corresponda de acuerdo con los estatutos o con su vocación.

El proyecto de partición y atribución que redacten el o los liquidadores cuando los estatutos no hayan previsto una forma especial de atribución, deberá ser aprobado por la asamblea general con el voto de una mayoría de más de la mitad de los socios que representen más de las dos terceras partes del capital social.

Esta decisión es oponible a los no presentes o no representados en la asamblea general, ya fueren socios o beneficiarios o causahabientes de promesa de atribución.

Los derechos y cargas de un socio fallecido cuya sucesión no esté liquidada, serán atribuídos indivisiblemente a nombre de su sucesión, sin perfuicio de los derechos de los herederos o causahabientes y sin que la presencia de ellos en los procedimientos implique de su parte aceptación de la sucesión, del legado o de la donación.

Dentro del mes de la aprobación por la asamblea general del proyecto de partición y atribución, el liquidador o uno de ellos intimará por acto de alguacil a los socios que no hayan firmado el acta de la asamblea para que lo hagan en el término de un mes.

Si el acta no fuere firmada por la totalidad de los socios en este último plazo, el liquidador o uno de ellos pedirá la homologación de la partición y atribución al Tribunal Superior de Tierras, que estatuirá en instancia única y comunicará su decisión al Registrador de Títulos para que proceda a su ejecución.

Art. 44.-Las disposiciones contenidas en el artículo 664 del Código Civil continuarán rigiendo para la propiedad no registrada catas-

5ta LEGISLATURA 28 de 1951

REGISTRADA AL No. 2899

en el Folio ..... del libro letra .....

No. ..... de asientos de Leyes, Resoluciones y Decretos votados por el Senado

y consta de ..... tres

hojas escritas en máquina a razón de dos espacios interlineales.

Ciudad Trujillo, 19 de Mayo de 1951

Jefe de las Oficinas del Senado

SENADO REPÚBLICA DOMINICANA

tralmente y para la que, aún registrada catastralmente, no esté sometida al sistema que establece esta ley.

Dada en la Sala de Sesiones del Senado, Palacio del Congreso Nacional, en Ciudad Trujillo, Distrito Nacional, Capital de la República Dominicana, a los diecinueve dias del mes de noviembre del año mil novecientos cincuenta y ocho, años 115 de la Independencia, 96 de la Restauración y 29 de la Era de Trujillo.-

Porfirio Herrera
Presidente

Manuel Joaquín Castillo C.
Secretario

Julio A. Cambier
Secretario

5ta LEGISLATURA 2ds de 1958

REGISTRADA AL No. 289

en el folio ..... del libro letra 1

No. ..... de asientos de Leyes, Resoluciones y Decretos votados por el Senado

y consta de Trece hojas escritas en máquina a razón de dos espacios interlineales.

Ciudad Trujillo, 19 de nov. 1958

Jefe de Las Oficinas del Senado

SENADO REPUBLICA DOMINICANA