

may del 1911



**SOBRE PROPIEDAD POR PISOS Y POR DEPARTAMENTOS.-**

La Honorable Cámara de Representantes de la Nación Paraguaya, sanciona con fuerza de,

L E Y:

**Art. 18.-** Los pisos o departamentos de un edificio de una o más planta, que sean independientes y tengan salida a la vía pública directamente o por un pasaje común, podrán constituir propiedad autónoma o pertenecer en condominio a varias personas.-

**Art. 28.-** El derecho de dominio y condominio de los pisos y de los departamentos de un edificio se regirá por las disposiciones establecidas en esta Ley

**Art. 31.-** Cada propietario será titular del dominio exclusivo de su piso o departamento y copropietario de las cosas de uso común y de aquellas necesarias para su seguridad.

Se consideran comunes:

- a) El terreno, cimientos, muros maestros, techos, patios solares, azoteas, pórtigos, galerías y vestíbulos comunes, escaleras, puertas de entrada, jardines;
- b) Instalaciones de servicios centrales como ascensores, montacargas, calefacción y refrigeración, aguas corrientes, gas, hornos incineradores de residuos, central telefónica;
- c) Dependencias del portero y de la administración;
- d) Los tabiques o muros divisorios de los distintos departamentos.-

La presente enumeración no es limitativa, debiendo en cada caso determinarse el carácter común por convención de partes.-

**Art. 41.-** El derecho de cada propietario sobre las cosas, comunes, será proporcional al valor de su piso o departamento, el que será determinado por acuerdo de partes, o en su defecto, por el valor oficial fijado por la Dirección Inmobiliaria a los efectos del pago del impuesto territorial.

**Art. 51.-** Cada propietario tiene el derecho de usar los bienes comunes conforme a su destino, sin menoscabar el derecho de los demás.-

**Art. 61.-** Cada propietario podrá enajenar el piso o el departamento que le pertenece y constituir sobre el mismo derechos reales o personales, sin necesidad de requerir el consentimiento de los demás.-

**Art. 71.-** En la transferencia, gravamen o embargo de un piso o de un departamento se entenderán comprendidos los derechos al uso y goce de los bienes comunes.-

**Art. 81.-** Cada propietario es responsable de los gastos de conservación y reparación de su piso o departamento.-

**Art. 91.-** Queda prohibido a cada propietario, inquilino u ocupante de los pisos o departamentos:

...///





- a) Hacer modificaciones que puedan poner en peligro la seguridad del edificio y de los servicios comunes;
- b) Cambiar o modificar la estructura arquitectónica externa;
- c) Destinarlos a usos contrarios a la moral y buenas costumbres o a fines distintos a los previstos en el reglamento de copropiedad y administración;
- d) Perturbar la tranquilidad de los ocupantes y vecinos con ruidos molestos y depositar mercaderías peligrosas para el edificio;
- e) Elevar nuevos pisos o realizar construcciones sin el consentimiento de los propietarios de los otros pisos o departamentos.-

Art. 108.- El propietario, inquilino u ocupante que violare algunas de las prohibiciones contenidas en el artículo anterior, será sancionado con multa de uno a diez por ciento del valor de su piso o departamento. El administrador del edificio formulará la denuncia ante el Juez competente.-

Art. 118.- Los propietarios están obligados al pago de las primas de seguro del edificio común y de los gastos que fuesen autorizados por los propietarios para mejorar las cosas comunes, en proporción al valor de sus pisos o departamentos.-

Art. 128.- Los impuestos y tasas municipales se cobrarán a cada propietario independientemente, debiendo efectuarse las evaluaciones en forma individual, computándose a la vez la parte proporcional indivisa de los bienes comunes.-

Art. 138.- A los efectos de la constitución de la propiedad por pisos o departamentos, toda persona física o jurídica, deberá acordar un reglamento de copropiedad y administración por acto de escritura pública o privada, que será inscripto en el Registro General de Propiedad en la sección correspondiente, así como de toda modificación que del mismo se hiciere. Para la redacción y vigencia del primer reglamento de copropiedad y administración se deberá contar con el voto unánime de los propietarios e integrantes; para su reforma será suficiente el voto de los dos tercios de los propietarios siempre que representen por lo menos la mitad del valor del edificio.-

Art. 148.- El reglamento deberá disponer obligatoriamente los siguientes puntos:

- a) El nombramiento de un apoderado o representante de los propietarios, que puede ser uno de ellos o un extraño, que tendrá facultades de administrar los bienes de uso común y recaudar los fondos para tal fin;
- b) Fijar la remuneración del apoderado o representante, duración de sus funciones, forma de su remoción, facultades para actuar ante organismos administrativos y judiciales, y de designación de un substitute;
- c) Proporción y bases para la contribución de los propietarios para el pago de los gastos o expensas comunes;
- d) Designación y despido del personal de servicio;
- e) El procedimiento de convocatoria a reunión de propietarios, forma de elegir su presidente, quorum para sesionar, mayoría necesaria para modificar el reglamento, y determinación de los casos que requieran una mayoría especial;



- f) Ubicación y enumeración de los pisos, de los departamentos, y de las cosas comunes, así como el uso de las mismas;
- g) Determinación del valor que se atribuye a cada piso o departamento, con inclusión de sus partes accesorias;
- h) Otras facultades que se otorguen al apoderado o administrador de los propietarios.-

Art. 151.- Los propietarios tienen el derecho de reunirse periódicamente en asambleas para tratar y resolver problemas de interés general no autorizados al apoderado o administrador. Estos asuntos serán tratados por el voto de la mayoría de los propietarios, siempre que no se trate de cuestiones para cuya solución la ley exija una mayoría especial. Los votos serán computados de acuerdo a lo que establece el reglamento y cada propietario tendrá un voto. Los condóminos unificarán su representación. Cuando no fuere posible reunir el quorum necesario después de dos convocatorias, con tres días de intervalo, se solicitará del Juez de 1ra. Instancia en lo Civil que la convoque, con advertencia que la misma se llevará a cabo con cualquier número de miembros. El Juez procederá en forma sumarísima, sin más trámite que la citación a los propietarios a una audiencia para oír a las partes.-

Art. 161.- En caso de destrucción total o parcial de más de dos terceras partes del valor del edificio, cualquier propietario puede pedir la venta del terreno y de los materiales. Si la destrucción fuere menor, la mayoría puede obligar a la minoría a contribuir a la reconstrucción, quedando autorizada en caso de negarse a ello dicha minoría, a adquirir la parte de ésta según avaluación judicial.-

Art. 171.- En caso de vetustez del edificio, la mayoría que represente más de la mitad del valor, podrá resolver la demolición y venta del terreno y materiales. Si resolviera la reconstrucción la minoría no podrá ser obligada a contribuir a ella, debiendo la mayoría adquirir la parte de los mismos según avaluación judicial.-

Art. 181.- La obligación que tienen los propietarios de contribuir al pago de las expensas y primas de seguro total del edificio, sigue al dominio de sus respectivos pisos o departamentos, conforme al artículo 3266 del Código Civil, aún con respecto a las devengadas antes de su adquisición; y el crédito respectivo goza del privilegio y derechos previstos en los artículos 3901 y 2686 del Código Civil.-

Art. 191.- El Registro General de la Propiedad abrirá una sección especial que se denominará "Registro de la Propiedad por Pisos o por Departamentos".-

Art. 201.- Los edificios por pisos o por departamentos que se construyan en adelante, no pagarán el impuesto al mayor valor del inmueble por el término de diez años a contar de la fecha de esta ley.-

Art. 211.- No serán aplicables a las propiedades sometidas al régimen que esta ley crea, los artículos 2617, 2685 in fine y 2693 del Código Civil así como todas las disposiciones que se le opongan.-



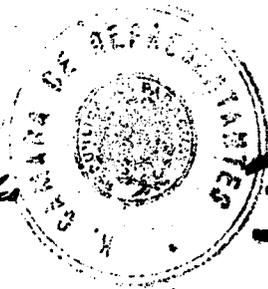
LEY N° 677.- (cont.)

H. CAMARA DE REPRESENTANTES

Art. 22.- El Poder Ejecutivo reglamentará la presente ley.-

Art. 23.- Comuníquese al Poder Ejecutivo.-

Dada en la sala de sesiones de la Honorable Cámara de Representantes de la Nación, a quince de setiembre del año un mil novecientos sesenta.-



*[Signature]*  
Pedro C. Gauto Sandoz.-  
SECRETARIO

*[Signature]*  
J. Eulogio Estigarribia.-  
PRESIDENTE DE LA H. C. R.-

Asunción, 11 de setiembre de 1.960.-

TENGASE POR LEY DE LA REPUBLICA, PUBLIQUESE E INSERTESE EN EL REGISTRO OFICIAL.-

*[Signature]*  
JUAN RAMON CHAVES.-

*[Signature]*  
ALFREDO STROESSNER.-