

UNIVERSIDAD MAYOR DE SAN ANDRÉS

FACULTAD DE DERECHO Y CIENCIAS POLÍTICAS

CARRERA DE DERECHO

INSTITUTO DE INVESTIGACIONES Y SEMINARIOS



TESIS DE GRADO

**(TESIS DE GRADO PARA OPTAR AL GRADO DE LICENCIATURA EN
DERECHO)**

**“NECESIDAD DE UNA NORMA JURIDICA PARA REGULAR LA
PROPIEDAD HORIZONTAL”**

POSTULANTE: CONSTANTINO CANAVIRI APAZA

TUTOR: Dr. EDWIN ALEJANDRO MACHICADO ROCHA

La Paz - Bolivia

2023

DEDICATORIA

A Dios por la fortaleza e inspiración, motor y base en mi vida,

A mis padres por su apoyo constante y fe en mí,

A mi esposa por ser mi complemento y mi ayuda idónea

A mis hijos Alvin y Andy que es el motivo para luchar día a día.

AGRADECIMIENTOS

Al Dr. Edwin Machicado Rocha

Por la acertada sugerencia en el desarrollo de esta tesis.

A todos mis docentes de la Carrera de Derecho de la UMSA que día tras día inspiran esa pasión por el derecho y la búsqueda incesante de justicia.

RESUMEN

En el proceso de la reforma constitucional en el Estado Plurinacional de Bolivia entre los años 2006 al 2009 y en el contexto de crisis estructural en el país y en un ambiente social de reforma de la nueva Constitución, hubo los movimientos sociales e indígenas que lograron incluir en la agenda de la Asamblea Constituyente el debate sobre el alcance del derecho a la propiedad, el cual había sido constitucionalizado durante años pero que estaba aún vigente en la Constitución del año 1967.

La propiedad horizontal es un régimen jurídico y es representada por la Ley de Propiedad Horizontal creada en fecha 30 de diciembre de 1949, el Código Civil Boliviano en los artículos 184 al 200 regula la propiedad horizontal, de los cuales se ha analizado cada artículo en el marco jurídico.

Es importante recalcar que esta Ley de Propiedad Horizontal es una normativa de mucho tiempo atrás, por lo tanto, es necesario la creación de un nuevo reglamento con el fin de establecer y regular todos los derechos y obligaciones que se someten a un régimen de propiedad horizontal, y para esto se ha desarrollado todo lo referido a la propiedad horizontal y la propuesta de reglamento teniendo en cuenta que este documento es público que cualquier persona puede acceder a él, tratándose de darle un mejor uso siempre que sea necesario, depende de cuando la misma propiedad y el documento lo requieran; o cuando los copropietarios lo decidan por el bienestar de la propiedad horizontal.

Palabras claves: Propiedad Horizontal, Reglamento, Normativa.

ABSTRACT

In the process of constitutional reform in the Plurinational State of Bolivia between 2006 and 2009 and in the context of structural crisis in the country and in a social environment of reform of the new Constitution, there were social and indigenous movements that managed to include on the agenda of the Constituent Assembly the debate on the scope of the right to property, which had been constitutionalized for years but was still in force in the 1967 Constitution.

Horizontal property is regulated by the Horizontal Property Law dated November 30, 1949, and is also regulated by the Bolivian Civil Code in articles 184 to 200, which are analyzed in the legal framework.

It is important to emphasize that this Horizontal Property Law is a long-standing regulation, therefore, it is necessary to create a new regulation in order to establish and regulate all the rights and obligations that are subject to a horizontal property regime. , and for this everything related to horizontal property and the proposed regulation has been developed taking into account that this document is public that anyone can access it, trying to give it a better use whenever necessary, it depends on when the same property and the document require it; or when the co-owners decide for the well-being of the horizontal property.

Keywords: Horizontal Property, Regulations, Regulations.

ÍNDICE

DEDICATORIA	ii
AGRADECIMIENTOS	iii
RESUMEN	iv
ABSTRACT	v
ÍNDICE	vi
1. INTRODUCCIÓN	1
CAPÍTULO I	3
DISEÑO METODOLÓGICO	3
1.1 ENUNCIADO DEL TÍTULO DEL TEMA	3
1.2 IDENTIFICACIÓN DEL PROBLEMA	3
1.3 PROBLEMATIZACIÓN	4
1.4 DELIMITACIÓN DE LA INVESTIGACIÓN	4
1.4.1 Delimitación Temática	4
1.4.2 Delimitación Espacial	4
1.4.3 Delimitación Temporal	5
1.5 JUSTIFICACIÓN	5
1.5.1 Justificación teórica	5
1.5.2 Justificación social	5
1.5.3 Justificación practica	6
1.6 OBJETIVOS DE LA INVESTIGACIÓN	6
1.6.1 Objetivo general	6
1.6.2 Objetivos específicos	6
1.7 HIPOTESIS	7
1.8 VARIABLES	7
1.8.1 Variable Independiente	7
1.8.2 Variable Dependiente	7
1.8.3 Operacionalización de Variables	7
1.9 METODOLOGÍA	8

1.9.1 Método Deductivo	8
1.9.2 Método Inductivo	8
1.9.3 Método Jurídico	9
1.9.4 Método Teórico	9
1.10 TIPO DE INVESTIGACIÓN Y DISEÑO	9
1.10.1 Población y Sujetos.....	10
1.10.2 Características	10
1.10.3 Universo.....	10
1.10.4 Muestra.....	10
1.11 TÉCNICA DE SELECCIÓN DE LA MUESTRA	10
1.12 TÉCNICAS E INSTRUMENTOS.....	10
1.12.1 Revisión Bibliográfica	11
1.12.2 Observación.....	11
1.13 INSTRUMENTOS DE INVESTIGACIÓN	11
1.13.1 Entrevistas.....	11
1.13.2 Encuestas	12
CAPITULO II.....	13
MARCO REFERENCIAL.....	13
2.1 MARCO HISTORICO.....	13
2.1.1 Antecedentes históricos de la propiedad horizontal	13
2.1.2 La Propiedad Horizontal en Roma.....	16
2.1.3 La Propiedad Horizontal en la Edad Media	17
2.1.4 La Propiedad Horizontal en el Siglo XX	19
2.1.5 La Propiedad Horizontal en el Siglo XXI	20
2.1.6 La Propiedad Horizontal en Bolivia.....	21
2.2 MARCO TEORICO	24
2.2.1 La Propiedad.....	24
2.2.2 Derecho de la Propiedad	25
2.2.3 Propiedad Horizontal.....	26
2.2.4 Naturaleza Jurídica	28

2.2.5 Características de la Propiedad Horizontal	29
2.2.6 Objeto de la propiedad horizontal.....	34
2.2.6.1 Copropiedad de las partes comunes	34
2.2.6.2 Derechos sobre las partes comunes	35
2.2.6.3 Obligaciones y cargas comunes.....	36
2.2.6.4 Derecho de los propietarios	37
2.2.7 La Propiedad Horizontal y la Copropiedad	37
2.2.8 Régimen de Propiedad Horizontal En Bolivia	39
2.2.8.1 Documentos necesarios para la compra de un departamento en propiedad horizontal	41
2.2.8.2 Factores por los que inciden las construcciones de las propiedades horizontales.	42
2.3 MARCO CONCEPTUAL	44
2.3.1 La Propiedad.....	44
2.3.2 Propiedad horizontal.....	44
2.3.3 Derecho de Propiedad.....	44
2.3.4 Regular	45
2.3.5 Reglamento.....	45
2.3.6 Reglamento de Propiedad Horizontal	45
2.3.7 Norma Especial	45
2.3.8 Norma Jurídica	45
2.3.9 Bienes comunes	46
2.3.10 Edificio.....	46
2.4 MARCO JURIDICO	46
2.4.1 Constitución Política del Estado	46
2.4.2 Ley de Propiedad Horizontal.....	47
2.4.3 Código Civil Boliviano	55
CAPITULO III.....	77
ANÁLISIS, PRESENTACIÓN E INTERPRETACIÓN DE RESULTADOS	77
3.1. PRESENTACIÓN DE RESULTADOS	77

3.2. REPRESENTACIONES GRÁFICAS Y ANÁLISIS.....	77
CAPITULO IV	89
PROPUESTA	89
REGLAMENTO PARA LA PROPIEDAD HORIZONTAL EL LA PAZ	89
CAPITULO V.....	101
CONCLUSIONES Y RECOMENDACIONES	101
5.1 CONCLUSIONES	101
5.2 RECOMENDACIONES.....	102
ANEXOS	

INDICE DE TABLAS

Tabla Nro. 1	77
Tabla Nro. 2	79
Tabla Nro. 3	81
Tabla Nro. 4	82
Tabla Nro. 5	83
Tabla Nro. 6	84
Tabla Nro. 7	85
Tabla Nro. 8	86
Tabla Nro. 9	87
Tabla Nro. 10	88

INDICE DE GRAFICOS

Gráfico Nro. 1	78
Gráfico Nro. 2	80
Gráfico Nro. 3	81
Gráfico Nro. 4	82
Gráfico Nro. 5	83
Gráfico Nro. 6	84
Gráfico Nro. 7	85
Gráfico Nro. 8	86
Gráfico Nro. 9	87
Gráfico Nro. 10	88

1. INTRODUCCIÓN

En el desarrollo del presente trabajo de tesis sobre NECESIDAD DE UNA NORMA JURIDICA PARA REGULAR LA PROPIEDAD HORIZONTAL, es importante señalar que seguridad debe existir al momento de adquirir un bien inmueble bajo el régimen de propiedad horizontal, porque en Bolivia está regulada por el Código Civil Boliviano en los artículos 184 al 200, sin embargo la Ley de propiedad horizontal se la debe regular mediante un reglamento que sea considerado en el Gobierno Autónomo Municipal de La Paz, con el fin de dar solución a los conflictos jurídicos que se generaría en una convivencia del sistema de propiedad horizontal.

Debe estar claro que la propiedad horizontal no es un bien inmueble en particular, sino que refiere más bien a un régimen de reglamentación, en la forma en que se divide un bien inmueble porque la relación entre los propietarios de los bienes privados y los bienes comunes que han sido producto de la segregación de un terreno o edificio, la cual se realiza por medio de la adecuación al régimen de propiedad horizontal, cumpliendo los requisitos, reglamentados por cada municipio de su jurisdicción. Los habitantes que adquieren una propiedad horizontal tienen la obligación de cumplir con un reglamento de propiedad horizontal lo que incluye las normas de comportamiento y convivencia, que son las principales causas de conflictos en cualquier propiedad horizontal, o bien en cualquier parte donde convivan dos o más personas.

Por lo tanto, se debe tener en cuenta que la horizontalidad es una práctica o propuesta organizacional, que implica desarrollar o incentivar un poder de decisión o de participación, más o menos equivalente entre los sujetos que conforman una estructura, asimismo las relaciones horizontales son las que involucran a dos o más personas, o a un grupo de personas en una relación de convivencia similar dentro de la copropiedad y lo claro es que esto puede incluir a vecinos dentro de un conjunto de habitantes en un edificio, o bien a un grupo o equipo de trabajo que colabora como parte de un proceso administrativo.

En este tema sobre la propiedad horizontal donde es importante realizar un estudio específico y crear una reglamentación que regule a la Ley de Propiedad Horizontal, por lo que se debe tener en cuenta que es trascendental dicho reglamento, para lo cual se realizará el estudio investigativo dando solución al problema.

El presente estudio cuenta con cuatro capítulos. En el Primer Capítulo está contemplado en la introducción, el tema de investigación, planteamiento del problema, justificación, objetivos e hipótesis.

En el Segundo Capítulo se presenta el marco histórico, el marco teórico y el marco jurídico de la investigación.

En el Tercer Capítulo se muestra los resultados obtenidos mediante la elaboración de encuestas realizado como trabajo de campo.

El Cuarto Capítulo hace referencia a la propuesta de la investigación

Y Quinto Capitulo las conclusiones y recomendaciones.

CAPÍTULO I

DISEÑO METODOLÓGICO

1.1 ENUNCIADO DEL TÍTULO DEL TEMA

NECESIDAD DE UNA NORMA JURIDICA PARA REGLAMENTAR LA PROPIEDAD HORIZONTAL

1.2 IDENTIFICACIÓN DEL PROBLEMA

La propiedad horizontal es un tema en materia civil por lo que es importante el estudio de la problemática que acontece en cuanto a la reglamentación que debe tener a la adquisición de una propiedad horizontal, porque sucede que la ineficacia de la normativa actual sobre el control y supervisión de construcciones bajo norma y el régimen de propiedad horizontal, la falta de mecanismos de coordinación intermunicipal, no es suficiente ya que la misma no tiene la obligatoriedad que de alguna manera implica responsabilidad en cuanto a las funciones que debe desempeñar tanto las Sub Alcaldías de la Ciudad de La Paz.

Es importante mencionar que no existe un buen control en las construcciones y tampoco están regidas bajo el régimen de la propiedad horizontal y esto resulta ser un problema que afecta a las construcciones por lo tanto no tiene la respectiva supervisión del Gobierno Municipal de La Paz y mucho menos de las unidades correspondientes a las Sub Alcaldías y por esta razón es que vienen las consecuencias y se debería regir a la normativa de la Ley de Propiedad Horizontal

Por esta situación es que es importante la necesidad de hacer su regulación a la propiedad horizontal para su respectivo control y supervisión en las construcciones y realizar su seguimiento a la construcción siendo este respaldado con informes legales y técnicos de todo el avance hasta su finalización, para garantizar la seguridad de la propiedad y los que habiten.

1.3 PROBLEMATIZACIÓN

¿Por qué hay la necesidad de crear una normativa jurídica para regular la propiedad horizontal?

¿Cuál ha sido su estudio jurídico en cuanto a la propiedad horizontal bajo las normativas de nuestro país?

¿Cuáles son los factores que inciden para que una propiedad horizontal no esté bajo la normativa que dicta los Gobierno Autónomos Municipales?

¿Cuál es la aplicación que debe tener una propiedad horizontal desde el punto de vista socio-jurídico?

1.4 DELIMITACIÓN DE LA INVESTIGACIÓN

1.4.1 Delimitación Temática

En el desarrollo de la presente tesis estará amparado en base al Derecho Civil tomando en cuenta que contendrá acápites del Derecho Municipal, siendo que de estas dos ramas estará la normativa y principios vigentes, para que las bases jurídicas puedan formular posibles respuestas a la solución de la problematización que se mencionaran en el presente trabajo.

1.4.2 Delimitación Espacial

El presente estudio se realizará en la ciudad de La Paz específicamente en el Gobierno Autónomo Municipal de La Paz y Derechos Reales, para su proyección y la reglamentación correspondiente para el presente estudio en el municipio del Departamento de La Paz.

1.4.3 Delimitación Temporal

Esta investigación se realizará en el período de entre los años el 2020, 2021 y el 2022, siendo un periodo de tiempo prudente para recopilar información sobre el tema planteado.

1.5 JUSTIFICACIÓN

1.5.1 Justificación teórica

La justificación teórica se hace cuando el propósito del estudio es generar reflexión y debate académico sobre el conocimiento existente confrontar una teoría, contrastar resultados, hacer epistemología del conocimiento existente o cuando se busca mostrar las soluciones de un modelo.

En la justificación teórica tomando en cuenta la existencia de diferentes perspectivas, teorías y tipos de análisis del planeamiento principal del tema, se realizará el enfoque investigativo recabando información bibliográfica para consolidar toda la información teórica desde el enfoque del sistema nacional de planeamiento estratégico, y enfoque teórico de la propiedad horizontal con la finalidad de facilitar el entendimiento y manejo, en una realidad concreta.

Es importante mencionar que este aporte será analizado y sintetizado a los propietarios de inmuebles que en su momento adquirieron una propiedad horizontal y que han tenido algún problema en la construcción cuales serán encuestados y se determinará la importancia de la reglamentación para obtener mejor control; efectuándose para el caso algunos instrumentos de evaluación, como las encuestas o entrevistas.

1.5.2 Justificación social.

La presente investigación, se justifica socialmente, porque se trata de los ciudadanos que adquieren una propiedad horizontal, toda vez que sucede problemas con las construcciones de estas propiedades y que son cotidianas las situaciones cuando las adquieren, este tema será desarrollado por tratarse de un medio social y por tal motivo la

presente investigación tiene importancia social. Es importante tomar en cuenta en este trabajo se debe explicar de manera clara y concisa el lugar que ocupan dentro de nuestro sistema jurídico y sistema municipal.

1.5.3 Justificación practica

En la justificación práctica es conveniente estudiar y analizar los casos que afecta la población en el momento que adquieren la propiedad horizontal, porque a través de ellos es posible desarrollar las formas en que se puede aplicar las normativas jurídicas y que se debe dar solución a los problemas suscitados existentes por la compra que realizan y a través de un trabajo de campo mediante las encuestas se dará los resultados para ver la necesidad de regular a las propiedades horizontales.

1.6 OBJETIVOS DE LA INVESTIGACIÓN

1.6.1 Objetivo general

Crear una propuesta de Reglamentación a nivel de norma Municipal para el control y seguimiento a las propiedades horizontales en el Departamento de La Paz.

1.6.2 Objetivos específicos

- Identificar la fundamentación teórica conceptual sobre la propiedad horizontal.
- Determinar cuáles son los factores por los que inciden las construcciones de las propiedades horizontales.
- Demostrar la seguridad jurídica en cuanto a la adquisición de la propiedad horizontal que garantice su habitabilidad.
- Describir las normativas nacionales y municipales en cuanto a la propiedad horizontal.

1.7 HIPOTESIS

El sistema jurídico de la propiedad horizontal que ha generado conflictos entre el propietario y el comprador, se regulará con una propuesta de reglamentación para obtener mayor control y seguimiento mediante la tenencia de informes técnicos y jurídicos, conforme a la norma jurídica especial que requiere.

1.8 VARIABLES

1.8.1 Variable Independiente

El sistema jurídico de la propiedad horizontal que ha generado conflictos entre el propietario y el comprador.

1.8.2 Variable Dependiente

Se regulará con una propuesta de reglamentación para obtener mayor control y seguimiento mediante la tenencia de informes técnicos y jurídicos.

1.8.3 Operacionalización de Variables

DIMENSIONES	INDICADORES	MEDIDORES	ESCALAS	TEC. INST.
Tipos de necesidades	Respuesta/conceptos referidos a tipos de necesidades	Tipos		Cuestionario de necesidades de información
Forma de obtención de la información	Respuesta/conceptos referidos a forma de obtención de la información	Tipos		Cuestionario de necesidades de información

Medios e instrumentos de obtención de la información	Respuesta/conceptos referidos a medios e instrumentos de obtención de la información	Tipos		Cuestionario de necesidades de información
Satisfacción por la obtención de la información	Respuesta/conceptos referidos a satisfacción por la obtención de la información	Tipos		Cuestionario de necesidades de información

1.9 METODOLOGÍA.

Los métodos que se emplearán en la presente investigación estarán circunscritos a la demostración de los objetivos, como de la problemática, en función de la hipótesis, para lo cual se tomarán los siguientes métodos:

1.9.1 Método Deductivo

En este trabajo utilizaremos el método deductivo que será la parte de relaciones simples y esenciales, para formular modelos teóricos y pasar a su verificación y llegar a un hecho concreto y real.

La inferencia es deductiva, inicia con el estudio de categorías conceptuales para poder concluir a un nivel teórico que va relacionado al objeto de investigación.

1.9.2 Método Inductivo

En este método inductivo es importante utilizarlo porque la trayectoria viene de lo particular hacia lo general y su meta es siempre la generalización. Es decir, realizar de la práctica a la teoría.

1.9.3 Método Jurídico

Este método es importante porque realizaremos el estudio de las normativas. La suma de procedimientos lógicos para la investigación de las causas y de los fines del derecho, para el conocimiento e interpretación de sus fuentes, para la estructura de sus textos positivos y técnicos para la enseñanza y difusión del mismo principio rector y obligatorio de la convivencia social en sus categorías fundamentales.

1.9.4 Método Teórico

Se utilizará este método, que permitirá revelar las causas y relaciones de características de la problemática en base a fundamentos teóricos, conceptuales y estudios realizados en cuanto se trata a la propiedad horizontal, su doctrina en base al tema planteado e información recabado por diferentes autores y bibliografías.

1.10 TIPO DE INVESTIGACIÓN Y DISEÑO

El tipo de investigación que se utiliza en el presente documento es cualitativo, requiere del manejo descriptivo, porque se analiza de manera independiente las variables; explicativo porque se establece relación entre teoría, conceptos y evidencia empírica; longitudinal porque permite el estudio de las condiciones en la que se desarrollan las variables a través del tiempo.

En el desarrollo de este trabajo el tipo de estudio se empleará el analítico, propositivo y descriptivo, este estudio por la modalidad que se hará en el análisis sobre el tema y en la descripción de los datos recopilados.

La investigación Jurídico Propositivo, es aquella facultad que el investigador tiene, para que éste pueda cuestionar una determinada normativa vigente, y de esta manera pueda realizar una propuesta, en la cual se establezca soluciones a los posibles problemas que emerjan de dichas normas jurídicas, para que así se pueda modificar, complementar o llenar algún vacío jurídico existente.

1.10.1 Población y Sujetos

La población que se tomará en cuenta, 25 propietarios de Edificios entre varones y mujeres que son propietarios de la propiedad horizontal o tienen inmuebles en construcción en la ciudad de La Paz y para la selección de la muestra se utilizará las técnicas de la selección aleatoria simple, con preguntas sencillas y respuestas cerradas.

1.10.2 Características

Las características serán, el de realizar las encuestas a los que venden la propiedad horizontal, por lo tanto, cada propietario debe considerar como está construido su inmueble y a su vez se tendrá que hacer una entrevista a las autoridades del Gobierno Autónomo Municipal y a las Sub Alcaldías.

1.10.3 Universo

El universo estará dirigido a propietarios o encargados de propiedades horizontales edificadas en diferentes lugares de la ciudad de La Paz.

1.10.4 Muestra

La muestra específica será la probabilística y se tomará en cuenta será de 25 ciudadanos.

1.11 TÉCNICA DE SELECCIÓN DE LA MUESTRA

La técnica de selección para el muestreo será de forma sistemática, se estudiará a posibles 35 propietarios de propiedad horizontal de los cuales 25 serán seleccionados para la respectiva encuesta.

1.12 TÉCNICAS E INSTRUMENTOS

La investigación será descriptiva porque se desarrollará con la temática de la propiedad horizontal y su regulación jurídica.

Las técnicas son los procedimientos que se utilizaran en el proceso de investigación para coleccionar información, procesar cotejar entre ellas emplearemos las siguientes técnicas.

Las técnicas a utilizar en la presente investigación son:

1.12.1 Revisión Bibliográfica

Se emplea en el campo de recolección de datos doctrinarios y fundamentos jurídicos, en base a libros y publicaciones.

1.12.2 Observación

La observación es una actividad cotidiana del investigador y fundamentalmente se define como el uso sistemático de los sentidos en el proceso de investigación.

En su acepción más general, observar equivale a mirar con detenimiento, es la forma más usual con la que se obtiene información acerca del mundo circundante.

1.13 INSTRUMENTOS DE INVESTIGACIÓN

En cuanto a los instrumentos de la investigación, se puede indicar, que los mismos, sirven para recoger los datos de la investigación. De la misma manera, el autor manifiesta que un instrumento de medición adecuado, es el que registra los datos observables, de forma que representen verdaderamente a las variables que el investigador tiene por objeto.

El proceso de la investigación empírica se desarrolló posterior a la elaboración de los instrumentos de investigación (cuestionarios) estructurados y de conformidad con las preguntas, objetivos e hipótesis.

1.13.1 Entrevistas

Es de bastante uso común en la investigación, ya que buena parte de los datos obtenidos se lograrán entrevistar a ciudadanos que han pasado por esta situación sobre la superficie excedente en su inmueble. Al respecto, Tamayo, dice que la entrevista “es la relación establecida entre el investigador y su objeto de estudio a través de individuos o grupos con el fin de obtener testimonios orales”. (Tamayo M. T., 2003).

1.13.2 Encuestas

Según Tamayo, la encuesta “es aquella que permite dar respuestas a problemas en términos descriptivos como de relación de variables, tras la recogida sistemática de información según un diseño previamente establecido que asegure el rigor de la información obtenida”. (Tamayo M. T., 2003)

CAPITULO II

MARCO REFERENCIAL

2.1 MARCO HISTORICO

2.1.1 Antecedentes históricos de la propiedad horizontal

El régimen de propiedad horizontal ha de entenderse dentro del marco del ejercicio del derecho de dominio o propiedad, pero con la salvedad de que en él se conjugan derechos individuales con derechos colectivos o comunes. En esos términos, este modelo de propiedad es una forma de dominio que implica, por un lado, la propiedad exclusiva sobre una parte del inmueble -apartamento o piso-, y por otro, la propiedad común de las áreas sociales -las necesarias para la existencia, seguridad y conservación del edificio (Carlos Gaviria Díaz., 1994). El artículo 1° de la Ley 182 de 1948, al respecto disponía: "Los diversos pisos de un edificio, y los departamentos en que se divida cada piso, así como los departamentos de la casa de un solo piso, cuando sean independientes y tengan salida a la vía pública directamente o por un pasaje común, podrán pertenecer a distintos propietarios, de acuerdo con las disposiciones de esta ley. El título podrá considerar como piso o departamento los subsuelos y las buhardillas habitables, siempre que sean independientes de los demás pisos y departamentos".

La anterior definición es la que hoy, a la luz de la normatividad vigente, podemos entender como propiedad horizontal, pero es necesario tener en cuenta que el llegar a estructurar un concepto de esta dimensión no fue tarea fácil para el legislador y la jurisprudencia nacional; muchos intentos legislativos y esquemas teóricos se tuvieron que plantear para llegar al establecimiento de un modelo autónomo que diera cuenta de este tipo de propiedad. Es comprensible que en Colombia no fuera una labor de mera técnica legislativa por parte del Congreso, el expedir una norma de esta naturaleza. Ello debido a que el modelo que se había impuesto en nuestro medio partía de la concepción romana de la indivisibilidad de la propiedad, y como tal no resultaba pacífica una comprensión diferente como la que terminaría imponiéndose con el modelo de propiedad horizontal de la Ley 182 de 1948, y en la actual Ley 675 de 2001.

De acuerdo con los rigurosos estudios asumidos por la Corte Constitucional colombiana en muchas de sus sentencias, se puede rastrear cómo este tipo de propiedad hunde sus raíces o intentos de regulación normativa en la última década del siglo XIX, específicamente en el año de 1890, cuando en el debate del proyecto de ley que se convertiría en la Ley 95 de 1890 se incluyeron dos artículos tomados de la legislación española (Eduardo Cifuentes Muñoz., 1996), pero sin que se hubiese podido convertir en ley de la República. Estos esfuerzos legislativos decimonónicos ya daban cuenta de la necesidad de regulación en esta materia, y de paso avizoraron la gran complejidad que llegaría a tener en el futuro.

Pero no sería sino en la legislatura que se inició en 1946, cuando nuevamente se intentó dar vida jurídica a una norma que regulara este tipo de propiedad, pues los problemas entre los titulares de dominio individual y colectivo se tenían que afrontar con las reglas generales del derecho de propiedad; normatividad que no permitía resolver los problemas jurídicos que a diario ya se presentaban. Para contrarrestar este vacío normativo se tuvo que experimentar con una reglamentación absolutamente nueva en nuestro medio, que como ya se advertía, "no tenía un desarrollo legal ni mucho menos jurisprudencial, frente a los numerosos interrogantes y conflictos que suscitaba esta moderna forma de vivir cotidianamente, compartiendo unos bienes y servicios comunes" (Eduardo Cifuentes Muñoz., 1996).

Lamentablemente, el proyecto de ley que en 1946 se intentó cursar en el Congreso, el cual recogía la legislación chilena (Ley 6071 de 1937) y la brasileña (Ley 5481 de 1928) (Eduardo Cifuentes Muñoz., 1996) sobre el tema, se vio frustrado por el cierre del Congreso en 1947, debido a los niveles de violencia incontenibles que habían surgido en todo el país producto del enfrentamiento partidista comúnmente conocido como la violencia de mitad de siglo.

Fue precisamente en ese contexto de violencia política, y en uno de los hechos más trágicos de la historia política colombiana, ocurrido el 9 de abril de 1948, y a la luz del Estado de Sitio (Decreto 1239 de 10 de abril de 1948), que se expidió el Decreto 1286 de 21 de abril de 1948, "sobre el régimen de la propiedad de pisos y departamentos de un mismo edificio". El fundamento central que se tuvo en cuenta en ese momento, para la expedición de la norma

que regulaba tal materia, fue el de facilitar la reconstrucción de los sectores afectados por los sucesos acontecidos la tarde del viernes 9 de abril de 1948 tras el asesinato de Jorge Eliecer Gaitán Ayala, en el centro de Bogotá. Hay que recordar que ese día se produjo allí, y en muchos lugares del país, un levantamiento de carácter popular que reaccionó contra la muerte del jefe del partido liberal, y uno de los más connotados jefes políticos que el país haya tenido. Producto de los acontecimientos de ese día y los posteriores, se produjo el deceso de miles de personas, así como la destrucción de muchas edificaciones públicas y privadas. Este hecho significó que, al momento de iniciar los procesos de reconstrucción de los inmuebles afectados, se encontrara un gran vacío normativo que impedía el restablecimiento equitativo de los derechos sobre los predios destruidos; de igual forma, también se quiso establecer la fuente jurídica que permitiera regular la nueva forma de propiedad por pisos, porque para ese momento ya no era un secreto que la migración del campo a la ciudad había desbordado la dinámica que progresivamente y durante todo el siglo se venía registrando. Frente a este punto, la Corte Constitucional en sentencia de 2002, manifestaba: "El régimen de propiedad horizontal surgió como una necesidad social producto de los sucesos del 9 de abril de 1948, que llevaron a la expedición de la Ley 182 de 1948, para asegurar el acceso a la propiedad inmueble a un mayor número de personas. El artículo 2º de ese cuerpo normativo estableció que un inmueble podía ser separado en unidades independientes, de manera tal que un propietario podía ser considerado dueño exclusivo de su piso o departamento y comunero en los bienes afectados al uso colectivo" (Rodrigo Uprimny Yepes., 2004)

Hasta 1948, en Colombia no existía una norma que hubiese desarrollado el régimen de propiedad por pisos; situación que era contraria a lo que ocurría en otros países, especialmente europeos, donde este tipo de normas había adquirido una importancia sin precedente; debido a los procesos que debieron iniciar en la reconstrucción de las ciudades después de las dos guerras mundiales que afrontaron. En esa medida, los países europeos tuvieron la necesidad inmediata de establecer una normatividad que les permitiera resolver el sinnúmero de problemas jurídicos que surgieron en el periodo de postguerra.

En ese contexto, con los referentes teóricos y prácticos extraídos de la normatividad de postguerra, y con fundamento en los decretos enunciados tras el estado de sitio producto de los hechos del 9 de abril, se expidió en Colombia la Ley 182 de 1948. Frente a este antecedente histórico, la Corte Constitucional, en una de sus sentencias de constitucionalidad, expresa que: (...) "había que solucionar, en forma rápida, el problema de vivienda de quienes se habían quedado sin ella, lo que, aunado al momento social por el que estaba pasando Colombia, que se traducía en la llegada a las ciudades de inmensos números de personas que vivían en el campo, fueron factores que contribuyeron a generar una gran presión por la tierra urbana, y buscar la manera de que con la menor utilización de la misma, se beneficiara el mayor número de personas. Además, aprovechando la reducción de costos de construcción que se deriva de esta clase de soluciones de vivienda, en comparación con las individuales y aisladas" (Rodríguez Piñeres Eduardo).

Hay que tener en cuenta que en nuestro país los fenómenos de migración del campo a la ciudad se vieron acelerados durante las primeras décadas del siglo XX, por diversos factores entre los que cabría citar los enfrentamientos partidistas, el permanente conflicto liberal - conservador, la búsqueda de mejores condiciones de vida en las ciudades por parte de masas de personas provenientes del sector rural en materia de salud, educación y vivienda, entre otros. Este complejo fenómeno de transformación de una sociedad rural a urbana, trajo en la estructura social y en el diseño de las urbes, variados e intrincados problemas de diversa índole, los cuales, de acuerdo a los intereses del presente trabajo, son los correspondientes con la organización de conglomerados humanos en edificaciones organizadas por pisos.

2.1.2 La Propiedad Horizontal en Roma.

La imagen que a continuación sigue, representa la vivienda y el mobiliario de la antigua Roma.

Se dice que la Propiedad Horizontal tuvo su origen en Roma, cuando a través de la Ley de Sicilia en el año 298 de la fundación de Roma, se autorizó a los plebeyos para habilitar el Monte Aventino, por lo que muchas familias que no tenían recursos suficientes para construir

sus propias viviendas, se unieron para construir casas en común, dividiéndose luego los pisos en pieza o habitaciones, a partir de ahí los antecedentes de este régimen especial de lo que hoy conocemos como inmuebles en edificios en Propiedad Horizontal. (Moya Linda E. R. y Velasco Jose M. D., 2023)

El origen de la palabra “Propiedad Horizontal” aun cuando parezca contradictorio en la actualidad en su origen no era tan así, ya que los distintos pisos o niveles eran divididos en piezas o habitaciones, y ello era lo que cada ciudadano tenía como propiedad exclusiva, no existiendo elementos comunes, ni siquiera la circulación vertical, en algún caso para llegar a su piso utilizaban escaleras de mano y no así la de construcciones, no había servicios de agua potable ni de aguas servidas, incluso en la parte superior de cada pieza existía un almacén de víveres para proveerse de alimentos. Es evidente que con este enfoque se entienda el nombre de “Horizontal”.

En Roma no existía el concepto de “expensas” porque tampoco había elementos comunes, cada propietario por su propia cuenta tenía que cubrir con los gastos de mantenimiento y conservación de su pieza, habitación o piso ya sea para hacer reparaciones de la fachada, cubierta y otras.

La primera manifestación de “Reglamento” de Propiedad Horizontal que surge en Roma es para prohibir que en el almacén donde guarden los víveres no originen molestias a los copropietarios, en particular los antecedentes generados por la prohibición de almacenar quesos que produzca olores intensos y molestos.

2.1.3 La Propiedad Horizontal en la Edad Media

La imagen de la ciudad amurallada de Ávila (España), representa la vivienda en la Edad Media.

La Propiedad Horizontal en la edad media tiene un origen más en construcciones de “urbanizaciones cerradas”. (Moya Linda E. R. y Velasco Jose M. D., 2023) Esto se da por

un criterio predominantemente de seguridad, empezando por los castillos de los señores feudales y evolucionando a las ciudades amuralladas.

Aquí ya tenemos un gran paralelismo con la actualidad, pues, para ingresar al castillo o la ciudad amurallada, se tenía que pagar una tasa llamada “ducado”, que consistía en una cantidad de dinero que iba a las arcas del señor feudal o Alcaldía, según se trate, para mantenimiento y conservación de las calles y los servicios internos que se derivaban.

De igual manera, tanto los castillos como las ciudades amuralladas ya estaban diseñadas con elementos exclusivos, que era en donde vivían los plebeyos o ciudadanos, plaza de armas y edificios administrativos.

Paralelamente podemos hacer más observaciones, y es que los ciudadanos que vivían allí pagaban con su trabajo o sus bienes para poder recibir la protección y la seguridad que conlleva el tener que vivir en estos lugares. Este sistema de vida se mantiene hasta el renacimiento, que implica la necesidad de generar más ciudadanos y menos plebeyo, por el efecto de la revolución industrial.

Así mismo, la primera sentencia que se cita en la doctrina fue la dictada en París en 1672, en la cual se sostiene que: cuando un edificio es poseído por dos propietarios distintos, de los cuales uno es de la parte baja y el otro de la de arriba, cada uno puede hacer lo que le plazca en la porción suya, siempre que con su actitud no se ocasionen perjuicios e inconvenientes, bien en la comodidad, bien en la solidez del edificio.

El Código de Napoleón en 1804, en su artículo 604, admitió la posibilidad de que los diferentes pisos de una casa pertenecieran a diversos propietarios e incorporó a su texto el concepto de las áreas comunes o pertenecientes a todos los propietarios en proporción al valor de sus respectivos pisos, consignándose como sigue: “ *Cuando los diferentes pisos de una casa pertenecen a diversos propietarios, si los títulos de propiedad no regulan la manera de hacer las reparaciones y reconstrucciones, deben ser hechas de la manera siguiente:*

- a. *Las paredes maestras y el tejado están a cargo de todos los propietarios, en proporción al valor del piso que le pertenece.*
- b. *El propietario del primer piso hace la escalera que a él le conduce.*
- c. *El propietario del segundo piso hace, a partir del primero, la escalera que le conduce a su casa.*
- d. *Y así sucesivamente”.* (Moya Linda E. R. y Velasco Jose M. D., 2023)

Hasta concluir con el último piso.

La necesidad de generar mano de obra en las ciudades posteriores a la revolución industrial hace que haya una emigración del campo a la ciudad y hace que se tenga que construir edificios para atender a toda la necesidad requerida como vivienda.

Existen dos hitos fundamentales para entender lo que es la Propiedad Horizontal, por un lado, el primer hito es lo que marco en Inglaterra en el siglo XIX, en donde se construían edificios en el contorno de las fábricas, con elementos exclusivos de dormitorios o piezas y como elemento común tenían el comedor, áreas de esparcimiento, lavanderías y otros, y el segundo hito fue el referido lo que marcó la república de Weimar en Alemania, nos lleva a la modernidad y la actualidad del concepto de Propiedad Horizontal, pues, la reconstrucción de Alemania está basada en criterios de sanidad, calidad de vida, densidad y otros.

2.1.4 La Propiedad Horizontal en el Siglo XX

La imagen de la ciudad de Buenos Aires, representa la vivienda en el siglo XX. A raíz de la república de Weimar en Alemania, se suscita en toda Europa la necesidad de regular este sistema de construcciones (Propiedad horizontal) en las ciudades por el éxito que ello generó. (Moya Linda E. R. y Velasco Jose M. D., 2023)

No obstante, que la primera Ley que reguló esta institución jurídica con sus características actuales, se promulgó en Bélgica en el año 1924, y en Sudamérica el país a la vanguardia fue Brasil, quien promulgó su Ley especial (del 25 de junio de 1928), la que contiene una de las regulaciones más completas sobre la Propiedad Horizontal. En Cuba surge el primer intento

de regulación a través del Decreto Presidencial No. 2890, de 28 de agosto de 1950, que reglamentó la propiedad por pisos o apartamentos pertenecientes a más de un titular, haciendo énfasis en la inscripción de los inmuebles correspondientes en el Registro de la Propiedad (Derechos Reales), haciendo fuerza en el dominio de propiedad exclusivo del piso y subordinándolo a la copropiedad de los elementos comunes.

En los países europeos a partir de ello en los años 60, se genera un movimiento de construcciones de edificios en Propiedad Horizontal, en los que hay un propietario y todos los departamentos (propiedad privada individual) están divididos incluso con elementos comunes como escaleras, zonas de circulación vertical y horizontal, baños y otros.

Surge como elemento de desarrollo la construcción modelo “córrala” donde todas las piezas o departamento dan a un corredor común y las zonas que queda entre ambos corredores, se queda como uso de tendederos de ropa para todos los vecinos del edificio y además, que es el lugar de recreación y esparcimiento de los copropietarios.

Estos edificios en su morfología se estructuran de forma alineada unos tras otros y se encuentran situados en grandes avenidas generando densidades y equipamiento en las plantas bajas, de tal manera, que se consolidan las ciudades, se crean los barrios con dotaciones y equipamiento público.

2.1.5 La Propiedad Horizontal en el Siglo XXI

Existe un movimiento radicalmente distinto en donde las ciudades no son ya las formada por las poblaciones rurales que vienen buscando fuente de empleo, sino aquellas que están diseñadas para una calidad de vida una forma de convivencia social totalmente distinta

Como característica principal de la Propiedad Horizontal en este siglo, es que estos inmuebles en edificios se convirtieron en un lugar que además de vivir cuenta con espacios destinados al ocio y esparcimiento de las familias de copropietarios. De igual forma dichos edificios, se convierte en iconos de desarrollo y crecimiento de las ciudades modernas compitiendo con

morfologías singulares y haciendo de esto un plus para el comprador o copropietario. (Moya Linda E. R. y Velasco Jose M. D., 2023)

Este movimiento tiene su fuerte origen en Estados Unidos de América (Miami, New York, San Francisco), siendo replicado de manera muy evidente en grandes ciudades europeas, en particular Barcelona y Londres. Posteriormente en este siglo, se dio un salto cualitativo en el mundo asiático y el árabe.

La Propiedad Horizontal en el siglo XXI, se caracteriza por edificio aislados, mixtos complejos, con equipamientos múltiples, grandes centros comerciales y ausencia total de equipamiento público. Lo que implica, que el ciudadano tiene un alto componente de consumidor máxime cuando el 60% de la población de las ciudades está viviendo en Propiedad Horizontal.

2.1.6 La Propiedad Horizontal en Bolivia

Propiedad Horizontal es un gran desconocido en el Derecho boliviano, incluso diríamos que abandonado, ya que desde hace más de 70 años no ha sido regulado de forma específica. Si en los escenarios actuales la tendencia de vida es la emigración de la vida rural a la vida urbana, podremos entender la necesidad que debe existir en la sociedad actual del tratamiento de esta especial forma de propiedad común.

Como dato diremos que, en los últimos 70 años, los que la Ley de Propiedad Horizontal hace que fue promulgada, desde aquella época a la de hoy en día la vida ha cambiado radicalmente. En época anterior la población rural era del 70 % y tan solo el 30 % de la población en Bolivia era urbana o citadina. (Moya Linda E. R. y Velasco Jose M. D., 2023)

Actualmente se tiene una inversión en el mundo entero, la población emigra a las ciudades, de tal modo que las ciudades en la actualidad y en especial en Bolivia, estaríamos ante la inversión un 70% de la población del país es de vida urbana en las ciudades y el 30% en el campo o rural.

Las estadísticas y previsiones más conservadoras llegan a tener presente esta tendencia e incluso hay algunos puntos más a favor de las ciudades, como ser hay quienes confirman que en los siguientes veinte (20) próximos años en el mundo tendremos la existencia de más del 70% de habitantes que desarrollarán sus vidas en las ciudades y el resto en el ámbito rural. Hay ciudades en el país como, por ejemplo, una de ellas sería Santa Cruz de la Sierra, que se planteen duplicando la población de personas vivientes en ese periodo de los siguientes próximos 20 años con mayor crecimiento poblacional que la actual. Ante esta realidad fáctica, se plantea el problema de cómo crece estructuralmente la ciudad (metrópolis) y peor aún cómo se desarrolla.

Las ciudades de una población con gran densidad de habitantes mínimo deben estar ordenadas, planificadas, dotadas de servicios básicos y generales y funcionales a la vida de sus habitantes.

El primer problema que se debe afrontar es el del hábitat, en este sentido nos complace ver como el legislador boliviano, ya desde su principal jerarquía normativa la Constitución Política del Estado, en su artículo 19 parágrafo I, considera el hábitat como un Derecho Fundamental diciendo: “ *Toda persona tiene derecho a un hábitat y vivienda adecuada, que dignifique la vida familiar y comunitaria*”. (Moya Linda E. R. y Velasco Jose M. D., 2023) En ese esquema de formulación jurídica y con un criterio de sistematización del ordenamiento, podemos decir, que la base o posicionamiento legal idónea.

No obstante, el legislador Constitucional fue más allá, no se habla de contar con hábitat como vivienda sencilla y llanamente, sino que el hábitat sea:

1. Vivienda adecuada,
2. Dignifique la vida familiar y,
3. Dignifique la vida comunitaria.

Ahora bien, analicemos estos principios para poder luego fundamentar el análisis jurídico de la Ley actual de Propiedad Horizontal y su legislación concordante.

Por un lado, “vivienda adecuada” es un concepto jurídicamente indeterminado, si bien todos damos por entendido la palabra “adecuada”, no se puede decir, que eso determine ninguna forma concreta y componentes del hábitat. El principio debería ser desarrollado por el legislador en sus respectivos niveles de competencia, según la Constitución Política del Estado, en su Artículo 298 parágrafo II numerales, 30, 33 y 36 es competencia exclusiva del Estado:

- Políticas de servicios básicos.
- Políticas de planificación territorial y ordenamiento territorial.
- Políticas generales de viviendas.

Si bien nos habla la mencionada norma Constitucional, en su artículo 299 parágrafo II numeral 15, refiriéndose a las competencias que se ejercerán de forma concurrente por el nivel central del Estado y las entidades territoriales autónomas:

- Vivienda y vivienda social”.

En ninguna de las Administraciones de los tres niveles del Estado, ni la Central, ni la Departamental, ni las Autónomas Municipales, desde que la Constitución Política del Estado entro en vigor en año 2009, han legislado temas de ordenación de la vivienda en el régimen especial de Propiedad Horizontal. En este sentido, no podemos ver el alcance de la palabra “adecuada”, en el tema que hoy nos ocupa.

Si bien en general para la construcción y para otros aspectos del proceso constructivo han sido legislaciones parciales y concretas de procesos.

A lo manifestado, se debe añadir la complejidad del territorio boliviano, en lo que respecta a aspectos determinantes del hábitat, en particular el clima, la topografía y la forma de vida de sus habitantes. Estamos ante climas muy hostiles a las construcciones, como son los climas tropicales con lluvias abundantes, altas temperaturas, humedades ambientales y otras, principalmente lo podemos notar en la ciudad de Santa Cruz de la Sierra.

Esos datos nos revelan que la normativa de la vivienda adecuada, debe ir encaminada a la satisfacción de medios técnicos y tecnologías, que se adapten a esta circunstancia de la naturaleza

Por otro lado, una “vivienda digna” no solamente hace referencia al derecho de toda persona de disponer de cuatro paredes y un techo en donde se pueda encontrar refugio, sino que también implica acceder a un hogar donde se puede vivir en paz, con dignidad y salud física y mental. (Moya Linda E. R. y Velasco Jose M. D., 2023)

2.2 MARCO TEORICO

2.2.1 La Propiedad

La propiedad o dominio es un poder directo e inmediato sobre una cosa, que atribuye a su titular la propiedad capacidad de gozar y disponer de la cosa sin más limitaciones que las que establezcan las leyes. Es el derecho real que implica el ejercicio de las facultades jurídicas que aplican el ordenamiento jurídico concede sobre un bien. (Morán Martín Remedios, 2002)

El objeto del derecho de propiedad está constituido por todos los bienes susceptibles de apropiación. Para que se cumpla tal condición, en general, se requieren tres condiciones: que el bien sea útil, ya que, si no lo fuera, carecería de fin la apropiación; que el bien exista en cantidad limitada, y que sea susceptible de ocupación, porque de otro modo no podrá actuarse.

El derecho de propiedad abarca todos aquellos bienes materiales que pueden ser apropiados, de utilidad, de existencia limitada y que pueden ser ocupados. Con todo, el dominio no solo se circunscribe a las cosas corporales, sino también recae sobre las incorporales tales como el derecho de propiedad industrial o intelectual. (Rodríguez Piñeres Eduardo) Habitualmente se considera que el derecho de propiedad pleno comprende tres facultades principales: uso (*ius utendi*), goce (*ius fruendi*) y disfrute (*ius*

abutendi), distinción que proviene del derecho romano o de su recepción medieval. Tiene también origen romano la concepción de la propiedad en sentido subjetivo, como sinónimo de facultad o atribución correspondiente a un sujeto.

2.2.2 Derecho de la Propiedad

El derecho de propiedad o *dominio de propiedad* es la capacidad jurídica directa e inmediata que tiene una persona respecto a un objeto o una propiedad determinados, lo cual le permite disponer de ellos libremente dentro del marco establecido por la ley.

El derecho de propiedad es el área del derecho que regula las distintas formas de propiedad en bienes inmuebles (tierra) y bienes personales. La propiedad se refiere a las reclamaciones legalmente protegidas sobre recursos, como la tierra y la propiedad personal, incluida la propiedad intelectual. (Merrill Thomas W., 2010) La propiedad puede intercambiarse a través del derecho contractual, y si se viola la propiedad, se podría demandar bajo el Derecho de daños para protegerla. (Merrill Thomas W., 2010)

El concepto, idea o filosofía de la propiedad subyace a todo el derecho de propiedad. En algunas jurisdicciones, históricamente toda la propiedad era del monarca y se transfería a través de la tenencia feudal de la tierra u otros sistemas feudales de lealtad y fidelidad.

En otras palabras, se trata del poder que los sujetos jurídicos tienen sobre los objetos y las propiedades para hacer con ellos lo que quieran, sin violentar la ley ni causar daños a terceros. (<https://concepto.de/derecho-de-propiedad/>, 2021)

El derecho de propiedad aplica sobre todos los objetos susceptibles de apropiación, lo cual está determinado por tres características principales:

- Que sean útiles, pues de no serlo no tendría sentido su apropiación;
- Que sean limitados, pues de ser infinitos tampoco haría falta apropiárselos;
- Que puedan ser ocupados o poseídos, pues de otro modo no habría cómo actuar el poder del derecho de propiedad sobre ellos.

De manera similar, se considera que el derecho de propiedad pleno brinda al poseedor tres facultades sobre el objeto o propiedad en cuestión, que son el uso (*ius utendi*), goce (*ius fruendi*) y disfrute (*ius abutendi*), una distinción que nació en el Derecho Romano durante las épocas medievales:

- ***Ius utendi***. El propietario tiene derecho a usar la cosa como le plazca, conforme a sus intereses y a la función social que posea, siempre y cuando no viole la ley ni cause lesiones a otros propietarios.
- ***Ius fruendi***. El propietario tiene derecho a aprovecharse de la cosa, de los frutos que ésta genere directa o indirectamente, o que permanezca luego de su uso.
- ***Ius abutendi***. El propietario tiene derecho a disponer como desee de la cosa, ya sea para destruirla, enajenarla, abandonarla, alquilarla, etc., siempre y cuando no vaya en contra de su función social y no vulnere ningún derecho de terceros o ninguna ordenanza legal.

El dominio o propiedad está integrado por tres facultades o derechos:

- Derecho de uso sobre la cosa. El propietario tiene el derecho a servirse de la cosa para sus intereses, siempre y cuando esas conductas no violen preceptos legales ya establecidos o causen lesiones a los derechos de otros propietarios.
- Derecho de goce sobre la cosa. El propietario tiene el derecho de aprovechar y disponer los frutos y productos que produzca una cosa. La regla general es que el propietario de una cosa es también propietario de todo aquello que la cosa genere y produzca, con o sin su intervención.
- Derecho de disposición sobre la cosa. El propietario, bajo la premisa de que la cosa está bajo su dominabilidad (poder de hecho y voluntad de posesión), puede hacer con ella lo que quiera, incluyendo dañarla o destruirla (disposición material). Del mismo modo, puede el propietario disponer de su derecho real (disposición jurídica), así, puede enajenar la cosa, venderla, donarla, es decir, desligarse de su derecho de propiedad y dárselo a otra persona.

2.2.3 Propiedad Horizontal

La propiedad horizontal es un régimen especial de dominio. Este concepto significa que nos encontramos ante una forma especial de ella en la que concurren ***derechos de propiedad***

exclusiva sobre bienes privados y *derechos de copropiedad* sobre el terreno y los demás bienes comunes, con el fin de garantizar la seguridad y la convivencia pacífica en los inmuebles sometidos a él, así como la función social de la propiedad.

Nótese, entonces, que los derechos, las obligaciones y las responsabilidades nacen en la PROPIEDAD, pero se ejercen en la COPROPIEDAD. Dicho de otro modo, si usted no es dueño o titular de un bien privado, no podrá tener un ejercicio como copropietario.

Al ser régimen especial, implica que todos sus componentes interactúan dentro de un sistema y, por ello, no existe ningún elemento por fuera de él. Es decir, existe armonía y relación directa entre todos sus componentes y por ese motivo todo lo que se desarticula de él genera caos y confrontación entre vecinos. Vale decir entonces que los objetivos guardan relación directa con los principios; estos, a su vez, con la forma como funciona lo demás; todos estos con los procedimientos y así, a lo largo de su contenido, se verifica la necesaria conexión directa entre ellos y muestra como unos elementos dependen necesariamente de los otros. (Ramirez Castaño Martha Elena, 2020)

La propiedad horizontal es una entidad jurídica que hace alusión al conjunto de normas que regulan la división y organización de diversos inmuebles, como resultado de la segregación de un edificio o de un terreno común.

En sí la propiedad horizontal 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. La propiedad horizontal permite la organización de los copropietarios y el mantenimiento de los bienes comunes. (Dr. Osvaldo Loisi, 2005)

Se trata por tanto de aquella especial y seccional forma de división de la propiedad que se ejerce sobre viviendas, oficinas, locales comerciales, bodegas, estacionamientos, recintos industriales, sitios y otros en que se divida un condominio y que atribuye al

titular de dichas unidades un derecho de propiedad absoluto y exclusivo sobre las mismas, y un derecho de copropiedad forzada respecto a los bienes de dominio común.

Dentro de la concepción del Derecho Civil se tiene que la Propiedad Horizontal es un Derecho real sobre cosa propia, por el cual su titular puede usar, gozar y disponer jurídicamente del objeto sobre el que recae y que consiste en una fracción de un inmueble edificado integrada por un sector exclusivo independiente y por una parte indivisa sobre el terreno y demás partes y cosas de propiedad común además indivisa sobre el terreno y demás partes y cosas de propiedad común. (Mitjavila José Albert., 1996, págs. p.p 36-38.)

Así pues, junto con el piso, el derecho de propiedad horizontal incluye un porcentaje de propiedad sobre los elementos comunes de todos los propietarios de pisos en el edificio en cuestión. Tales elementos se consideran necesarios para el adecuado uso y disfrute del piso, y la cuota que exista sobre ellos es completamente inherente a la propiedad del piso, siendo inseparable de ésta.

La propiedad horizontal es una mezcla de propiedad individual y copropiedad. No es una empresa, una sociedad, una entidad sin ánimo de lucro cualquiera. Es una entidad sin ánimo de lucro distinta a las otras entidades sin ánimo de lucro. Puede haber propiedad individual y copropiedad sin que exista propiedad horizontal y este es el caso de las Unidades Inmobiliarias Cerradas, las que también pueden coexistir dentro de un mismo complejo inmobiliario con las propiedades horizontales. A principios del siglo pasado, y hasta 1960, se expidieron en muchos países leyes que cobijaban tanto a las propiedades horizontales como a las Unidades Inmobiliarias Cerradas, las que se llamaron ley de propiedad por pisos y departamentos, pero luego se tendió a expedir leyes individuales para cada tipo de propiedad.

2.2.4 Naturaleza Jurídica

Es un derecho real autónomo, se debió crear una normativa específica, para resolver todos los problemas que pueden presentarse en la propiedad horizontal y que son ajenos a los otros dos derechos reales sobre cosa propia. Adquisición de la propiedad horizontal.

Para que puedan llegar a existir los derechos reales de propiedad horizontal. Sobre cada una de las unidades sobre las que se han dividido un edificio, es necesario que con anterioridad haya nacido el denominado estado de propiedad horizontal. (Manuel Albaladejo, 1996)

La propiedad horizontal es una propiedad especial, de carácter complejo, en la que coexisten dos elementos reales: la propiedad exclusiva y la propiedad común, y un elemento personal que es la comunidad de propietarios en horizontalidad. No es imaginable la propiedad horizontal si falta alguno de estos elementos. Ello explica la discusión doctrinaria sobre la naturaleza jurídica de la propiedad horizontal, intentando asimilarla a otro derecho real (servidumbre, copropiedad, superficie), o equiparándola a una sociedad. La propiedad horizontal tiene una naturaleza compleja, que no se puede encasillar dentro de los moldes clásicos de la propiedad o de la copropiedad, o de cualquier otro derecho real, pues supone la coexistencia inseparable de una propiedad exclusiva y una propiedad común. Esta última determina que debe contar necesariamente con un reglamento interno y una junta de propietarios.

2.2.5 Características de la Propiedad Horizontal

Según (Palacios E., 2005) las características esenciales de la copropiedad son:

a. Contribución en los beneficios y en las cargas: el concurso de los partícipes, y la intensidad del ejercicio de los derechos como de las cargas, es proporcional a sus respectivas cuotas. Mientras no se pruebe lo contrario, las porciones correspondientes a los partícipes en la comunidad se presumen iguales.

b. Uso de las cosas comunes: cada partícipe está facultado para servirse de las cosas comunes, siempre que disponga de ellas conforme a su destino y de manera que no perjudique

el interés de la comunidad, ni impida a los copartícipes utilizarlas según su derecho. Sobre esta característica cabe resaltar el problema jurídico de la divisibilidad del uso y goce de la cosa sometida a la modalidad de copropiedad, pues puede ocurrir, con bastante frecuencia, la concurrencia simultánea de la voluntad del uso de la cosa.

c. Contribución a los gastos: los copropietarios tienen derecho para obligar a otros copropietarios a contribuir a los gastos de conservación del objeto común, estando únicamente eximido de esta obligación quien renuncie a la parte que le pertenece en el dominio. Este caso se trata de aquellos gastos necesarios para la conservación de la cosa común, no de aquellos suntuarios o de puro lujo. La renuncia de la cuota implica que se incrementan las cuotas de los demás en proporción a la cuota que tuvieran.

d. Alteraciones en la cosa común: ninguno de los condueños está facultado, sin consentimiento de los demás, para hacer alteraciones en la cosa común, aunque de ellas pudieran resultar ventajas para todos.

e. Administración y disposición de la cosa común: para la administración y mejor disfrute de la cosa común se vuelven obligatorios los acuerdos de la mayoría de los copropietarios. No existe mayoría sino cuando el acuerdo esté tomado por los partícipes que representen la mayor cantidad de los intereses que constituyan el objeto de la comunidad. Para esto, hay que distinguir los actos de administración (alquilar la vivienda común), que exigen que se adopten por mayoría de intereses (no de propietarios), de los actos de disposición (vender, hipotecar, etc.), en cuyo caso se exige unanimidad. Si no resultare mayoría, o el acuerdo de esta fuere gravemente perjudicial a los interesados en la cosa común, queda a los copropietarios la alternativa judicial, a través de la cual el Juez provee, a petición de parte, lo que corresponda, incluso nombrar un Administrador.

f. Libre disposición de su cuota: todo copropietario tiene la plena propiedad de su parte y la de los frutos y utilidades que le correspondan. Se puede, en consecuencia, enajenarla, cederla o hipotecarla, y aun sustituir otro en su aprovechamiento, salvo si se tratare de

derechos personales. Pero el efecto de la enajenación o de la hipoteca con relación a los condueños se encuentra limitada a la porción que le corresponda a cada uno de los copropietarios. (Cuadros Villena C., 1995). Evidentemente esto supone que la venta, cesión o hipoteca se refiere exclusivamente a “su cuota”, no a la propiedad entera. También hay que tener en cuenta que el resto de copropietarios podrán usar del retracto (derecho a subrogarse con las mismas condiciones estipuladas en el contrato, en lugar del que adquiere una cosa por compra o dación en pago) en el caso de enajenarse a un extraño. (Cuadros Villena C., 1995)

g. Acción de división: ningún copropietario está obligado a permanecer en el régimen de copropiedad. Existe por tanto el derecho de cada uno de los comuneros de solicitar la división de la cosa común.

En cuanto a la naturaleza jurídica de la copropiedad, existen tres planteamientos (Palacios E., 2005). El primero afirma que cada uno de los copropietarios es titular de una cuota parte indivisa, abstracta e ideal. La doctrina suele criticar este postulado en razón que el fundamento de la propiedad es la exclusividad, por la cual el dominio debe recaer sobre una cosa cierta y determinada, lo cual no ocurre en la perspectiva señalada.

Otros señalan que la copropiedad es una cierta clase persona jurídica que nace en forma especial cuando concurren varios propietarios sobre una cosa en común y al efecto estos copropietarios deben limitar sus derechos al cumplimiento de los fines específicos y propios de la copropiedad. Tendencia que también es criticada en razón a que el nacimiento de una persona colectiva está limitada al cumplimiento de requisitos para su formación, en especial un objeto social determinado. Así, esta tesis confundiría el cuasicontrato de comunidad con el de sociedad.

Por último, hay doctrinarios que sostienen que la copropiedad es una modalidad del derecho de propiedad que recae sobre un derecho cuyo objeto es una cosa indivisa donde existen una pluralidad de sujetos, tendencia que es la más aceptada por nuestro ordenamiento jurídico.

Para explicar la copropiedad se han formulado las siguientes teorías: (Palacios E., 2005)

a. Teoría de la Interinidad: mientras el bien permanece en estado de indivisión, cada uno de los copropietarios no tiene un verdadero derecho de propiedad, pues está condicionado a la concurrencia de los demás cotitulares. En todo caso habría un derecho debilitado, o un derecho real distinto al de propiedad.

b. Teoría de la Unificación del Derecho de Propiedad: en la comunidad de bienes existe un único derecho de propiedad, aunque atribuido a un grupo de personas en cuanto a la colectividad, o a una persona jurídica constituida por esa colectividad.

c. Teoría de la División: no hay un derecho único, sino tantos derechos como individuos tiene la comunidad.

d. Teoría de la Propiedad Plúrima Total: Cada comunero tiene derecho de propiedad pleno, si bien limitado en cuanto a su ejercicio por la existencia de iguales derechos con los demás, ya que la cuota de participación es la que determina la cantidad de facultades dominicales que se ejercen de forma individual, quedando extraídas del ámbito de poder de cada comunero las facultades de carácter colectivo.

Todas las teorías que justifican la existencia de la copropiedad reconocen que son principios inherentes a esta modalidad del dominio: (Palacios E., 2005)

a) Principio de autonomía privada: los convenios o acuerdos entre los copropietarios rigen preferentemente la organización interna de la comunidad.

b) Principio de proporcionalidad: los copropietarios participan en las ventajas, como en las cargas, del bien común de acuerdo con el porcentaje de su respectiva cuota y en su misma intensidad proporcional.

c) **Principio democrático:** las decisiones conjuntas sobre el bien común se adoptan de acuerdo con el principio democrático de las mayorías cuando ello es posible. Sin embargo, esta democracia se en virtud al porcentaje de cuotas, y no por cabezas.

d) **Principio de libertad individual:** cada propietario conserva su libertad individual con respecto a su cuota, la cual puede ser transferida, gravada o dispuesta por el comunero sin necesidad de pedirle autorización a otros.

Otro aspecto fundamental a analizar dentro de la naturaleza jurídica es la fuente de constitución de la copropiedad; es decir, como nace concretamente la situación de copropiedad. Según Jorge (Castañeda J. E., 1973) la copropiedad tiene las siguientes fuentes:

a) **Por los contratos:** dos o más personas adquieren el dominio de un bien de manera voluntaria sin constituir entre ellas sociedad, pero aceptan ser propietarios en porcentajes determinados.

b) **Por la adjudicación en un proceso de partición:** ocurre mediante sentencia judicial en un juicio de partición, concretamente en el remate de un bien; en estos casos las personas son coparticipes de los bienes que serán partibles, pero por su condición de bien indivisible únicamente pueden adjudicarse cuotas.

c) **Por adjudicación en juicio ejecutivo:** lo mismo si la adjudicación se hace a dos o más personas, con ocasión del cobro de una deuda proveniente de un título ejecutivo.

d) **Por sucesión por causa de muerte:** para el caso de los herederos universales que de manera pro indiviso suceden al causante en sus activos y pasivos.

e) **Por actos de última voluntad:** si a través de un legado se lega un bien a dos o más personas conjuntamente, no es el caso de la institución de los herederos, porque con ella se crea un estado de comunidad o pro-indivisión que nace de la herencia. Sin embargo, puede

ocurrir que los coherederos solo sean de un bien determinado por lo que entre ellos existirá co-propiedad o comunidad.

f) Por sociedad conyugal

g) Por la disolución de una sociedad mercantil: en esta situación el activo resultante se repartirá y adjudicará entre los socios en la forma prevista en el estatuto en su defecto en proporción al importe nominal de las acciones.

En cualquier caso, los copropietarios gozan de plena facultad de disposición jurídica de cuota sea a título gratuito u oneroso, y una limitada facultad de disposición material pues deben contar con la autorización de todos los copropietarios. En cuanto a la administración de los bienes comunes, todos los copropietarios tienen derecho a administrar la cosa común en forma igualitaria y así percibir los frutos que esta propiedad produzca. Esta administración se podrá realizar a través de acuerdos fijados en estatutos internos que rijan la copropiedad (Cuadros Villena C., 1995).

2.2.6 Objeto de la propiedad horizontal

El objeto de la Propiedad Horizontal recae en el edificio, que tiene partes propias y comunes de los propietarios. Es siempre un inmueble edificado, en el cual sobre ciertas partes cada consorcista tiene un derecho exclusivo y sobre las otras un derecho común, concretado en una cuota parte o parte indivisa o porcentual, derecho común que se establece al solo efecto de hacer posible el primero. Es menester, pues, estudiar los caracteres que deben reunir esas partes exclusivas y esas partes comunes (Mariani M. Zavalia., 2004, pág. 247)

2.2.6.1 Copropiedad de las partes comunes

La propiedad de cada piso o compartimiento lleva dentro de sí un derecho de copropiedad, es decir existen como las llama nuestro código partes comunes. Estas partes comunes se encuentran enumeradas en el código civil en su art. 187 si bien no de manera íntegra, si ejemplificativa; siempre que no exista título en contrario de lo que se consideran partes comunes. Los copropietarios pueden hacer uso de estas partes comunes siempre y cuando no

perjudiquen el derecho de los demás. (Código Civil, 1975) Mientras que las partes privativas siempre son de uso exclusivo, las partes comunes pueden ser de uso común o de uso exclusivo por uno o por un grupo determinado de copropietarios. (Mariani M. Zavalía., 2004, pág. 253)

2.2.6.2 Derechos sobre las partes comunes

Derechos De acuerdo al código civil los derechos de los propietarios sobre las partes comunes mencionadas en el artículo 187 son proporcionales al valor del piso o compartimento, salvo disposición contraria. El artículo 188 del Código Civil establece en sus párrafos II Y III: II Cada propietario puede usar las partes comunes conforme a su destino, pero sin perjudicar el derecho de los demás. III El copropietario no puede, ni renunciando a su derecho sobre las partes comunes, sustraerse a contribuir en los gastos de conservación. (Código Civil, 1975) Los propietarios pueden usar las cosas comunes pero están en la obligación de no perjudicar o restringir el derecho de sus pares, el derecho de usar las cosas comunes no es proporcional al valor de cada departamento, sino que puede usarse por todos en un plano de plena igualdad. En otras palabras, la ley limita lo que serían las atribuciones normales de un propietario. (Borda G. Perrot., 1977)

Los propietarios de pisos o compartimientos podrán ejercer su derecho realizando los actos jurídicos negociales, o materiales, siempre que sean compatibles con este tipo de copropiedad con indivisión forzosa y con el derecho de los otros propietarios de otros pisos y compartimientos. Al propietario del piso o compartimento o al ocupante del mismo le está prohibido dar un destino contrario, al que le asignen los reglamentos (Romero R., 1996). Este es un requisito indispensable, para el establecimiento de los edificios en propiedad horizontal. Deben todos los copropietarios suscribir un reglamento que debe contemplar las normas relativas al uso de las cosas comunes, a los derechos y obligaciones de los copropietarios y a las reglas para la administración. Este reglamento puede modificarse sólo por resolución de la asamblea de copropietarios. Los derechos de los copropietarios no pueden disminuirse, ni pueden ir en contra del ordenamiento jurídico. Otro derecho es el que los copropietarios pueden disponer las innovaciones dirigidas al mejoramiento de las cosas comunes así lo establece el código civil en su art. 189.

2.2.6.3 Obligaciones y cargas comunes

Existen obligaciones en sentido propio que pesan sobre los propietarios como lo dice el código civil en sus arts. 191 y 188. Haciendo referencia a los gastos necesarios para la conservación y goce de las partes comunes. El copropietario no puede, ni renunciando a su derecho sobre las partes comunes, sustraerse a contribuir en los gastos de conservación. La propiedad horizontal supone diversas cargas que pesan sobre todos los propietarios: el pago de los gastos de administración, de las de conservaciones y mantenimiento del edificio, de las innovaciones y mejoras, del seguro. (Borda G. Perrot., 1977, págs. 342-343)

De la administración. - Se entienden por gastos de la administración los de la retribución del administrador, sueldos del portero, gastos de gas o de electricidad para la iluminación de las partes comunes y el funcionamiento de los ascensores, gastos de limpieza, etc.

De reparación y conservación. - Los propietarios deben contribuir a los gastos de reparación y mantenimiento de las partes comunes, en valor a su proporción. Estas deben ser realizadas por el consorcio, por la administración.

Otros gastos comunes. - Están también obligados a contribuir proporcionalmente a los seguros (obligatorios). Estas cargas se encuentran tanto en el código civil como también otras dentro de la Ley de Propiedad Horizontal.

Propiedad individual de los pisos y compartimientos. - Para la legislación boliviana los diversos pisos y compartimientos de un edificio, pueden pertenecer a distintos propietarios. Es decir, que el edificio que se constituye en régimen de propiedad horizontal mediante la división en pisos y compartimientos, que van a ser objeto de una propiedad separada. Esos pisos o compartimientos llevan inseparablemente unidas las partes comunes estudiadas con anterioridad (copropiedad). El derecho del propietario de un piso o compartimiento, pues, doble: un derecho de propiedad privativo sobre el piso o compartimiento; un derecho de copropiedad, con indivisión forzosa, sobre las partes comunes (Romero R., 1996, pág. 120). Entonces concluimos en que, cada propietario o condómino. Puede tener la propiedad, de un

piso o un departamento del edificio construido en propiedad horizontal, este tipo de relación jurídica establece en derecho de copropiedad.

2.2.6.4 Derecho de los propietarios

“El principio general es que cada propietario es dueño exclusivo de su piso o compartimiento, con todos los derechos inherentes a su piso. Así, puede disponer de su unidad, alquilarla, darla en comodato, hipotecarla, etc. Pero ese derecho, con ser exclusivo, está sujeto a diversas limitaciones por la convivencia con los otros propietarios” (Borda G. Perrot., 1977, pág. 337). Esto se encuentra normado en el art. 185 del código civil.

2.2.7 La Propiedad Horizontal y la Copropiedad

La propiedad horizontal es una modalidad de la propiedad orientada al sector urbano en donde se comparte un interés social, la cual está regulada por las leyes especiales del régimen de propiedad horizontal. (Gonzalez Barrón G., 2003) La propia legislación prevé igualdad para la construcción de viviendas, según la necesidad poblacional, el uso de suelo orientado hacia el cumplimiento del interés social, entre otros fines.

En el caso de la propiedad horizontal el dominio se encuentra limitado y afectado por un régimen mixto. Además, nacen nuevos derechos derivados de la aparición de una nueva entidad jurídica denominada consorcio o copropietarios, que ejerce su derecho sobre su inmueble, el mismo que no es divisible.

Se puede señalar como diferencias entre copropiedad y propiedad horizontal las siguientes (Palacios E., 2005)

- a) En la copropiedad, el titular del derecho tiene cuotas ideales o cuotas o alícuotas sobre el bien objeto del derecho de propiedad, en tanto que en la propiedad horizontal una persona ostenta propiedad exclusiva sobre una unidad de vivienda independientemente de otras.
- b) En la copropiedad, todos los copropietarios tienen el derecho a servirse del bien común, mientras que en la propiedad horizontal rigen criterios espaciales, en la que cada sujeto es titular exclusivo de su unidad de vivienda la cual goza y disfruta con algunas limitaciones

alguna y, a la vez, tiene un derecho indivisible junto con los demás propietarios sobre las demás áreas comunes.

c) En la copropiedad, hay pluralidad de sujetos y una unidad de objetos en tanto que en la propiedad horizontal cada titular del departamento excluye a otros.

d) La copropiedad se reglamenta por las normas del Código Civil y se administra por la decisión de la mayoría del porcentaje de las cuotas de los copropietarios. En la propiedad horizontal, existe un reglamento interno, que regula los límites al dominio privado que ejercerán los condóminos, así como el régimen de dominio aplicable a las áreas comunes.

e) En la copropiedad, la cuota indivisa del bien se extiende al suelo, al subsuelo, y sobresubsuelo de manera ilimitada donde hasta es útil a los copropietarios; en cambio, en la propiedad horizontal, el dominio exclusivo del departamento se extiende hasta el límite de las secciones superiores e inferiores.

f) Finalmente, el régimen de copropiedad se extingue por la partición voluntaria o forzosa de la misma, mientras que la propiedad horizontal puede extinguirse, por destrucción total o parcial de las tres cuartas partes en el que sea producto de fuerza mayor o de naturaleza, por la compra de los derechos por una sola persona o copropietario, y por el desafecto del inmueble de la propiedad horizontal. (Gonzalez Barrón G., 2003)

Resulta habitual que se asocie la propiedad horizontal con el condominio, sin que sea precisa esta afirmación. El Condominio, es el derecho real de copropiedad de dos o más personas sobre una cosa propia, por una parte indivisa. (Cuadros Villena C., 1995, pág. 60). Consiste en la situación en la que la propiedad de una cosa es compartida por dos o más personas. Por extensión, algunos autores denominan así a un inmueble bajo el régimen de propiedad horizontal. (Zúñiga Torres N.L., 2013)

En el condominio es importante regular la forma en que los copropietarios van a tomar las decisiones con respecto a la propiedad que tienen en común. A tal efecto, pueden darse relaciones de mancomunidad o de solidaridad. También es importante regular los casos de extinción de la copropiedad y disolución de la comunidad de bienes (Zúñiga Torres N.L., 2013).

El condominio puede clasificarse de acuerdo con el funcionamiento y aprovechamiento de los elementos comunes, en:

a) **Simple:** cuando las áreas comunes y sus obras de infraestructura y equipamiento, corresponden a una sola unidad condominal, o;

b) **Compuesto:** cuando una parte de sus áreas comunes y obras de infraestructura y equipamiento, son aprovechadas por los titulares de dos o más unidades condominales, que coexisten en un mismo predio.

En atención a la distribución de las áreas privativas y comunes el condominio puede ser:

a) **Horizontal:** cuando a cada condómino le corresponde como área privativa una fracción o lote del predio, con su edificación e instalaciones.

b) **Vertical:** cuando la totalidad del predio es bien común y una misma estructura arquitectónica, se divide en áreas privativas, o;

c) **Mixto:** cuando concurren las condiciones a que se refieren los párrafos anteriores, para los condominios horizontal y vertical.

2.2.8 Régimen de Propiedad Horizontal En Bolivia

En la última década, en nuestro país, se ha suscitado un fenómeno de crecimiento vertiginoso de construcciones en altura (edificios) y complejos habitacionales cerrados (condominios), los cuales se adecuan al ámbito jurídico mediante una institución jurídica denominada propiedad horizontal, la cual hace alusión al conjunto de normas que regulan la división y organización de diversos inmuebles, como resultado de la segregación de un edificio o de un terreno común. (Reinicke Ostria – Estudio de Abogados S.R.L., 2018)

En Bolivia esta institución jurídica está regulada por la Ley de Propiedad Horizontal de 30 de diciembre de 1949 y también por la sección III del Capítulo Primero del Código Civil Boliviano vigente en sus artículos del 184 al 200.

Hay que entender que la propiedad horizontal no es un bien inmueble en particular, sino que refiere más bien a 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 producto de la segregación de un terreno o edificio, la cual se realiza por medio de un Adecuación al Régimen de Propiedad Horizontal, producto del cumplimiento de una serie de requisitos, reglamentados por cada municipio que se refleja al final con una Resolución Ejecutiva o Resolución Técnico Administrativa que aprueba la división del terreno o edificio, para su posterior protocolización e inscripción en las Oficinas de Derechos Reales del Municipio correspondiente, lo que genera un folio real individualizado de cada unidad habitacional o comercial y de sus dependencias como garajes, parqueos, depósitos o bauleras. (Reinicke Ostria – Estudio de Abogados S.R.L., 2018)

La propiedad horizontal permite la organización de los copropietarios, la administración de los recursos – expensas – para la conservación y goce de las partes comunes, recursos que según nuestra legislación deben ser cubiertos por cada co-propietario en proporción al valor de cada propiedad, gastos de manutención obligatorios sin importar, si cada co – propietario use o no use, tanto su propiedad como las áreas comunes. Al respecto es menester también hacer presente, que lo aconsejable en un edificio o inmueble bajo el régimen de Propiedad Horizontal es tramitar la respectiva personería Jurídica ante la Gobernación del respectivo departamento, para ser sujetos de derecho, poder aperturar cuentas bancarias a nombre de la asociación de co-propietarios, firmar contratos y específicamente para poder cobrar judicialmente las expensas comunes, ya que los documentos de crédito por expensas comunes en edificios afectados al régimen de propiedad horizontal son títulos ejecutivos, conforme dispone el inciso 5 del Art. 379 de la Ley 439 de 19 de Noviembre del 2013, referente al nuevo Código Procesal Civil.

La Propiedad Horizontal se trata de una especial división de la propiedad que se ejerce sobre viviendas, oficinas, locales comerciales, estacionamientos, centros comerciales, en los que se divida un condominio, centro comercial o edificio y que le atribuye al titular de dichas unidades un derecho de propiedad absoluto y exclusivo sobre las mismas, y un derecho de co-propiedad forzada respecto a los bienes de dominio común. Junto con la propiedad privada, el derecho de propiedad horizontal incluye un porcentaje de propiedad sobre los

elementos comunes de todos los propietarios de pisos en el edificio, condominio o centro comercial. Tales elementos se consideran necesarios para el adecuado uso y disfrute de la propiedad individual y común, por lo que la cuota que exista sobre ellos es completamente inherente a la propiedad individual, siendo inseparable de ésta, conforme establecimos precedentemente, además de estar normado por el inciso III del Artículo 188 del Código Civil Boliviano.

Cabe resaltar que la propiedad horizontal es una mezcla de propiedad individual y copropiedad, empero no es una empresa, no es una sociedad, ni tampoco es una entidad sin ánimo de lucro cualquiera. Es una Asociación que aglutina a todos los co-propietarios de un complejo bajo el régimen de Propiedad Horizontal, para la Administración de los recursos para el mantenimiento y conservación de la propiedad general y por ende la Propiedad Individual, por lo tanto se trata de una entidad sin ánimo de lucro distinta y única.

Habiendo ya entendido la esencia de la Propiedad Horizontal, a manera informativa y para beneficio de la opinión pública tengo a bien puntualizar a continuación, cuales son los documentos necesarios que debo revisar o exigir a momento de comprar un bien o bienes bajo el Régimen de Propiedad Horizontal. (Reinicke Ostria – Estudio de Abogados S.R.L., 2018)

2.2.8.1 Documentos necesarios para la compra de un departamento en propiedad horizontal

Si usted está pensando en adquirir un departamento, este tipo de inmueble se denomina en Propiedad Horizontal, por lo que fuera de los requisitos comunes para una compra de una propiedad común, debe verificar otra documentación, a continuación, detallo todos los documentos mínimos que usted debe verificar para realizar esta compra:

1. Escritura Pública o Título de Propiedad del Inmueble donde se edificó el Edificio, a nombre del propietario con quien realiza la transacción;
2. Escritura Pública de Adecuación al Régimen de Propiedad Horizontal (Edificio – Condominio) Inscrito en Derechos Reales;

3. Escritura Pública de Reglamento Interno de la Propiedad Horizontal (Edificio – Condominio);
4. Registro Catastral de la Propiedad Horizontal (Edificio – Condominio);
5. Registro Catastral de la Propiedad Horizontal (Edificio – Condominio);
6. Folios Reales independientes del Departamento, Parqueo y Baulera;
7. Comprobantes de pago de Impuestos Municipales de las últimas Cinco Gestiones, incluyendo la que este en cobranza;
8. Resolución Ejecutiva que aprueba la construcción del Edificio;
9. Planos Aprobados del Departamento, Parqueo y Baulera;
10. Plano Aprobado del lote donde se construyó el Edificio.
11. Fotocopias a color de las Cédulas de Identidad del Vendedor y Cónyuge si fuere casado.

Una vez verificada, la documentación precedentemente citada, se confecciona la minuta traslativa de dominio y adicionalmente El o Los Compradores deberán proporcionar los siguientes documentos para el inicio del trámite de regularización de la propiedad a su nombre:

1. Dos fotocopias a color de sus cédulas de identidad, con firma al medio e impresión del pulgar derecho en cada fotocopia; y
2. Dos fotografías a color, tamaño 3×3 con fondo rojo de cada comprador. Es importante que toda la documentación precedentemente señalada, sea presentada ante un profesional de su confianza, que conozca de este tipo de propiedades (Abogado), para la verificación de la misma, y lo más importante, para garantizar que su inversión sea totalmente segura.

2.2.8.2 Factores por los que inciden las construcciones de las propiedades horizontales.

Para determinar la valoración de las construcciones se deberán considerar los siguientes factores:

a) Factor uso. Se determinará de acuerdo al objetivo o uso predominante de la construcción a ser valorada en propiedad horizontal, es decir cuál fue el objetivo de su diseño o reacondicionamiento y se aplicará los siguientes factores: código, factor, usos: habitacional, industrial, oficinas, comercial, bancario financiero, hospedaje en general, educativo, salud, deportivo (cubierto y abierto), recreativo (cubierto y abierto), asistencia social, servicio funerario, parqueaderos (cubierto y abierto), agropecuario, agrícola.

b) Factor depreciación. Se calculará la depreciación por el tiempo de vida útil aplicando la fórmula respectiva de acuerdo a las siguientes consideraciones técnicas: determinación del factor, vida útil y porcentaje del valor residual de la construcción, estado de conservación, edad de la construcción.

c) Coeficiente según su etapa de construcción. Para establecer la valoración catastral de las construcciones se registrarán de acuerdo a su etapa de construcción que presenten, sean estas en: cimentación, estructura, procesos de acabados y terminado. Cimientos. Para valorar la edificación en relación a los cimientos, se calculará el volumen de obras de cimentación, aplicando el análisis precios unitarios de los rubros que conforman la cimentación. Estructura. Para la valoración de las edificaciones que se establezcan bajo la denominación de propiedad horizontal y que se encuentran en estructura (fundido columnas, vigas perimetrales, vigas intermedias y otros elementos estructurales), se aplicará los precios unitarios según el tipo de estructura y número de pisos. Según la estructura esta puede ser de hormigón armado, metálica, ladrillo o bloque, adobe, madera o mixta.

Según los pisos: de uno a tres, de cuatro a cinco, de seis a nueve y más de nueve. En proceso de acabados. Cuando la propiedad horizontal se encuentre en procesos de acabados se aplicará el factor de corrección 0.75 al valor registrado de acuerdo al tipo de estructura, número de pisos y tipo de acabados. Terminado. Se refiere a las construcciones que se encuentren terminadas, para lo cual se aplicará el factor uno al valor registrado de acuerdo al tipo de estructura, número de pisos y tipo de acabados.

d) Coeficientes de corrección del valor para los adicionales constructivos. Para realizar la valoración o avalúo de las propiedades se considerará los adicionales que se han ejecutado en el predio que pueden ser: cerramientos, muros, piscinas, parqueaderos, canchas deportivas y otros. Para su cálculo se aplicará los coeficientes de corrección de los valores determinados en relación al estado de mantenimiento o conservación de estos adicionales constructivos.

2.3 MARCO CONCEPTUAL

2.3.1 La Propiedad

Es un derecho real por el cual, en una construcción previamente afectada, una persona es propietaria pura y simple de un área (llamadas unidades de vivienda, aunque también puede albergar oficinas, locales, bodegas, etc.), mientras que comparte una copropiedad forzada e indivisible de las áreas comunes (pasillos, entrada, elevadores, etc.) junto a los demás propietarios de unidades de vivienda. (Paredes Rigoberto, 2018)

2.3.2 Propiedad horizontal

La propiedad horizontal es una entidad jurídica que hace alusión al conjunto de normas que regulan la división y organización de diversos inmuebles, como resultado de la segregación de un edificio o de un terreno común. En sí la propiedad horizontal 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. La propiedad horizontal permite la organización de los copropietarios y el mantenimiento de los bienes comunes. (Luis Díez-Picazo y Antonio Gullón, 2001)

2.3.3 Derecho de Propiedad

El derecho de propiedad es el área del derecho que regula las distintas formas de propiedad en bienes inmuebles (tierra) y bienes personales. La propiedad se refiere a las reclamaciones legalmente protegidas sobre recursos, como la tierra y la propiedad personal, incluida la propiedad intelectual. (Merrill Thomas W., Property., 2010) La propiedad puede

intercambiarse a través del derecho contractual, y si se viola la propiedad, se podría demandar bajo el Derecho de daños para protegerla

2.3.4 Regular

Ajustar, reglar o poner en orden algo, que presenta similitud o continuidad en su conjunto, desarrollo, distribución o duración.

2.3.5 Reglamento

Un reglamento es un documento que especifica una norma jurídica para regular todas las actividades de los miembros de una comunidad o sitio en general. Establecen bases para prevenir los conflictos que se puedan producir entre los individuos. (Guadalupe Alejandra Acosta Atilano, 2004)

2.3.6 Reglamento de Propiedad Horizontal

Estatuto que regula los derechos y obligaciones de los copropietarios de un edificio o conjunto sometido al régimen de Propiedad Horizontal.

2.3.7 Norma Especial

Es aquella que establece las líneas generales o principios sobre una materia concreta que ha de ser desarrollada posteriormente, bien por el Gobierno mediante un Real Decreto Legislativo, bien por las Asambleas Legislativas de las Comunidades Autónomas.

2.3.8 Norma Jurídica

Una norma jurídica es una prescripción dirigida al orden del comportamiento humano prescrita por una autoridad cuyo incumplimiento puede llevar a una sanción generalmente, impone deberes y confiere derechos. (Aftalion Enrique, 1994) Existen varias definiciones de la norma jurídica, para introducirnos a su estudio, preferimos una de carácter lógico-jurídico y, en este sentido, diremos que la norma jurídica es un mandato de que cierto supuesto debe seguir lógico-jurídicamente una consecuencia, estando respaldado por la fuerza del Estado para caso de su eventual incumplimiento.

2.3.9 Bienes comunes

Partes del edificio o conjunto sometido al régimen de Propiedad Horizontal pertenecientes en pro indiviso a todos los propietarios de bienes privados para su uso y goce.

2.3.10 Edificio

Construcción de uno o varios pisos levantados sobre un lote o terreno, con una estructura que comprende un número plural de unidades independientes y servicios de uso y utilidad general. Una vez sometido al régimen de PH se conforma por bienes privados o de dominio particular y por bienes comunes.

2.4 MARCO JURIDICO

2.4.1 Constitución Política del Estado

Art. 283.

El gobierno autónomo municipal está constituido por un Concejo Municipal con facultad deliberativa, fiscalizadora y legislativa municipal en el ámbito de sus competencias y un órgano ejecutivo. Presidido por los alcaldes o el alcalde.

Constitución Política del Estado en el párrafo I numeral 6 define como competencia exclusiva de los Gobiernos Municipales Autónomos en su jurisdicción la elaboración de Planes de Ordenamiento Territorial y de Uso de Suelos, en coordinación con los planes del nivel central del Estado, Departamentales e Indígenas.

Art. 302.

I. Son competencias exclusivas de los gobiernos municipales autónomos, en su jurisdicción:
6. Elaboración de planes de ordenamiento territorial y de usos de suelos, en coordinación con los planes de nivel central del estado, departamentales e indígenas.

29. Desarrollo Urbano y asentamientos humanos urbanos. Al ser la Constitución Política del Estado la norma suprema a la cual deben someterse las demás leyes, y que según los Arts.

Mencionados anteriormente delega ciertas competencias a los Gobiernos municipales en este caso los planes de ordenamiento territorial.

2.4.2 Ley de Propiedad Horizontal del 30 de diciembre de 1949

Título I

Disposiciones generales

Artículo 1°.- Los diversos pisos de un edificio y los departamentos en que se divida cada piso podrán pertenecer a distintos propietarios, de acuerdo con las disposiciones de esta ley.

Artículo 2°.- Cada propietario será dueño exclusivo de su piso o departamento y comunero en los bienes afectos al uso común.

Artículo 3°.- Se reputan bienes comunes los necesarios para la existencia, seguridad, conservación del edificio y los que permitan a todos y a cada uno de los propietarios el uso y goce del piso o departamento de su exclusivo dominio, tales como el terreno, los Cimientos, los muros exteriores y soportantes, la obra gruesa de los suelos, la techumbre, la habitación del portero y sus dependencias, las instalaciones generales de calefacción, refrigeración, energía eléctrica, alcantarillado y agua potable, los vestíbulos, terrazas, puertas de entrada, escaleras, ascensores, patios, pozos y corredores de uso común, desagües de aguas pluviales, etcétera. Los bienes a que se refiere el artículo precedente en ningún caso podrán dejar de ser comunes.

Artículo 4°.- El derecho de cada propietario sobre los bienes comunes será proporcional al valor del piso o departamento de su dominio. En proporción a este mismo valor deberá contribuir a los gastos concernientes a dichos bienes, particularmente a los de administración, mantenimiento y reparación y al pago de servicios y primas de seguros. Todo lo cual se entiende sin perjuicio de las estipulaciones expresas de las partes.

Artículo 5°.- La obligación del propietario de un piso o departamento por gastos comunes sigue siempre al dominio del piso o departamento, aún respecto de gastos devengados antes de su adquisición y el crédito gozará del privilegio establecido por el Artículo 1454 del Código Civil. Lo anterior deberá entenderse sin perjuicio del Derecho para exigir el pago al propietario constituido en mora, aun cuando deje de poseer el piso o departamento y salve

además, la acción de evicción del nuevo poseedor del piso o departamento contra quién haya lugar.

Artículo 6°.- Cada propietario podrá servirse a su arbitrio de los bienes comunes siempre que los emplee según su destino ordinario y sin perjuicio del uso legítimo de los demás.

Artículo 7°.- Los derechos y obligaciones de cada propietario en los bienes que se reputan comunes son inseparables del dominio, uso y goce de su respectivo piso o departamento. Por consiguiente, en la transferencia, trasmisión, gravamen o embargo de un piso o departamento se entenderá comprendidos esos derechos y no podrán efectuarse estos mismos actos con relación a ellos separadamente del piso o departamento a que accedan.

Artículo 8°.- Cada propietario usará del piso o departamento en forma ordenada y tranquila. No podrá en consecuencia, hacerlo servir a otros objetos que los convenidos en el Reglamento de Co-propiedad o a falta de éste, aquellos que el edificio está destinado a que deben presumirse por su naturaleza y ubicación o la costumbre del lugar; ni ejecutar acto alguno que perturbe la tranquilidad de los demás propietarios o que comprometa la seguridad, solidez o salubridad del edificio. Así, por ejemplo, no podrá establecer taller, fábrica o industria si el edificio se destina a la habitación; ni emplear su piso o departamento en objetos contrarios a la moral o a las buenas costumbres; ni alquilarlo a personas de notoria mala conducta, ni provocar ruidos o algazaras en las horas que ordinariamente se destinan al descanso, ni almacenar en su piso o departamento materias húmedas, infectadas o inflamables que puedan dañar los otros pisos o departamentos. Quedará prohibido ocupar gradas o corredores de uso común; Igualmente establecer sanatorios o alquilarlo para ese objeto, así como establecer laboratorios o instalaciones que produzcan ruido. El juez instructor a petición del administrador del edificio o de cualquier propietario, podrá aplicar al infractor arresto hasta de quince días o multa de ciento a mil bolivianos, y repetir estas sanciones hasta que cese la infracción. Todo lo cual se entenderá sin perjuicio de las indemnizaciones a que haya lugar en derecho. La reclamación se substanciará breve y sumariamente, pudiendo, el juez apreciar la prueba en conciencia.

Artículo 9°.- El propietario de cada piso o departamento podrá hipotecarlo o gravarlo libremente, y dividido el inmueble de que forma parte en los casos en que se proceda a la división conforme al Artículo 17° de esta ley, subsistirá la hipoteca o el gravamen sin que

para ello se requiera el consentimiento de los propietarios de los demás pisos o departamentos.

Artículo 10°.- La hipoteca constituida sobre un piso o departamento que haga construirse en un terreno en que el deudor es comunero, gravará su cuota en el terreno desde la fecha de su inscripción en el Registro de Derechos Reales y al piso o departamento que se construya, sin necesidad de nueva inscripción.

Artículo 11°.- Para inscribir por primera vez un título de dominio o cualquier otro derecho real sobre un piso o departamento comprendidos en las disposiciones de esta ley será necesario acompañar un plano del edificio que forma parte. Este plano se archivará y guardará en conformidad a lo dispuesto por la Ley de Registros Reales. La inscripción de títulos de propiedad y otros derechos reales sobre un piso o departamento contendrá a más de las indicaciones del Artículo 25° de la ley de 15 de noviembre de 1887 las siguientes:

- a. Ubicación y linderos del inmueble en que está el piso o departamento, y
- b. Número y ubicación que corresponde al piso o departamento en el plano de que trata el párrafo 1° de este artículo. La inscripción de la hipoteca de un piso o departamento contendrá las mismas indicaciones.

Título II

De la administración del edificio

Artículo 12°.- Los propietarios de los diversos pisos o departamentos en que se divida un edificio podrán acordar reglamentos de co-propiedad con el objeto de precisar sus derechos y obligaciones recíprocas, imponerse las limitaciones que estimen convenientes y en general, proveer al buen régimen interno del edificio. El reglamento de co-propiedad deberá ser acordado en esta forma y reducido a escritura pública inscrita en el Registro de Derechos Reales del respectivo departamento, tendrá fuerza obligatoria respecto de terceros adquirentes, a cualquier título, la inscripción podrá practicarse aunque no esté construido el edificio. Las mismas reglas se aplicarán para modificar o dejar sin efecto el reglamento.

Artículo 13°.- A falta de dicho reglamento o en el silencio de éste, las relaciones entre propietarios de los diversos pisos o departamentos de un edificio se regirán por las reglas de los artículos 14 y 15 de esta ley.

Artículo 14°.- Los edificios de que trata esta ley serán administrados por la persona natural o jurídica interesada o extraña que designe la mayoría de los propietarios que represen ten por lo menos los dos tercios del valor total del edificio. El administrador durará un año en sus funciones y podrá ser reelegido indefinidamente si al vencimiento de su período no se procediera a nueva designación entenderán prorrogadas las funciones hasta que se designe reemplazante. El administrador podrá ser removido en cualquier momento. Para la remoción será menester la mayoría indicada en el párrafo primero de este artículo. Corresponderá al administrador el cuidado y vigilancia de los bienes y servicios comunes y la ejecución de actos urgentes de administración y conservación y de los acuerdos de la asamblea; recaudará de los propietarios lo que a cada uno corresponde en los gastos comunes; velará por la observancia de las disposiciones de la presente ley y del reglamento de co-propiedad si lo hubiere y representará en juicio sea como demandante o demandado a los propietarios en las causas concernientes a la administración y conservación del edificio sea que se promueven por o contra cualquiera de ellos por o contra terceros. Mientras se proceda al nombramiento de administrador o en ausencia del nombrado del lugar de la ubicación del inmueble, cualquiera de los propietarios podrá ejecutar por sí solo los actos urgentes de administración y conservación. En caso de desacuerdo o negligencia para designar a un administrador éste será designado por el Juez Instructor a petición de cualquiera de los propietarios, pero el nombramiento podrá y deberá recaer necesariamente en uno de los propietarios. Las resoluciones que sé dicten en esa gestión serán apelables sólo en el efecto devolutivo y no serán susceptibles de recurso de nulidad.

Artículo 15°.- Todo lo concerniente a la Administración y conservación de los bienes comunes serán resueltos por los propietarios reunidos en asamblea en conformidad a las reglas que siguen: 1°.- El administrador convocará a reunión cuando lo estime necesario o a petición de alguno de los propietarios. Si por faltar el administrador o por otra causa no fuera posible efectuar la convocatoria en esta forma, citará el Juez Instructor a solicitud de cualquier propietario; 2°--El Administrador deberá convocar personalmente a los propietarios y dejará constancia de este hecho en forma fehaciente. Si la citación se hiciere a virtud de resolución judicial, deberá notificarse en la forma prescrita por el Artículo 128 del Procedimiento Civil, dejándose al propietario copia de la solicitud y de la resolución judicial;

3º--Las sesiones de la Asamblea deberán celebrarse en el edificio, salvo que unánimemente se acuerde otra cosa y deberán ser presididas por el propietario de la mayor cuota en los bienes comunes que asista; Si esta circunstancia concurriera en dos o más propietarios, se procederá por sorteo; 4º--Para reunirse válidamente será menester la concurrencia de la mayoría de los propietarios que representen por lo menos los tres cuartos del valor del edificio; 5º--Cada propietario tendrá un solo voto, que será proporcional al valor de su piso o departamento; 6º--Los acuerdos deberán tomarse por mayoría de los concurrentes que representan a lo menos los dos tercios del valor del edificio. En tales condiciones los acuerdos serán obligatorios para todos; Sin embargo todo acuerdo que importe la imposición de gravámenes extraordinarios, que tenga por objeto la construcción de mejoras voluntarias a que conduzca a una sensible alteración en el goce de los bienes, requerirá la unidad de los concurrentes; 7º--Si después de las dos citaciones hechas con intervalos de diez días, por lo menos no se reune el quórum necesario para sesionar, el administrador en su caso o cualquier propietario podrá ocurrir al Juez Instructor para que adopte las medidas conducentes. Se procederá en este caso con arreglo a lo dispuesto en el párrafo final del artículo precedente.

Artículo 16º.- La copia del acta de la asamblea celebrada en conformidad al reglamento de co-propiedad o al artículo anterior en que se acuerde gastos comunes autorizada por el Administrador tendrá un carácter ejecutivo para el cobro de los mismos.

Título III

De la destrucción total o parcial del edificio y del seguro

Artículo 17º.- Mientras exista el edificio, ninguno de los propietarios podrá pedir la división del suelo y de los demás bienes comunes. Si el edificio se destruyera en su totalidad o en una porción que presente a lo menos las terceras cuartas partes de su valor, cualquiera de los propietarios podrá pedir la división de dichos bienes con arreglo al derecho común.

Artículo 18º.- Si la destrucción no fuera de tal gravedad los propietarios estarán obligados a reparar el edificio o cualquier desperfecto en los techados sujetándose a las reglas siguientes: 1º--Cada propietario deberá concurrir a la reparación de los bienes comunes con una suma de dinero proporcional a los derechos que sobre ellos tengan; 2º--Dicha cuota acordada en asamblea que se celebrará en conformidad al artículo 15º de esta Ley o al Reglamento de

copropiedad será exigible ejecutivamente, con arreglo a lo dispuesto en el artículo 16° y el administrador estará obligado a cobrarla y los propietarios a pagarla so pena de responder de todo perjuicio; 3°--Las reparaciones de cada piso o departamento estarán a cargo exclusivo del respectivo propietario pero estará obligado a realizar todas aquellas que conciernan a la conservación de permanente utilidad al piso o departamento; Si por no realizarse oportunamente estas reparaciones disminuye el valor del edificio o se ocasionara grave molestia o se expusiere a algún peligro a los demás propietarios el infractor responderá de todo perjuicio.

Artículo 19°.- Todo edificio regido por las disposiciones de esta ley deberá estar asegurado contra riesgos de incendio a menos que fuera declarado incombustible por la municipalidad respectiva. El administrador será personalmente responsable de los perjuicios que se ocasionaran por el incumplimiento de esta obligación.

Artículo 20°.- Si el edificio destruido total o parcialmente fuera reconstruido subsistirán las hipotecas en las mismas condiciones que antes.

Título IV

Disposiciones varias

Artículo 21°.- Los propietarios o sociedades que quieran hacer edificaciones acogiendo a los beneficios de esta ley, se presentarán por escrito, al Alcalde Municipal del respectivo distrito, pidiendo autorización para ello, acompañando el plano general de la obra, planos parciales por pisos y departamentos, numerados y pliego de especificaciones. El Alcalde Municipal pasará la solicitud con los recaudos acompañados, para informe del Arquitecto o Ingeniero Municipal, quién podrá pedir a los interesados las explicaciones y aclaraciones que crea conveniente. El Arquitecto o Ingeniero Municipal, previa inspección ocular del terreno, y estudio de los planos y pliegos de especificaciones informará sobre los puntos siguientes: 1°--Si el edificio a construirse estará de acuerdo con las prescripciones del Reglamento de Edificaciones Urbanas; 2°--Si el terreno y la edificación ofrecerán las garantías de solidez y estabilidad de las obras; 3°--Si la división por pisos o departamentos está técnicamente bien hecha y si hay independencia entre unos y otros; 4°--Si el material a emplearse es incombustible o combustible. Si los pisos o departamentos están suficientemente aislados unos de los otros y si en caso de incendio se podría o no propagar el fuego de un piso a otro

o de un departamento a otro; 5°--Si los diversos departamentos de un mismo edificio estarán totalmente aislados entre sí por muros divisionarios sólidos de 0.25 mts. de espesor mínimo o por tabiques dobles ejecutados en materia incombustible, que permitan una capa de aire intermedia y cuyo espesor mínimo sea de 0.25 mts. ; 6°--Si entre un piso u otro se colocará una capa de material aislador de 0.05 mts. de espesor salvo en el caso en que se empleen pisos de material aislante adherido directamente a las lozas de concreto; 7°--Si todos los servicios higiénicos son independientes para cada piso o departamento y de acuerdo con el, Reglamento del Alcantarillado; 8°--Si el servicio de agua potable es independiente y de acuerdo para cada piso o departamento y si existe un grifo colocado en parte conveniente del edificio del que pueda hacerse uso en caso de incendio; 9°--Si las instalaciones eléctricas mecánicas y de calefacción prestarán las debidas condiciones de seguridad y no producirán molestias a los vecinos de otros departamentos; 10°--Si existen las suficientes escaleras de acceso, de material incombustible, de 1.20 mts. de ancho mínimo para cada piso y para cada dos departamentos y escaleras de servicio de 1 mts. de ancho que puedan servir de escape; 11°--Si en los edificios de cuatro pisos para arriba existen suficientes ascensores colocados en parte conveniente que no puedan producir ruidos molestos a los ocupantes del edificio. El informe del Arquitecto o Ingeniero Municipal será puesto por el Alcalde en conocimiento del Concejo Deliberante y Juntas Municipales y con el voto afirmativo de uno u otro concederá el permiso solicitado si hay lugar a ello.

Artículo 22°.- El Arquitecto o Ingeniero Municipal tendrá a su cargo la inspección de la obra, para lo que tendrá libre acceso para ella en cualquier momento y si notara alguna falla o defecto en la construcción dará parte inmediatamente al Alcalde Municipal quién ordenará la suspensión del trabajo hasta que se corrija la falta.

Artículo 23°.- Las personas o sociedades formadas para construir un edificio de propiedad horizontal, podrán solicitar a la Municipalidad de su distrito, previo depósito de garantía, la expropiación por necesidad y utilidad públicas, de un solar, siempre que éste hubiese permanecido en posesión del propietario por más de un año sin edificación. La Municipalidad notificará al propietario del solar para que inicie la edificación de éste, en el término de tres meses, y si no lo hiciera así, procederá sin más trámite, a la expropiación pedida, por cuenta de los solicitantes.

Artículo 24°.- Cuando se constituyan sociedades de obreros en la forma establecida por el artículo 21° de la presente ley, la Municipalidad del distrito respectivo, verificando la condición de obreros de los miembros de aquéllas, pondrá a disposición de los interesados los servicios del ingeniero o técnicos municipales que confeccionarán los planos con carácter gratuito y aun, en su caso podrán asesorar o dirigir la construcción de la obra.

Artículo 25°.- Los notarios no podrán autorizar ninguna escritura públicas que constituya o traspase la propiedad de un piso o departamento y la oficina de Registros Reales no inscribirá esos títulos si no se inserta en ellos copia auténtica de la correspondiente autorización municipal.

Artículo 26°.- Para los efectos de esta ley, se tendrá como valor de cada piso o departamento el que los propietarios le asignen unánimemente o a falta de acuerdo el que fije el Juez Instructor con arreglo al artículo 24 del Procedimiento Civil.

Artículo 27°.- Las Sociedades Cooperativas que se organicen para la construcción de edificios estarán sometidas a las disposiciones de la presente ley.

Artículo 28°.- Los avalúos que prescriben las leyes tributarias deberán hacerse separadamente para cada uno de los pisos o departamentos que existan en los edificios a los que se refiere la presente ley.

Artículo 29°.- Las instituciones hipotecarias y Bancos comerciales quedan autorizados para dividir los gravámenes hipotecarios constituidos a su favor sobre edificios de aquellos a que se refiere esta ley, entre los diferentes pisos y departamentos que se compongan, a prorrata del valor de cada uno de ellos. Practicada que sea la división de estos gravámenes y hecha la correspondiente inscripción en los Registros Reales, serán responsables de las obligaciones inherentes a dichos gravámenes, exclusivamente los dueños de cada piso o departamento.

Artículo 30°.- Las hipotecas constituidas con anterioridad a la presente ley podrán dividirse sobre los pisos o departamentos en su parte proporcional, tan solo después que los propietarios hayan obtenido de la municipalidad respectiva la declaración de que el edificio está de acuerdo con los preceptos de esta ley y es susceptible de división inserta la resolución en los Registros Reales y derecho de dominio de cada propietario sobre su piso o departamento con su valuación respectiva.

Artículo 31°.- Las construcciones a que se refiere la presente ley estarán libres de todo gravamen nacional, departamental o municipal, por un lapso de 10 años a partir de la promulgación de la presente ley.

Artículo 32°.- El Poder Ejecutivo reglamentará la presente ley.

2.4.3 Código Civil Boliviano

Artículos 184 al 200 del Código Civil Boliviano

SECCIÓN III

DE LA PROPIEDAD HORIZONTAL

ARTÍCULO 184. (PISOS Y COMPARTIMIENTOS DE UN EDIFICIO).- Los diversos pisos y compartimientos de un edificio pueden pertenecer a distintos propietarios siempre que la construcción se haya hecho de cemento armado u otro material similar incombustible y se hayan observado las reglas técnicas y demás requisitos establecidos por ley especial.

La naturaleza jurídica de la Propiedad Horizontal es SINGULAR E INDEPENDIENTE de la Copropiedad Común u Ordinaria. Si hacemos una interpretación sistemática del propio Código Civil, vemos que en los Artículos 66 y 158 del mencionado cuerpo legal, queda claro lo que es la copropiedad común; en el primero, lo referido a las asociaciones de hecho (Art. 66 CC) y en el segundo, la copropiedad de varios propietarios sobre una cosa única (Art. 158 CC).

No obstante, nótese que, en ninguna de las instituciones jurídicas mencionadas, se especifican las cantidades o las cualidades de cada propietario sobre la cosa común. Sin embargo, en lo referido a la institución jurídica de la PROPIEDAD HORIZONTAL, normado en los Artículo 184 y siguientes del Código Civil, ahí sí nos especifican conceptos de forma cualitativa, tales como: "PISOS Y COMPARTIMENTOS", y de forma cuantitativa "DIVERSOS". Es decir, "diversos pisos y compartimientos de un edificio" que pueden pertenecer a distintos propietarios en función y cuantía de sus propiedades exclusivas, llámese estos departamentos, oficinas, locales comerciales, bauleras y otras.

En la interpretación y fundamentación de criterios se evidencia que, en la naturaleza jurídica del Derecho de Propiedad Horizontal, el primer concepto de singularidad es LA COSA COMÚN, de tal modo, que la propiedad común puede pertenecer a distintos propietarios de manera expresa e independiente, y en cuantías determinadas.

A dicha singularidad hay que añadir una **CONDICIONANTE**, que a su vez puede concebirse como limitante: es que se trata de **CONSTRUCCIONES** de inmuebles, sean en **EDIFICIOS, CONDOMINIOS Y/O URBANIZACIONES**, no de ninguna otra cosa. Pero además, esos **INMUEBLES** requieren de una forma concreta de construcción, debido a que se exige un componente técnico administrativo (Proyecto Arquitectónico y Licencia de Obra), que deberán cumplirse para conseguir la naturaleza jurídica del derecho real de propiedad horizontal. Aun cuando por interpretación analógica, se considera propiedad horizontal (mal llamada en los tratamientos administrativos, **PROPIEDAD HORIZONTAL TUMBADA**) a la propiedad de terrenos, si bien, necesariamente debe tener elementos comunes que vendrían a ser los espacios de circulación, áreas verdes o equipamientos, lo que se considera construcciones, para el caso de las urbanizaciones donde ya se hicieron las cesiones al municipio y el suelo es Urbano Consolidado.

En esa línea de particularidades condicionadas por disposición de la Ley "ex lege" está también, que debe ajustarse a la **LEGISLACIÓN TÉCNICA** y requisitos de leyes especiales. En el Derecho de Propiedad Horizontal estamos ante una técnica legislativa de **LEY CIVIL EN BLANCO**, de tal modo, que para definir y considerar si una construcción está en propiedad horizontal debemos acudir a otros ordenamientos jurídicos. En particular, los preceptos legales a los que se refieren el Código Civil son de orden Técnico (como las normas de construcción y proyectos arquitectónicos) y de orden administrativo (como ser permisos y licencias municipales).

En este orden de componentes, tanto técnico-administrativos como la legal, referidas a dar cumplimiento previo, como requisitos básicos y necesarios de la importancia multidisciplinar que engloba al **DERECHO DE LA PROPIEDAD HORIZONTAL EN BOLIVIA**. Nos

tendremos que ir a lo que preceptúan la LEY DE PROPIEDAD HORIZONTAL, El REGLAMENTO DE DERECHOS REALES y la legislación administrativa del CÓDIGO DE URBANISMO Y OBRAS, de la ciudad de Santa Cruz de la Sierra, donde por competencias Constitucionales, corresponden a los Gobiernos Autónomos Municipales, en cada Departamento del País.

ARTÍCULO 185. (EJERCICIO DEL DERECHO PROPIETARIO).-

I. Cada propietario de piso o compartimiento podrá ejercer su derecho realizando libremente los actos jurídicos y materiales permitidos por la ley a todo propietario y compatibles con este tipo de copropiedad y con el derecho de los propietarios de otros pisos o compartimientos.

II. La enajenación, hipoteca o anticresis del piso o compartimiento comprende también la de las partes comunes en la parte que le corresponde.

El tema de los gastos de expensas y morosidad es considerado uno de los mayores problemas generados en los condominios, deben ser cancelados en todo caso, sea por el que estaba en titularidad cuando se generaron (titular originario) o bien después por el nuevo titular (comprador o usuario). Este artículo abunda en la teoría de lo accesorio y principal, pero, además, está vinculado al mantenimiento, conservación, uso y goce que se cubren por expensas, exclusivamente con el inmueble y su titular.

De tal modo que la deuda por expensas comunes es inherente al título o dominio del Derecho y no de la persona, y es inseparable a la titularidad con independencia de la persona. Es lo que nos hace apuntar que todo el tema relacionado a los Elementos comunes, así como sus obligaciones y derechos no son autónomos e independientes, sino que están siempre intrínsecamente unidos al título de la propiedad privada individual o exclusiva.

ARTÍCULO 186. (USO DEL PISO O COMPARTIMIENTO).- Cada propietario usará

de su piso o compartimiento conforme al destino que el reglamento respectivo asigne al edificio, y no podrá cederlo gratuita u onerosamente para un fin distinto.

Este artículo destaca el derecho propietario de los elementos comunes con la limitación del destino, entendiendo por destino la calificación urbanística del proyecto (habitacional, mixto, terciario o dotacional) y los usos compatibles con dichos conceptos urbanísticos.

ARTÍCULO 187. (PARTES COMUNES).- Son objeto de propiedad común de los propietarios si no resulta lo contrario del título:

1) El suelo sobre el cual se levanta el edificio, y los cimientos, muros exteriores y soportales, techos, patios, escaleras, puertas de entrada, vestíbulos, pasillos, y en general todas las partes de uso común.

2) Los locales para la portería y vivienda del portero, lavandería, calefacción central, para otros servicios comunes similares.

3) Las obras e instalaciones que sirvan para el uso y goce común, como ascensores, acueductos, plantas para aguas, gas, calefacción, energía eléctrica, y otras similares, hasta el punto de separación de las plantas respecto a los espacios que correspondan exclusivamente a los propietarios singulares.

La definición de bienes comunes tiene un carácter descrito con la función que deben tener los elementos comunes, básicamente refieren que deben dar cumplimiento a las siguientes condicionantes:

LA EXISTENCIA de la construcción o edificio nos hace referencia por ejemplo, que el edificio exista y cumpla su función principal de habitabilidad o servicios, según sea cada caso particular.

LA SEGURIDAD que va unida al mantenimiento y cumplimiento de medidas y protocolos relacionados con incendios, evacuación, bioseguridad, etc.

LA CONSERVACIÓN Y MANTENIMIENTO son esenciales estos dos términos ya que de ellos dependen los anteriores, tanto para la existencia como para la seguridad del inmueble el mantenimiento y conservación permiten aumentar la vida útil del edificio, evitando que tengan un pronto deterioro, obsolescencia o destrucción que hagan imposible el ejercicio de los derechos. Como ejemplos mencionamos el mantenimiento adecuado de las escaleras, de ascensores, de maquinarias que funcionen que aporten servicios de uso y goce de los elementos comunes.

LA POSIBILIDAD DE USO Y GOCE, se debe permitir el uso y goce de los elementos comunes, siempre entendiendo que son comunes en su más amplio concepto, aquí queremos resaltar una situación muy común y problemática con la que en ocasiones hemos tropezado en la praxis profesional. En general, se debe destacar el concepto que la Ley de Propiedad Horizontal nos resalta como premisa de elementos comunes a *los que permitan a todos y a cada uno de los propietarios el uso y goce del piso o departamento de su exclusivo dominio*", ESTE SERÍA EL CRITERIO BASE DE DETERMINACIÓN. El legislador fue muy claro diciendo los que "PERMITAN" y no dice los "USEN", tienen obligación de pagar todos los propietarios que tengan la posibilidad de uso independientemente del uso efectivo.

Hay una figura que no está contemplada en estos textos legales y sin embargo, en la práctica es muy útil como aclaratoria de conflictos. Nos referimos al USO EXCLUSIVO DE ELEMENTO COMÚN, es la forma de compatibilizar las partes que la Ley dice que son comunes y los posibles usos de las mismas. Por ejemplo: a) tenemos los patios de servidumbres de luces y vistas que son cedidos a los propietarios del departamento en el piso bajo, b) las terrazas de los departamentos que son los techos de otros departamentos. Estos criterios obedecen a una interpretación analógica del derecho de copropiedad común, donde los comuneros pueden ceder usos de partes a otros, por eso este esquema de USO EXCLUSIVO DE ELEMENTO COMÚN debe ser acordado en el Título Constitutivo o en Asambleas por UNANIMIDAD.

La idea ESENCIAL DE ELEMENTO COMÚN ES FUNCIONAL, de tal modo, que son todos aquellos espacios que pueden ser usados por todos los propietarios, disponga de ellos o no.

En el Caso de elementos comunes definidos por la Ley de Propiedad Horizontal o el Código Civil, y que no pueden ser usados por todos los propietarios diríamos que, estamos ante USO EXCLUSIVO DE ELEMENTOS COMUNES, mismos que deberán llevar consigo la aportación de EXPENSAS, MANTENIMIENTO Y SERVIDUMBRE DE PASO, para cubrir con su reparación o mejoras que acuerde la Asamblea o que sean necesarias para el mantenimiento y conservación de todo el edificio.

Este artículo nos repite el concepto de USO Y GOCE, no ya de mantenimiento y conservación, pero además nos remite de manera especial al origen de la Propiedad Horizontal, que es: el USO O DESTINO PARA EL QUE FUE PROYECTADO. No olvidemos que el proyecto arquitectónico del edificio estaría formado por los usos que la normativa administrativa deja hacer en el terreno indicado (habitacional, mixto, terciario, etc.). Forma parte de la Planilla de Superficies y Usos que está en la Escritura de Constitución de Propiedad Horizontal, la cual fue sacada del proyecto, y donde nos detalla la finalidad de cada metro cuadrado, sean m² exclusivos, m² comunes, además los Coeficientes y la Fracción Ideal del Terreno (FIT).

ARTÍCULO 188. (DERECHOS DE LOS COPROPIETARIOS).-

I. El derecho de cada copropietario sobre las partes señaladas en el artículo anterior es proporcional al valor del piso o compartimiento que le pertenece, salvo disposición contraria del título.

II. Cada copropietario puede usar las partes comunes conforme a su destino pero sin perjudicar al derecho de los demás.

III. El copropietario no puede, ni renunciando a su derecho sobre las partes comunes, sustraerse a contribuir en los gastos de conservación.

Como ya prevé el Código Civil que en la Propiedad Horizontal, se prioriza el criterio económico y eso hace que se tenga la proporción según el título, de modo que, no todos los propietarios tienen igual derecho de decisión y aportación de expensas. Es un criterio económico de derecho propietario que está por encima del social e incluso por encima de los derechos de todos los propietarios.

Es de fundamental importancia recordar que, el momento de Nacimiento del Título de Derecho Real de PROPIEDAD HORIZONTAL es la Escritura de Constitución, creada por el constructor y compuesta con los cuerpos de Reglamentos, Cuadrante de Usos y Superficies y relación de Unidades Regístrales resultantes del producto inmobiliario. El Código Civil pone algunas limitaciones, no le da mano libre al constructor, sino que el uso está determinado por el destino, el cual viene predeterminado por la Planificación Urbana del municipio. El aporte económico es obligatorio por Ley no es renunciable en ningún caso, además, esto viene reforzado como ya se dijo: los elementos comunes tienen carácter de accesorio de los derechos individuales exclusivos. Es por ello, que los elementos comunes y las aportaciones a los mismos, en este régimen jurídico, son FORZOSOS POR LEY E IRRENUNCIABLES.

ARTÍCULO 189. (INNOVACIONES).-

I. Los copropietarios con la mayoría prevista por el artículo 197, pueden disponer las innovaciones dirigidas al mejoramiento de las cosas comunes. Sin embargo, cuando la innovación tiene carácter voluntario o es muy gravosa, se necesita el acuerdo unánime.

II. Ningún propietario puede realizar en su piso o compartimiento innovación alguna que ponga en peligro la seguridad del edificio, altere su arquitectura o afecte los servicios comunes.

El Código Civil en la tesis de la defensa de los intereses económicos y con la filosofía de la defensa de la propiedad, incluidos a los que son minorías, les protege de forma tal, que no da la posibilidad a los que conforman una mayoría, tomen decisiones y acuerden inversiones o gastos no posibles para estos minoritarios.

Es otra especificidad del Derecho Real de Propiedad Horizontal, donde una vez más, vemos que el derecho propietario en este régimen no es omnímodo, sino catalizado por la justicia social y cooperación económica entre los copropietarios. Como criterio más claro debemos añadir a lo que el Código Civil indica:

Las innovaciones NO OBLIGATORIAS Y MUY GRAVOSAS, se deben hacer por UNANIMIDAD, de tal modo, que protege al minoritario con un criterio de solidaridad y paz social entre copropietarios.

Las restantes innovaciones OBLIGATORIAS o VOLUNTARIAS NO GRAVOSAS, tendrán la mayoría de quorum y de valoración de votos previstas en el artículo 197 CC (QUORÚM DE 3/4 Y VALORACIÓN DE VOTOS DE 2/3).

ARTÍCULO 190. (INDIVISION FORZOSA).- Son de indivisión forzosa las partes comunes del edificio.

El criterio general de división no es posible aplicar a la propiedad común por su propia naturaleza, ya que su esencia de los elementos comunes es la de copropiedad de forma conjunta y además es accesoria de las cosas singulares.

Como razón jurídica de obligación indivisible el Artículo 431 Código Civil nos habla que: "*la obligación mancomunada es indivisible cuando no puede cumplirse por fracciones, sea por razón de su naturaleza...*". Esta interpretación, igualmente opera para el caso de los elementos comunes en el Derecho de Propiedad Horizontal.

De igual forma para el caso de una división o separación de parte de los elementos comunes tendríamos que cambiar la Propiedad Horizontal completa haciendo otra nueva ya que la

PLANILLA DE USOS SUPERFICIES (proveniente del proyecto arquitectónico) es un elemento esencial de la Propiedad Horizontal y el PORCENTAJE DE PARTICIPACIÓN EN ELEMENTOS COMUNES, así como se tendría que cambiar el FIT, de igual modo

ARTÍCULO 191.- (DISTRIBUCIÓN DE GASTOS).-

I. Los gastos necesarios para la conservación y goce de las partes comunes y para el pago de los servicios en interés común deben ser cubiertos por los copropietarios en proporción al valor de cada propiedad salvo disposición contraria del título.

II. Si se trata de cosas destinadas a servir en medida diversa, los gastos se reparten en proporción al uso que cada copropietario pueda hacer de ellas.

De la lectura de la norma en concordancia con lo preceptuado por el Artículo 4 de la Ley de Propiedad Horizontal, se evidencia de igual modo que, así como los derechos, las obligaciones o gastos son proporcionales al valor de la propiedad privada individual, en cada caso.

ARTÍCULO 192. (INSEPARABILIDAD).- Los derechos de cada propietario en las partes comunes son inseparables del dominio, uso y goce de su respectivo piso o compartimiento. Los edificios y urbanizaciones son construcciones de obras hechas sobre un terreno, de ahí que como "PRODUCTO INMOBILIARIO", ya sean inmuebles en edificios, condominios y/o urbanización se desarrollan por efecto del DERECHO A CONSTRUIR que se constituyen del DERECHO DE SUPERFICIE como derecho de propiedad del sobresuelo. Y debido a la naturaleza jurídica de la Propiedad Horizontal, ese edificio construido, se convierte en varias unidades registrales a ser pasibles de forma independiente del título de propiedad exclusiva, por disposición de la Ley.

En el criterio de la Propiedad Horizontal quien define la cuantificación del derecho existente para los propietarios es la Fracción Ideal del Terreno (FIT), que se determina en la Escritura Constitutiva de la Propiedad Horizontal.

En base a esos criterios podemos expresar: que no es posible dar un tratamiento diferenciado en el título a los elementos comunes separado de los exclusivos, y además la Ley nos deja claro diciendo que los elementos comunes son indivisibles, dando lugar a que no pueden ser objeto de título independiente o de uso y goce al margen del exclusivo (propiedad privada individual).

Es por ello que cualquier título de uso y goce el elemento exclusivo conlleva simultáneamente el de elemento común por disposición "ex lege", son indisociables, en el caso de la Naturaleza Jurídica de Propiedad Horizontal, todos los propietarios de las unidades individuales lo son también del terreno. Solo puede ser tratado como independiente de forma proporcional al valor de los mismos para el caso que desaparezca el edificio y en ninguna otra circunstancia más. Es claro que si el edificio desaparece o se deteriora por más de 3/4 estaríamos ante una situación distinta donde ya el Código Civil en el Artículo 193 prevé la solución.

ARTÍCULO 193. (PERECIMIENTO PARCIAL O TOTAL DEL EDIFICIO).-

I. Si el edificio perece en una parte que represente los tres cuartos de su valor, o enteramente, cualquiera de los copropietarios puede pedir la división y venta en pública subasta del suelo y los materiales, salvo convenio contrario.

II. En caso de perecimiento de una parte menor, cada propietario debe contribuir a la reconstrucción de las partes comunes en proporción a su derecho.

III. La indemnización pagada por el seguro en relación a las partes comunes debe aplicarse a la reconstrucción de ellas.

IV. El copropietario que no quiera participar en la reconstrucción del edificio está obligado a ceder a los otros copropietarios sus derechos tanto sobre las partes comunes como sobre su piso o compartimiento, según estimación pericial.

En el caso que el edificio DESAPAREZCA, sea no adecuado para lo que se construyó, SEA OBSOLEScente o bien no pueda cumplir su función de la forma indicada, estamos ante la

situación de poder aplicar según los escenarios previstos por el Código Civil de la Propiedad Horizontal.

ARTÍCULO 194. (REGLAMENTO).-

I. Al constituirse la copropiedad debe redactarse un reglamento que establezca las normas relativas al uso de las cosas comunes, a los derechos y obligaciones de los copropietarios y a las reglas para la administración.

II. Dicho reglamento puede modificarse por resolución de la asamblea de copropietarios en la forma establecida por el artículo 197.

III. Las normas del reglamento no pueden disminuir los derechos que los copropietarios tengan como consecuencia de la adquisición, ni pueden derogar las disposiciones de los artículos 188-III, 189, 190, 192, 195, 196-II y 197.

IV. El reglamento y sus modificaciones deben ser elevados a escritura pública.

El reglamento es la base de la convivencia que regula el uso de las cosas comunes, mediante su instrumentalización se aspira a conseguir el bienestar social y la seguridad jurídica de las relaciones de buena vecindad entre los copropietarios del edificio.

El Legislador del Código Civil en ningún momento indica que el reglamento sea una obligación para el que CONSTITUYE la copropiedad (titular originario), tomemos en cuenta que el momento constitutivo de la Propiedad Horizontal es con la Escritura de Propiedad Horizontal, previa aprobación del proyecto arquitectónico.

La aprobación del proyecto es el acto previo necesario para poder confeccionar la Escritura Constitutiva de Propiedad Horizontal. En esta escritura de Constitución es en la que debe ir el Reglamento, si bien no es un mandato coactivo, sino UN DEBER, motivo por el cual vemos que en la práctica una gran mayoría de las Escrituras de Propiedad Horizontal tienen un patrón en común, y es que carecen de un buen reglamento o incluso no lo tienen, haciendo únicamente indicación que el edificio se registrará por los Artículos del Código Civil del 184 al 200 y la Ley de Propiedad Horizontal. Condición necesaria pero no suficiente.

Ello nos da lugar a una inseguridad jurídica que implica falta de buena convivencia en las relaciones de vecindad para el vivir bien, falta del debido proceso y otros principios que ordena el Sistema Jurídico Nacional a partir de la Constitución Política de 2009.

De la lectura de la normativa civil consideramos que el Reglamento debería tener tres cuerpos perfectamente determinados y son: a) El Reglamento General, donde se desarrollen todas las actividades y las acciones encaminadas al goce, disfrute, mantenimiento y conservación; b) El Reglamento Disciplinario, donde se describan las conductas que deberán ser objeto de sanción o prohibición, y c) El Reglamento Sancionador, que deberá de tener todo el procedimiento y cuantía para las sanciones a imponer a los infractores de las normas internas consensuadas.

El reglamento debe ser confeccionado en todo caso con arreglo a las normas que nos da el Código Civil y la Ley de Propiedad Horizontal, y son de obligado cumplimiento, siempre pasando por la ASAMBLEA GENERAL, de tal modo, que dicha asamblea se rija por las normas de convocatoria, funcionamiento y acuerdos indicados en estos textos legales.

Es muy importante a destacar que el Legislador implementa un esquema de REGLAMENTO MUY ESPECIAL donde NO HAY MANO LIBRE PARA LA ASAMBLEA, sino que este Reglamento NO PUEDE CAMBIAR algunas cosas que son obligatorias por disposición legal. De aquí deriva también que este régimen de Propiedad Horizontal en este tema lleva su propia singularidad "EX LEGE". Nos referimos en particular a los Artículos 188-111, 189, 190, 192, 195, 196-11 y 197, donde en ningún caso son de negociación o acuerdo de los Copropietarios, sino que por ley no pueden ser cambiados.

ARTÍCULO 195. (NOMBRAMIENTO Y REVOCACIÓN DEL ADMINISTRADOR).-

La asamblea de copropietarios con el voto que represente a los dos tercios del valor del edificio, nombra un administrador. Si ella no provee a la designación esta se hace por la autoridad judicial a solicitud de uno o más copropietarios. El administrador dura en sus

funciones un año y puede ser reelegido; puede ser revocado en cualquier momento por la asamblea.

El Administrador es la figura subjetiva unipersonal de mayor transcendencia y relevancia de la Propiedad Horizontal ya que fuera de la Asamblea es la persona que representa a la Copropiedad, es decir, a los titulares de la propiedad privada individual o exclusiva en función de sus elementos comunes.

En cuanto a lo referido a la condición de persona física o jurídica lo único que nos pide la Ley de Propiedad Horizontal es que tenga personalidad y capacidad jurídica, que tenga la posibilidad de ser titular de derechos y obligaciones pero además los pueda ejercer.

No debemos olvidar que la naturaleza jurídica de la Propiedad Horizontal en Bolivia NO TIENE PERSONALIDAD JURÍDICA ex lege, como sucede con otras legislaciones vecinas. Por consiguiente, el ejercicio de los derechos de los copropietarios se realiza por medio de la figura del ADMINISTRADOR como representante legal.

La forma de su nombramiento es con mayoría calificada de 2/3, de tal modo que, se prevé por seguridad e importancia del cargo, el respaldo de los copropietarios y en especial de la valoración de los títulos, no olvidemos que DICE 2/3 DEL VALOR TOTAL DE EDIFICIO no así de los asistentes; sino que prevalece el criterio de lo económico en defensa de la propiedad.

La duración del cargo es de un año tiempo que a todas luces consideramos que es insuficiente para poder hacer una adecuada gestión en los condominios más aún si se tratan de condominios tan complejos y variados como existen hoy.

Si bien podemos apreciar que tanto la Ley y el Código Civil hablan de reelección, sin embargo, en la práctica hemos visto que lo hacen de forma tácita, pero además indefinida ya que mientras no se nombre otro el que funge como tal no puede dejar en acefalia el cargo.

Es evidente que la restricción tan fuerte dada por la ley es debido a la importancia que tiene el administrador como figura clave de la Propiedad Horizontal, incluso podemos apreciar de la interpretación literal que EL ADMINISTRADOR PUEDE RENUNCIAR AL CARGO y desde ese momento un propietario puede hacerse cargo o directamente un administrador nombrado por el Juez.

No obstante, de darse el caso de abandono del cargo la Ley pone como administrador de manera transitoria a un propietario mientras se elige a otro, si bien este escenario se torna complicado puesto que el administrador debe ser elegido en Asamblea General de Copropietarios.

Esta figura de responsabilidad tan grande que envuelve al cargo de administrador es desconocida en su generalidad por los administradores y copropietarios que fungen como tales en los condominios de nuestro medio.

La revocación puede ser en cualquier momento según la Ley. Pero en la praxis no es tan así, y en todo caso, debemos tener en cuenta la legislación laboral aplicable a la relación jurídica del administrador, porque dependiendo la particularidad de cada caso, será una distinta. Nótese que no será la misma relación jurídica la del ADMINISTRADOR CON CONTRATO LABORAL, a la del ADMINISTRADOR PERSONA JURÍDICA o la del ADMINISTRADOR COPROPIETARIO "AD HONOREM."

En función del contrato que se tenga particularmente será la forma de "revocación" o de resolución. Incluso por interpretación extensiva debemos considerar a la hora del nombramiento, plantear que sea la ASAMBLEA QUIEN CONTRATE Y QUIEN REVOQUE AL ADMINISTRADOR.

En los contratos laborales hay leyes especiales que deben ser respetadas. Incluso diríamos que, al ser revocado, NO ES GRATIS, sino puede ser muy costosos por las indemnizaciones, aguinaldos, vacaciones, pagas y todo lo que conllevan las cargas laborales e incluso pudiera

darse el caso que mediante sentencia proceda la REINCORPORACIÓN DEL ADMINISTRADOR. Lo que conlleva que la Ley de Propiedad Horizontal pasa a ser una ley general y la Laboral una ley especial aplicable, según se contrate en los condominios.

En cuanto a las personas jurídicas contratadas para administrar condominios se debe tener en cuenta que tiene un representante legal de la misma persona jurídica, y será quien ejerza las funciones que le corresponden al Administrador. Si bien, para esta situación podíamos introducir la forma de APODERADO DE LA PERSONA JURÍDICA, que ejerce las facultades de Administrador. Como podemos corroborar estas cuestiones son de una complejidad mucho más allá de lo que el legislador tanto de 1949 con la Ley de Propiedad Horizontal como de 1975 con el Código Civil había previsto.

Ahora bien, cuando hace alusión a ese propietario que se hace cargo de la administración y/o cuando ya no puede seguir o simplemente se cansa de hacerlo sin remuneración alguna, pero además con grandes responsabilidades, NO PODEMOS OBLIGARLE A QUE PERMANEZCA EN EL GARCO.

El Código salva todo lo que se ha manifestado, y al considerar que mientras se nombra a otro puede ser cualquier propietario el que se haga cargo de los ACTOS URGENTES. Pero qué sucede con todas las demás competencias o atribuciones, nos preguntamos si acaso no se administra nada, no se cobran las expensas, no se hace las tareas de mantenimiento y conservación del inmueble.

Consideramos que, se hace necesario contar con una normativa actualizada al momento y las necesidades que permita en este esquema de modernidad de vida desarrollada en condominios tan complejos y variados, herramientas que coadyuven a viabilizar adecuadamente todas estas aristas no previstas que se han venido indicando.

En la práctica la forma con la que han venido atenuando estos "vacíos jurídicos" es mediante interpretación analógica con las sociedades mercantiles, dándole el mismo tratamiento que a los Representantes legales de dicha norma.

Finalmente, el nombramiento judicial de administrador si bien el legislador del Código Civil lo puso como una salida de interés y finalización de conflictos, tampoco da una solución muy correcta ya que LIMITA A QUE ADMINISTRE UN COPROPIETARIO, COSA QUE LA SITUACION ACTUAL DE LOS MACROCONDOMINIOS O LOS COMPLEJOS URBANÍSTICOS GRANDES LO HACE IMPOSIBLE.

ARTÍCULO 196. (ATRIBUCIONES DEL ADMINISTRADOR).-

I. El administrador debe ejecutar los acuerdos de la asamblea, cumplir y hacer cumplir el reglamento, regular el uso de las cosas comunes asegurando el mayor goce a los copropietarios, cobrar las contribuciones, hacer los gastos necesarios, para la conservación y el goce de las partes comunes, y rendir cuentas.

II. Por las atribuciones señaladas o los poderes que le confieren el reglamento de copropiedad y la asamblea, el administrador tiene la representación de los copropietarios y puede accionar contra ellos o contra terceros.

III. El administrador puede ser demandado en juicio por cualquier hecho concerniente a las partes comunes del edificio.

En estos artículos del Código Civil y la Ley de Propiedad Horizontal nos hace una mención de las facultades que por mandato legal el administrador tiene en cada momento, si bien no son limitativas pero sí genéricas, y ello hace que lo importante sea el contenido de las facultades concretas que se deriven de la Asamblea General en la que sea nombrado administrador.

Vamos a resaltar que este esquema de facultades venimos observado un problema común y reiterado de tal modo que genera confusión la esencia legal del Administrador. Por razones

que desconocemos a pesar de los esfuerzos en encontrar el fundamento no lo hemos conseguido.

ARTÍCULO 197. (ASAMBLEA DE COPROPIETARIOS).-

I. La asamblea queda regularmente constituida con los copropietarios que representen tres cuartos del valor del edificio.

II. Los acuerdos de la asamblea deben ser adoptados por el número de votos que represente al menos los dos tercios de valor que tenga el edificio, y obligan a los que disienten.

III. Además de lo establecido en los artículos anteriores corresponde a la asamblea designar o confirmar al administrador, aprobar la partida anual de gastos necesarios y su reparto entre los copropietarios, aprobar la rendición de cuentas del administrador y, en general, proveer a los asuntos de interés común que no se encuentren dentro de las atribuciones del administrador.

En este artículo la LPH refiere a que serán resueltas por los propietarios reunidos en Asamblea todas aquellas cuestiones inherentes a la "Administración y conservación de los bienes comunes". Pues el Legislador de 1949 envía a ser resuelto por la Asamblea General todo de forma genérica, y además sigue remarcando las obligaciones formales de las Asambleas para su validez y eficacia.

Si bien con un Reglamento aprobado en Asamblea General con su respectiva inscripción en el Registro de Derechos Reales sería la manera óptima para poder tener mejor definición y operatividad.

Es muy importante que se tenga en cuenta que no es suficiente para cualquier acuerdo para instalar asamblea con los 3/4, sino que se debe tener presente otro filtro, PARA LA VINCULACIÓN DE LOS ACUERDOS PARA TODOS, incluidos los disidentes o no asistentes, que es de 2/3 DEL VALOR DE LOS ASISTENTES A LA ASAMBLEA.

Para la Segunda Convocatoria en los condominios se viene operando de este modo. Sin embargo, consideramos que para su validez técnica y legal tendría que estar redactada esta

figura en el Reglamento, así la forma de INSTALAR LA ASAMBLEA en esta segunda convocatoria, y la cantidad de valor del voto para la VINCULACIÓN de las decisiones a los disidentes y/o no asistentes los obligaría y se estaría en derecho.

En la defensa del derecho propietario, y como atenuante del criterio económico de las mayorías por el valor del título de dominio correspondiente a cada uno de los propietarios, se hace una salvedad o limitación de gran importancia que es: NO TODOS LOS ACUERDOS SON VINCULANTES Y VÁLIDOS EN TODO CASO, sino que hay una limitación en defensa de las minorías, o incluso en defensa de cada propietario en su derecho personalísimo, y es que aquellas innovaciones que tengan un GRAVAMEN EXTRAORDINARIO para mejoras VOLUNTARIAS O ALTERACIÓN DE USOS Y GOCE, deben ser aprobados por UNANIMIDAD.

Consideramos que el gravamen extraordinario y alteración de goce son dos conceptos jurídicamente indeterminados y deberíamos considerarlo de manera más técnica o concreta. Es así, que planteamos tener en cuenta: a) para las mejoras voluntarias que introduzcan variaciones de relevancia se necesita UNANIMIDAD, y b) para las mejoras o innovaciones que sean obligatorias por ley o forzosas por decisiones administrativas, sean las mayorías que diga el reglamento, incluso podrían ser realizadas por el Administrador como acciones urgentes y legales, quien tendrá después la obligación de notificar a la Asamblea.

ARTÍCULO 198. (ESTADO DE PREHORIZONTALIDAD).-

Puede constituirse hipoteca sobre los diversos pisos o compartimientos de un edificio en construcción o ya proyectado bajo el régimen de propiedad horizontal, y la inscripción que se haga del terreno sobre el cual se levanta o se levantará el edificio gravará la cuota parte de cada futuro copropietario y se extenderá a su piso o compartimiento respectivo, a medida que éstos se vayan concluyendo, proporcionalmente a su valor y sin necesidad de nueva inscripción.

Es de destacar en este apartado sobre prehorizontalidad indicando que es una situación jurídica con soporte legal en el Artículo 201.11 y 203.1 del Código Civil. Pues, la Propiedad

Horizontal como "PRODUCTO INMOBILIARIO", se constituye del derecho de superficie por efecto del derecho a construir.

La prehorizontalidad es la situación correspondiente a la transformación jurídica del terreno en edificios, del derecho de propiedad del sobresuelo, de tal modo, que una vez aprobado el proyecto arquitectónico por el Municipio a través de su repartición correspondiente del Plan Regulador, realizada la Escritura de Constitución de Propiedad Horizontal y la Inscripción de la misma en el registro de Derechos Reales. Se perfecciona al Derecho de Propiedad Horizontal, y nacen las unidades registrales resultantes del producto inmobiliario, si bien aún no haya sido construido el edificio, las unidades registrales mediante el FIT, ya tienen el derecho consolidado por el porcentaje de participación en el terreno.

La hipoteca como carga estará gravando al terreno, y posteriormente, pasará a ser registrada la hipoteca en cada uno de las unidades registrales resultantes.

ARTÍCULO 199. (REQUISITOS PARA LA INSCRIPCIÓN DE LA PROPIEDAD HORIZONTAL U OTRO DERECHO REAL).-

La inscripción de cualquier derecho real bajo el régimen de propiedad horizontal se hará con los requisitos y formalidades señalados en el título VI del Libro V de este Código, debiendo acompañarse un plano del edificio en donde está el piso o compartimiento el cual se archivará y guardará en la oficina de registro de los derechos reales. La inscripción contendrá, además:

1. La ubicación y colindancia del edificio construido o ya proyectado bajo el régimen de propiedad horizontal.
2. El número y la ubicación que corresponda en el plano mencionado al piso o pisos y al compartimiento o compartimientos cuya inscripción se pide.

Este artículo del Código Civil nos deja claro que la Propiedad Horizontal tiene como elemento esencial un acto de carácter técnico administrativo, y es lo que hemos llamada una ley civil en blanco. Nos remite a otro ordenamiento jurídico para poder crear el derecho real de Propiedad Horizontal, que es el plano y documentos técnicos. Es importante que nos dice POR PRIMERA VEZ, ello nos da la pauta de que es condición necesaria esencial para el nacimiento de este derecho real.

Cuando la norma menciona indicando que *"la inscripción de cualquier derecho real bajo el régimen de propiedad horizontal"*, esa mención a "otro derecho real" está referenciando a la propiedad del sobresuelo y la propiedad separada del subsuelo; es decir, al derecho de superficie y derecho de construir, ambos cualificados a través de la Propiedad Horizontal. Producto inmobiliario que es posible materializarlo, cumpliendo con los requisitos y formalidades señaladas por ley para tal efecto. De ahí que cuando referenciamos que el Derecho de Propiedad Horizontal es compleja y multidisciplinar.

La multidisciplinariedad va enfocada a las áreas del derecho que abarca la Propiedad Horizontal para materializarse, referidas tanto a la parte legal como la técnica. La competencia para recabar los documentos técnicos administrativos son de los Gobiernos Autónomos Municipales (Alcaldías), son las encargadas de calificar los terrenos de donde saldrán las condiciones determinantes del edificio, con sus derechos, limitaciones físicas y jurídicas, las cuales nos darán los volúmenes de construcción en metros cuadrados ya sean comunes o exclusivos, y las morfologías del edificio de donde sacaremos la funcionalidad, la habitabilidad y posterior derechos de goce y uso, así como el mantenimiento y conservación, ítems que serán objeto de los derechos y obligaciones de los copropietarios futuros.

ARTÍCULO 200. (AUTORIZACIÓN MUNICIPAL Y REGLAMENTO TÉCNICO).-

Ningún edificio bajo el régimen de propiedad horizontal podrá ser construido o destinado a esa finalidad sin previa autorización municipal, la cual se ajustará al reglamento técnico respectivo.

Esto está referido al proyecto de arquitectura e ingeniería pertinente para cada caso. El proyecto arquitectónico nos regula el cumplimiento de normas urbanísticas, y el de ingenierías las resistencias de terreno, electricidad, instalaciones de plomería, telecomunicaciones, funcionalidad, seguridad incendios y otros.

Todo ello referido a las normas técnicas y legislación correspondiente, que no es legislación civil, sino administrativa y de otros ordenamientos jurídicos. Nótese nuevamente se nos

remite a otro ordenamiento (característica de ley civil en blanco).

3º- Si la división por pisos o departamentos está técnicamente bien hecha y si hay independencia entre unos y otros;

Este epígrafe viene a referirse necesariamente a que tiene que existir la posibilidad de usos exclusivos de los elementos privativos, de tal modo que genera la singularidad del Derecho de la Propiedad Horizontal visto como producto inmobiliario.

4º- Si el material a emplearse es incombustible o combustible. Si los pisos o departamentos están suficientemente aislados unos de los otros y si en caso de incendio se podría o no propagar el fuego de un piso a otro o de un departamento a otro;

La necesidad de crear un sistema de seguridad e incendios sobre seguros de incendios, y ahora se refiere al conjunto de departamentos unos aislados de los otros a efecto de funcionalidad, y para que en caso de incendios no se propaguen rápidamente las llamas de uno a otro departamento y termine acabando con todo el edificio.

5º- Si los diversos departamentos de un mismo edificio estarán totalmente aislados entre sí por muros divisionarios sólidos de 0.25 mts., de espesor mínimo o por tabiques dobles ejecutados en materia incombustible, que permitan una capa de aire intermedia y cuyo espesor mínimo sea de 0.25 mts.;

Estas son normas de orden técnico que se actualizan en función de las necesidades y nuevas normas de seguridad y construcción en cada momento, hoy es más complejo y ya tenemos normas de construcción concretas.

6º- Si entre un piso u otro se colocará una capa de material aislador de 0.05 mts de espesor salvo en el caso en que se empleen pisos de material aislante adherido directamente a las losas de concreto;

7º- Si todos los servicios higiénicos son independientes para cada piso o departamento y de acuerdo con el Reglamento del Alcantarillado;

En la actualidad se exige un proyecto de ingeniería que tenga todos los extremos referidos a servicios de agua potable, evacuaciones de aguas servidas, bajantes de lluvia, etc.

8º- Si el servicio de agua potable es independiente y de acuerdo para cada piso o departamento y si existe un grifo colocado en parte conveniente del edificio del que pueda hacerse uso en caso de incendio;

Es importante que cada edificio disponga de un sistema de incendios, e incluso UN HIDRANTE, que es obligatoria con las normas actuales, para poder dar auxilio a los SERVICIOS DE EXTINCIÓN DE INCENDIOS.

9º- Si las instalaciones eléctricas mecánicas y de calefacción prestarán las debidas condiciones de seguridad y no producirán molestias a los vecinos de otros departamentos;

10º- Si existen las suficientes escaleras de acceso, de material incombustible, de 1.20 mts de ancho mínimo para cada piso y para cada dos departamentos y escaleras de servicio de 1 mts de ancho que puedan servir de escape;

11º- Si en los *edificios de cuatro pisos para arriba* existen suficientes ascensores colocados en parte conveniente que no puedan producir ruidos molestos a los ocupantes del edificio. El informe del Arquitecto o Ingeniero Municipal será puesto por el Alcalde en conocimiento del Concejo Deliberante y juntas Municipales y con el voto afirmativo de uno u otro concederá el permiso solicitado si hay lugar a ello".

Para el control de estos servicios y en general de todo lo visto en este articulo de la Ley de Propiedad Horizontal están las comisiones técnicas, así como los controles de obras y de finalización de obras, modelos de CERTIFICADO DE HABITABILIDAD que es el documento que certifica que el edificio fue construido de igual modo que fue proyectado y así tiene garantía de cumplimiento de las normas de edificación, seguridad y calidad.

CAPITULO III

ANÁLISIS, PRESENTACIÓN E INTERPRETACIÓN DE RESULTADOS

3.1. PRESENTACIÓN DE RESULTADOS

Los resultados obtenidos, nos permitirán conocer indicadores sobre la importancia que tiene la elaboración de un nuevo Reglamento para la propiedad horizontal y que este en consideración del Gobierno Autónomo Municipal de La Paz.

3.2. REPRESENTACIONES GRÁFICAS Y ANÁLISIS

A continuación, señalamos con cuadros y gráficos de los resultados de la encuesta realizada a 25 propietarios que cuentan una propiedad horizontal en la ciudad de La Paz.

Edad

18 – 25 años

26 – 35 años

36 – 42 años

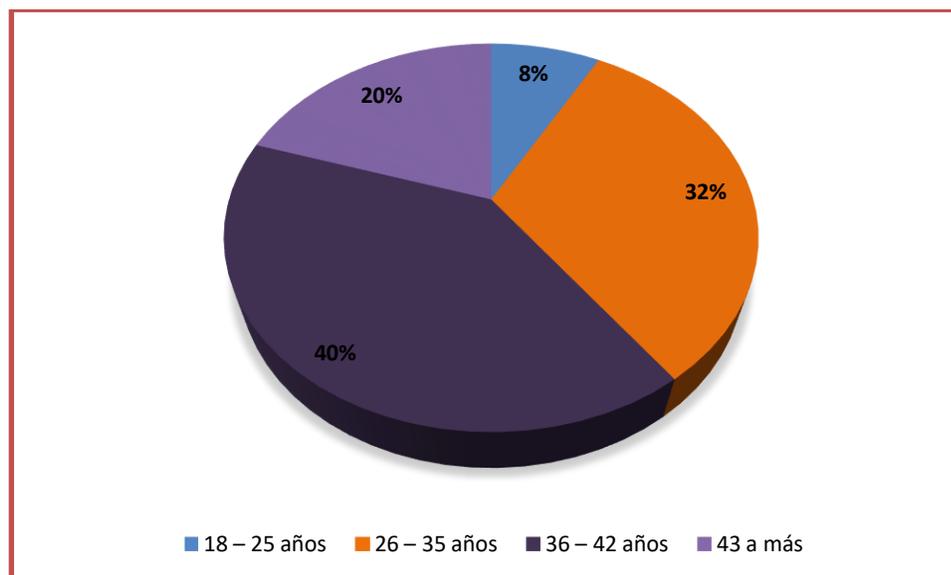
43 a más

Tabla Nro. 1

INDICADOR	FRECUENCIA	PORCENTAJE
18 – 25 años	2	8%
26 – 35 años	8	32%
36 – 42 años	10	40%
43 a más	5	20%
TOTAL	25	100%

Fuente: Elaboración propia

Gráfico Nro. 1



Fuente: Elaboración propia

ANÁLISIS

Del análisis estadístico en las edades se pudo determinar que el 40% de los encuestados tienen la edad de 36 a 42 años es decir que se tomó en cuenta más a personas de esa edad, posteriormente un 32% entre las edades de 26 a 35 años, y de las edades comprendidas entre 18 a 25 años el resultado fue de 8% y el 20% solo comprendidas entre las edades de 43 años y más.

Estado Civil

Soltero

Casado

Divorciado

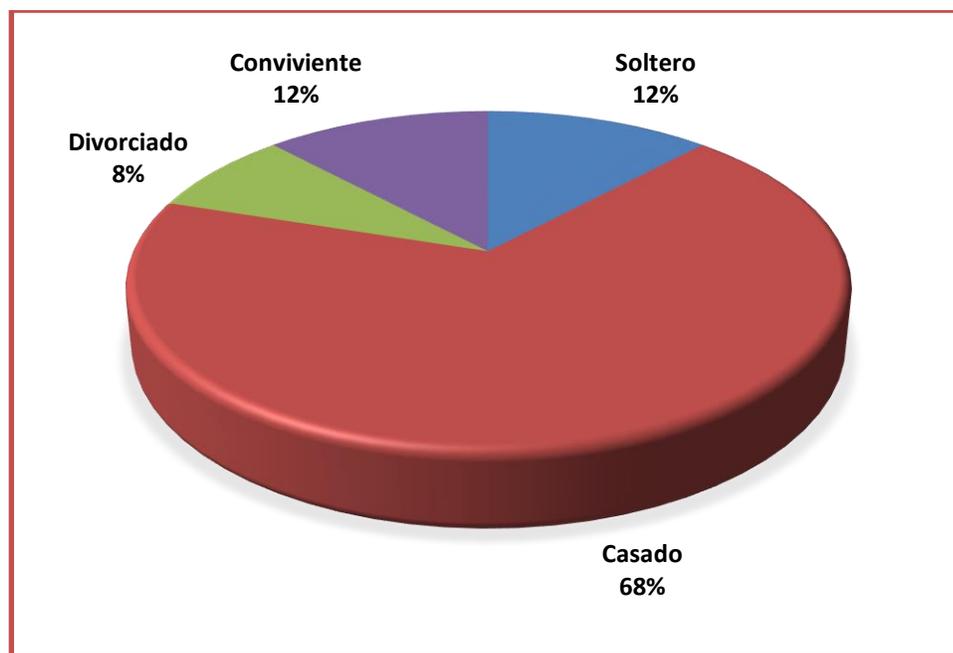
Conviviente

Tabla Nro. 2

INDICADOR	FRECUENCIA	PORCENTAJE
Soltero	3	12%
Casado	17	68%
Divorciado	2	8%
Conviviente	3	12%
TOTAL	25	100%

Fuente: Elaboración propia

Gráfico Nro. 2



Fuente: Elaboración propia

ANÁLISIS

En esta pregunta sobre el Estado Civil de las personas encuestadas vemos que la mayoría es el 68% son Casados, luego se encuestó a solteros que es un 12% que fueron pocos en cambio los divorciados resultó el 8% y para concluir el 12% de parejas convivientes.

Sexo

Femenino

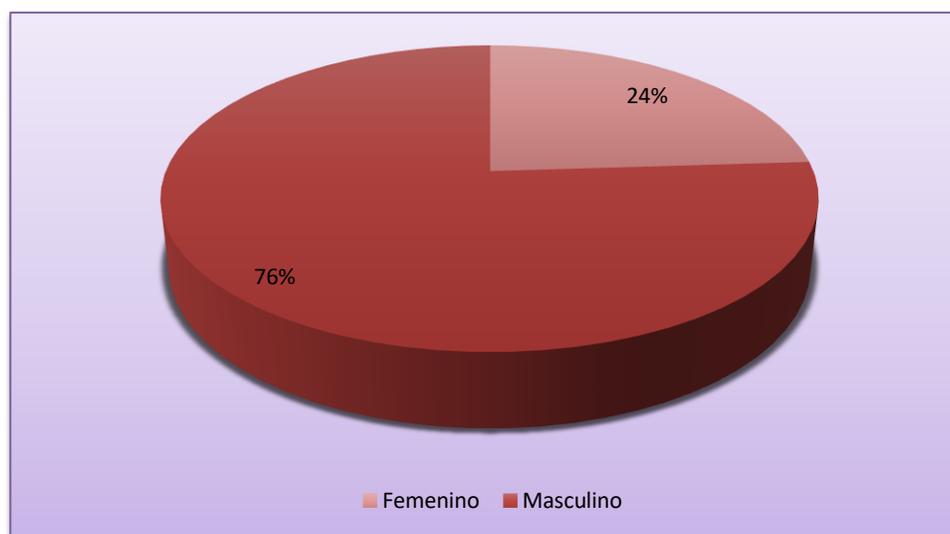
Masculino

Tabla Nro. 3

INDICADOR	FRECUENCIA	PORCENTAJE
Femenino	6	24%
Masculino	19	76%
TOTAL	25	100%

Fuente: Elaboración propia

Gráfico Nro. 3



Fuente: Elaboración propia

ANÁLISIS

Analizo en esta opción sobre el sexo, de cada persona encuestada se ve que el 76% son del sexo masculino siendo que es la mayoría de los encuestados, sin embargo, el 24% serian el sexo femenino.

Pregunta Nro. 1

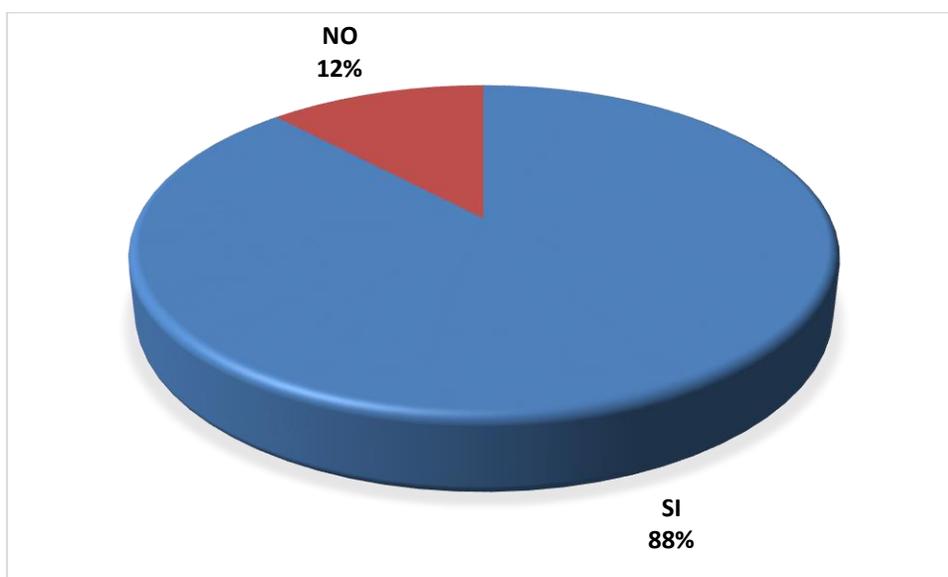
1. ¿Usted es propietario de una propiedad horizontal en este edificio?

Tabla Nro. 4

INDICADOR	FRECUENCIA	PORCENTAJE
SI	22	88%
NO	3	12%
TOTAL	25	100%

Fuente: Elaboración propia

Gráfico Nro. 4



Fuente: Elaboración propia

ANÁLISIS

En esta pregunta Nro. 1 indican si es propietario de una propiedad horizontal en el edificio el 88% indican que si son propietarios y el 12% respondieron no son propietarios que solo son inquilinos.

Pregunta N°. 2

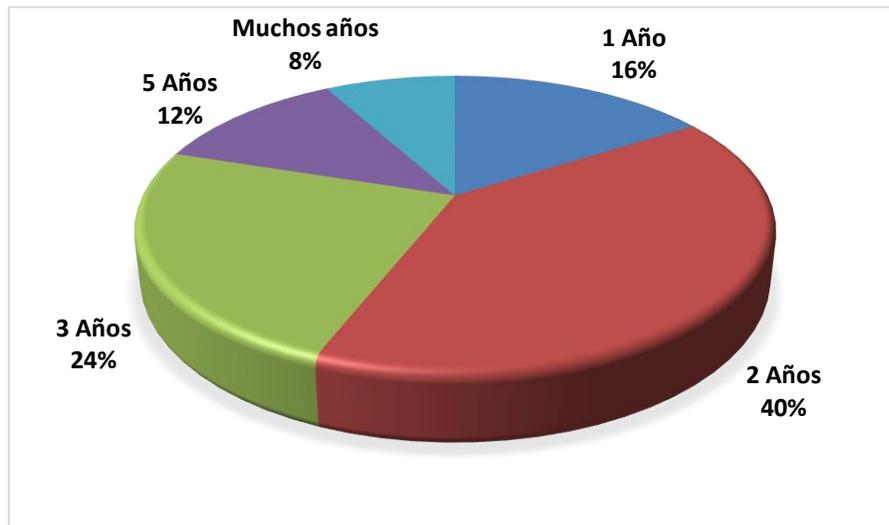
2.- ¿Cuánto tiempo vive usted en su propiedad horizontal de este edificio?

Tabla Nro. 5

INDICADOR	FRECUENCIA	PORCENTAJE
1 Año	4	16%
2 Años	10	40%
3 Años	6	24%
5 Años	3	12%
Muchos años	2	8%
TOTAL	25	100%

Fuente: Elaboración propia

Gráfico Nro. 5



Fuente: Elaboración propia

ANÁLISIS

En esta pregunta Nro. 2 es importante conocer en cuanto tiempo habitan en su propiedad horizontal del edificio por lo que se ha puesto cinco opciones, el 40% que es la mayoría indican que, en 2 años, el 24% responden que habitan 3 años, el 12% indican que viven 5 años y el 8% dicen viven muchos años.

Pregunta N°. 3

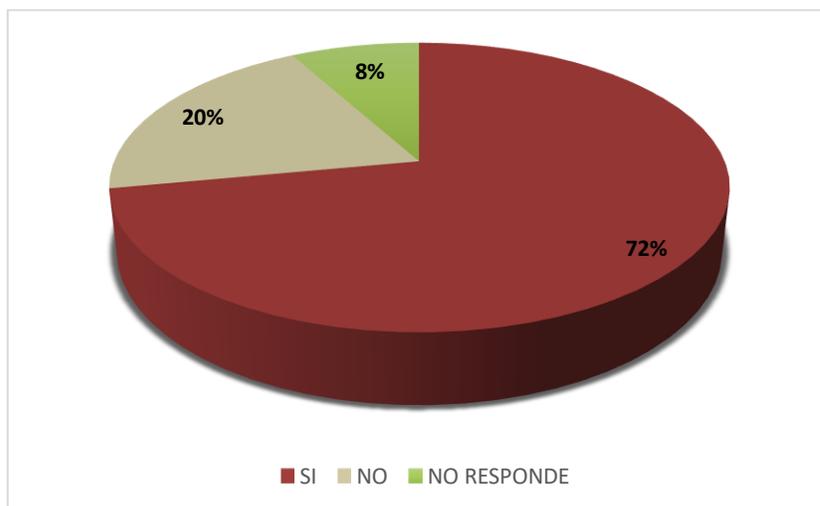
3. ¿Usted tiene conocimiento que este edificio cuenta con un Reglamento que establece el Gobierno Autónomo Municipal de La Paz?

Tabla Nro. 6

INDICADOR	FRECUENCIA	PORCENTAJE
SI	18	72%
NO	5	20%
NO RESPONDE	2	8%
TOTAL	25	100%

Fuente: Elaboración propia

Gráfico Nro. 6



Fuente: Elaboración propia

ANÁLISIS

Es importante saber en esta pregunta que si cuentan con un Reglamento del G.A.M.L.P., por lo que se ha podido evidencia que el 72% indican que si lo tienen, el 5% respondieron que no lo tienen y el 8% no responden.

Pregunta Nro. 4

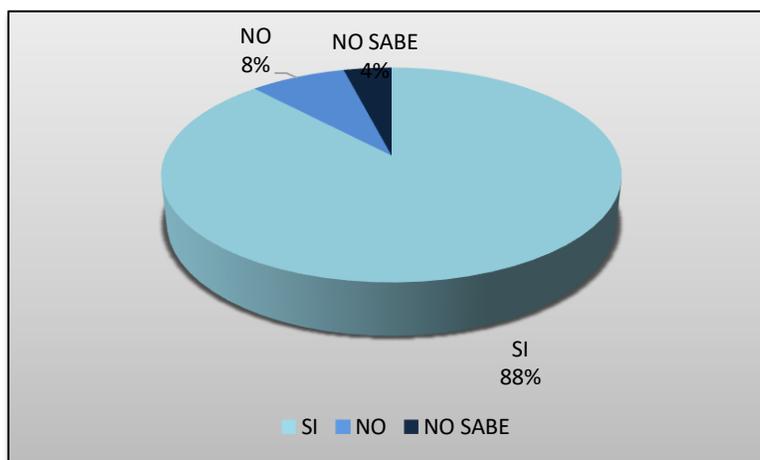
4.- ¿Existe el control y supervisión en el edificio por parte de los funcionarios del Gobierno Municipal?

Tabla Nro. 7

INDICADOR	FRECUENCIA	PORCENTAJE
SI	22	88%
NO	2	8%
NO SABE	1	4%
TOTAL	25	100%

Fuente: Elaboración propia

Gráfico Nro. 7



Fuente: Elaboración propia

ANALISIS

En esta pregunta Nro. 4 sobre la supervisión y control en los edificios, es importante mencionar que el 88 % de las personas encuestadas indican que si hay control y supervisión en sus construcción, sin embargo el 8% que significa 2 personas indican que no y el 4% que es una sola personas encuestada respondió que no sabe.

Pregunta Nro. 5

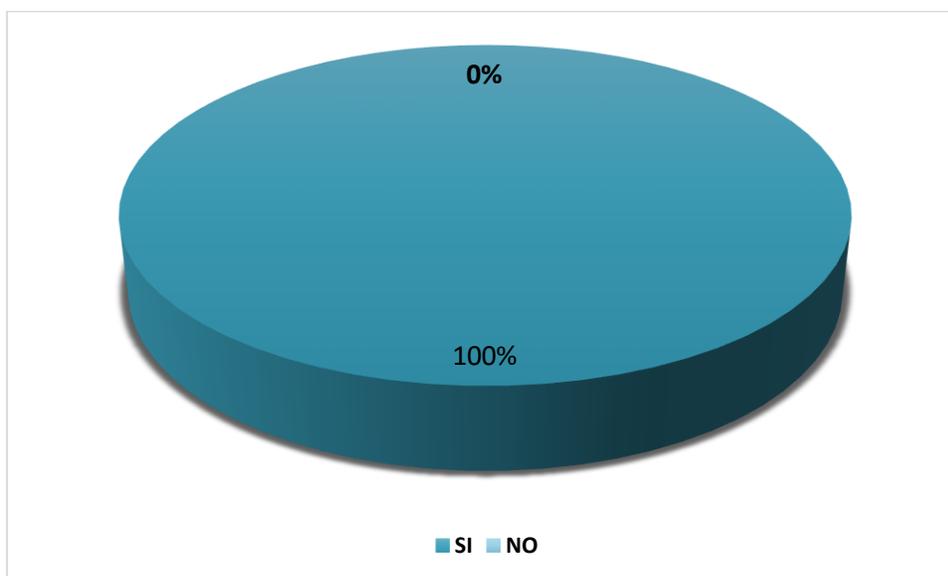
5.- ¿La construcción de este edificio está regulada bajo la Ley de la Propiedad Horizontal?

Tabla Nro. 8

INDICADOR	FRECUENCIA	PORCENTAJE
SI	25	100%
NO	0	0%
TOTAL	25	100%

Fuente: Elaboración propia

Gráfico Nro. 8



Fuente: Elaboración propia

ANÁLISIS

En esta pregunta Nro. 5 que es una de las más importantes el 100% que equivale a 25 personas encuestadas respondieron que si está regulada bajo la normativa de la Ley de Propiedad Horizontal.

Pregunta N°. 6

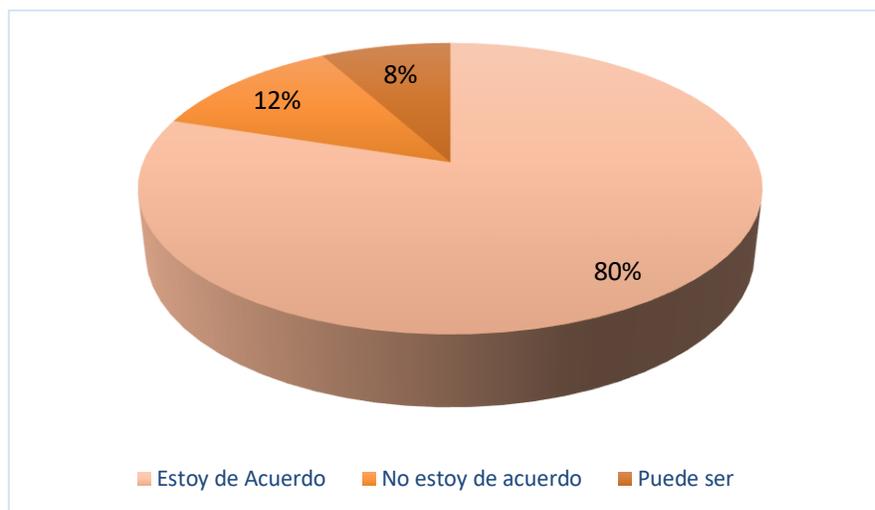
6.- ¿Usted está de acuerdo con la creación de un Reglamento para regular la Ley de la Propiedad Horizontal?

Tabla Nro. 9

INDICADOR	FRECUENCIA	PORCENTAJE
Estoy de Acuerdo	20	80%
No estoy de acuerdo	3	12%
Puede ser	2	8%
TOTAL	25	100%

Fuente: Elaboración propia

Gráfico Nro. 9



Fuente: Elaboración propia

ANÁLISIS

Se considera que esta pregunta Nro. 6 es también importante, porque el 80% respondieron que si están de acuerdo con un nuevo reglamento, el 12% indican que no están de acuerdo y para finalizar el 8% que solo son dos personas encuestadas indican que puede ser que estén de acuerdo con la creación de un nuevo reglamento municipal.

Pregunta N°. 7

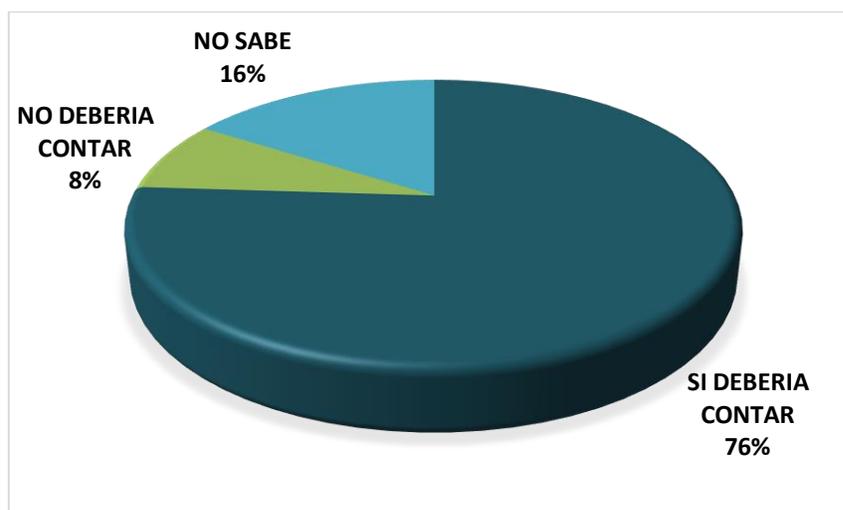
7. ¿El Gobierno Autónomo Municipal de La Paz, debería contar con un reglamento específico para el control de los Edificios y propietarios que cuentan con la propiedad horizontal en la ciudad de La Paz?

Tabla Nro. 10

INDICADOR	FRECUENCIA	PORCENTAJE
SI DEBERIA CONTAR	19	76%
NO DEBERIA CONTAR	2	16%
NO SABE	4	8%
TOTAL	30	100%

Fuente: Elaboración propia

Gráfico Nro. 10



Fuente: Elaboración propia

ANÁLISIS

Para finalizar en esta pregunta Nro. 7 que se considera también importante en este trabajo de tesis, el 76% consideran que, si debería contar con un nuevo reglamento, el 16% pues respondieron que no debería de contar ya que existe una Ley y el 8% consideran que no saben nada.

CAPITULO IV PROPUESTA

REGLAMENTO PARA LA PROPIEDAD HORIZONTAL EN LA PAZ

Artículo 1º.- Objeto del Reglamento

El presente Reglamento establece los procedimientos para la aplicación de propiedades horizontales y tanto en lo referente al saneamiento de la titulación como al funcionamiento de las unidades inmobiliarias en las que coexisten bienes de propiedad horizontal y de propiedad común, tales como departamentos en edificios, quintas, casas en copropiedad, centros y galerías comerciales, otros bienes inmobiliarios con bienes comunes y construcciones de inmuebles de propiedad horizontal

PROCEDIMIENTOS PARA LA REGULARIZACIÓN DE EDIFICACIONES

Artículo 2º.- De las definiciones

Para los efectos del presente Reglamento se considera:

- a. Edificios de Departamentos: Unidades inmobiliarias que cuentan con bienes y servicios comunes y secciones de propiedad exclusiva ubicados en edificaciones de más de un piso.
- b. Quintas: Unidades inmobiliarias de propiedad exclusiva que cuentan, por lo menos, con un pasaje de acceso en calidad de bien común.
- c. Condominios: Unidades inmobiliarias de propiedad exclusiva que cuentan con áreas recreativas adyacentes de propiedad común y/o servicios comunes.
- d. Centros y Galerías Comerciales: Unidades inmobiliarias que cuentan con bienes y servicios comunes y secciones de propiedad exclusiva para uso comercial.
- e. Otras unidades inmobiliarias con bienes comunes: Unidades inmobiliarias de propiedad exclusiva que han sido independizadas y que cuentan con el terreno como bien de propiedad común.
- f. Unidades de propiedad exclusiva: Unidades inmobiliarias que no cuentan con bienes ni servicios comunes.

Artículo 3°.- De la regularización

Los propietarios de edificaciones que hayan sido construidas sin licencia de construcción, de ser el caso, podrán sanear su situación de acuerdo al procedimiento establecido por el GAMLPL.

Artículo 4°.- Del Formulario

1. Para efectos registrales debe presentarse un formulario con la documentación que le sirve de sustento en el que consta la información relativa a los solicitantes, los datos del inmueble materia de la inscripción y las condiciones del derecho, acto o contrato que se registra.
2. El Formulario al que se refiere el párrafo precedente será suscrito por los interesados, por un verificador, cuando corresponda. Las firmas deben ser legalizadas por Notario de Fe Pública.

DEPARTAMENTOS EN EDIFICIOS

Artículo 5°.- Inicio del proceso

1. Para iniciar el proceso de saneamiento a que se refiere el artículo precedente se debe tomar el acuerdo por la mayoría simple de todos los propietarios de departamentos, en una reunión que será convocada para estos efectos por el o los propietarios interesados, mediante carta notarial, y realizada dentro de los 10 (diez) días hábiles contados a partir de la convocatoria.
2. La convocatoria debe contener lugar, fecha, hora de la reunión y el nombre del convocante, así como la agenda a tratar.
3. El acuerdo tomado consta en un Acta Simple firmada por los concurrentes, el mismo que debe publicarse en un diario de circulación donde se ubica el inmueble y en un lugar visible del propio edificio, para efectos de determinar los porcentajes de bienes comunes, salvo que el referido acuerdo haya sido adoptado por unanimidad.
4. Para oponerse a los acuerdos a que se refiere el párrafo precedente el interesado tiene un plazo de 15 (quince) días, contados a partir de la fecha de la última publicación.
5. Se presume que las alícuotas sobre los bienes comunes corresponden en partes iguales a los propietarios de los bienes de dominio exclusivo, salvo prueba en contrario.

Artículo 6°.- De la inscripción cuando el terreno está registrado

Para la inscripción del derecho de propiedad de los departamentos se debe presentar el Formulario Registral, acompañado del título de propiedad que puede ser escritura pública, minuta, adjudicación o cualquier otro documento público o privado de fecha cierta que lo pruebe. A falta de título de propiedad, o cuando el terreno está inscrito a nombre de persona diferente al vendedor, el poseedor debe demostrar posesión continua, pacífica y pública como propietario durante 10 (diez) años.

Artículo 7°.- De la inscripción cuando el terreno no está registrado

Para la primera inscripción de dominio del terreno se presenta el Formulario acompañado de declaración notarial que acredite el cumplimiento de los requisitos solicitados por el GAML. Una vez acreditados los requisitos mencionados por Notario, el Registrador procede a matricular el terreno a nombre de los propietarios de departamentos en calidad de bien común y, posteriormente, la propiedad cada una de las propiedades horizontales y los departamentos y los derechos sobre las áreas y bienes comunes.

QUINTAS, CASAS EN CONDOMINIO Y OTRAS CON BIENES COMUNES

Artículo 8°.- De la inscripción cuando el terreno está registrado

Para la inscripción del derecho de propiedad de una unidad inmobiliaria en quinta, casa en copropiedad u otra unidad inmobiliaria con bienes comunes, cualquier propietario o poseedor pleno debe presentar el Formulario Registral.

Artículo 9°.- De la inscripción cuando el terreno no está registrado

1. Para la primera inscripción de dominio del terreno se presenta el Formulario acompañado de declaración notarial que acredite el cumplimiento de los requisitos establecidos por el GAML.
2. Una vez acreditada la referida posesión el Registrador procede a matricular la totalidad del terreno, distinguiendo entre el área de propiedad común y el área y bienes de propiedad exclusiva.

3. El área y bienes de propiedad común se matriculan en su calidad de copropiedad y la sección de propiedad exclusiva se matricula directamente a nombre del titular del derecho.

Artículo 10º.- Del terreno

En ningún caso se puede considerar como bien común el terreno sobre el cual está edificada la sección de propiedad horizontal o departamento, salvo que sobre el mismo terreno exista más de una sección de esta naturaleza.

CENTROS Y GALERÍAS COMERCIALES

Artículo 11º.- De los centros y galerías comerciales de un solo piso

1. Los centros y galerías comerciales que cuenten únicamente con un piso podrán independizar cada una de sus tiendas del terreno matriz.
2. El terreno sobre el que está edificada cada tienda es de propiedad exclusiva de cada uno de sus propietarios, quienes son titulares integralmente del terreno y la edificación sobre la cual está construida su tienda.
3. Las áreas que constituyen los accesos, pasadizos y las zonas de servicios comunes pueden ser de propiedad común, pudiendo constituirse sobre ellos derechos reales de servidumbre perpetua a favor de los predios dominantes y/o derechos de superficie.

Artículo 12º.- De los centros y galerías comerciales o campos feriales de más de un piso

Cuando los centros y galerías comerciales cuenten con más de un piso, es facultad de los propietarios optar entre:

- a. Tener un solo régimen de bienes de propiedad exclusiva con bienes de propiedad común.
- b. Tener más de un régimen de bienes de propiedad exclusiva con bienes de propiedad común.
- c. Independizar del terreno matriz cada una de las tiendas. La propiedad del terreno sobre el cual están las tiendas independizadas es de copropiedad de éstas, considerando el plano vertical sobre el cual éstas se hallan edificadas. En estos casos, se debe constituir derechos reales de servidumbre perpetua obligatoria a favor de los predios dominantes respecto a los accesos, escaleras, pasadizos y similares o considerar éstos como zonas de propiedad común.

Artículo 13°.- De la inscripción cuando el terreno está registrado

Para la inscripción del derecho de propiedad de una unidad inmobiliaria en galería, centro comercial o campo ferial, cualquier propietario o poseedor pleno debe presentar el Formulario, de acuerdo a lo dispuesto en el GAMLPL.

Artículo 14°.- De la inscripción cuando el terreno no está registrado

1. Para la primera inscripción de dominio del terreno se presenta el Formulario acompañado de declaración notarial que acredite el cumplimiento de los requisitos exigidos por el GAMLPL.

2. Una vez acreditados los referidos requisitos, el Registrador procede a matricular la totalidad del terreno, distinguiendo entre la sección de propiedad común y el área y bienes de propiedad exclusiva. El área y bienes de propiedad común se matricula en su calidad de copropiedad y la sección de propiedad exclusiva se matricula directamente a nombre del titular del derecho.

Artículo 15°.- Del terreno

En caso de haber optado por lo establecido en el literal c) del artículo 12°, el terreno se considera copropiedad de los propietarios de las tiendas existentes dentro del plano vertical del perímetro superficial y se consideran bienes comunes el acceso y los servicios comunes.

CONSTRUCCIONES DE UNIDADES DE PROPIEDAD HORIZONTAL

Artículo 16°.- De la inscripción cuando el terreno está registrado

Para la inscripción del derecho de propiedad de una unidad de propiedad exclusiva cualquier propietario o poseedor pleno debe presentar el Formulario respectivo a lo dispuesto en el artículo 6° del presente Reglamento.

Artículo 17°.- De la inscripción cuando el terreno no está registrado

1. Para la primera inscripción de dominio del terreno se presenta el Formulario acompañado de declaración notarial que acredite el cumplimiento de los requisitos exigidos por el GAMLPL.

2. Una vez acreditada la referida posesión el Registrador procede a matricular la totalidad del terreno.

DISPOSICIONES COMUNES

Artículo 18°.- De las inscripciones

1. Con la presentación del Formulario respectivo exigido por el GAMLPS se puede matricular el terreno.

2. También es susceptible de inscripción, de ser el caso, las secciones de propiedad exclusiva, las secciones de propiedad común, la independización, el Reglamento Interno y la junta de copropietarios.

Artículo 19°.- De la procedencia de la inscripción

No es impedimento para la matriculación del terreno, de ser el caso, ni para la inscripción del derecho de propiedad de la unidad inmobiliaria, ni de los bienes comunes, que uno o más de los poseedores del mismo edificio, quinta u otros no acrediten su derecho de propiedad. En estos casos particulares, el registrador suspende la inscripción cuyo derecho de propiedad no ha sido solicitado o acreditado hasta que se demuestre el derecho respectivo.

Artículo 20°.- De la presunción de igualdad de alícuotas

En caso de que no sea posible determinar los porcentajes de bienes comunes, por ausencia o impedimento de uno o más propietarios, se presume que las alícuotas corresponden en partes iguales a los propietarios de las secciones de dominio exclusivo, salvo prueba en contrario. Para el efecto se publica en un diario de circulación local, uno de mayor circulación del lugar donde se ubica el inmueble y en un lugar visible del predio, un extracto que contenga la ubicación del inmueble, dándose un plazo de 10 (diez) días para que cualquier afectado acredite el mayor porcentaje que le corresponda.

Artículo 21°.- Del informe técnico

1. En todos los casos de regularización de edificaciones a que se refiere el presente Título, el interesado debe presentar al Notario un informe técnico elaborado por un verificador, público

o privado, ingeniero civil o arquitecto colegiado, que constate las características de la edificación, y de ser el caso, de cada una de las secciones de propiedad exclusiva y de propiedad común y el total de áreas y bienes comunes existentes, debiendo efectuar los planos de ubicación y de distribución de cada una de las secciones de propiedad exclusiva y de las áreas y bienes comunes.

2. En el caso de centros y galerías comerciales o campos feriales de más de un piso el informe técnico debe elaborarse tomando en consideración la opción acordada por los propietarios de conformidad con el artículo 12° del presente Reglamento.

RÉGIMEN DE UNIDADES INMOBILIARIAS DE PROPIEDAD EXCLUSIVA Y DE PROPIEDAD COMÚN

Artículo 22°.- De la definición

Los edificios de departamentos; quintas; casas en copropiedad; centros y galerías comerciales o campos feriales; y otras unidades inmobiliarias con bienes comunes, cuando pertenezcan a propietarios distintos, están sujetos al régimen al que se refiere el presente Título.

Artículo 23°.- De los regímenes

Los propietarios pueden elegir entre regímenes de propiedad exclusiva y propiedad común o independización y copropiedad. Esta opción debe constar en el Formulario exigido por el GAMLP.

REGLAMENTO INTERNO

Artículo 24°.- Del Reglamento Interno

Las edificaciones a que se hace alusión en el presente Reglamento deben contar necesariamente con un Reglamento Interno elaborado o aprobado por el promotor o constructor o, en su caso, por los copropietarios con el voto favorable de más del 50% (cincuenta por ciento) de los porcentajes de participación.

Artículo 25°.- De los bienes de propiedad común

Los bienes de propiedad común pueden ser, según sea el caso:

- a. El terreno sobre el que está construida la edificación;
- b. Los cimientos, sobrecimientos, columnas, muros exteriores, techos y demás elementos estructurales, siempre que éstos no sean integrantes únicamente de una sección, sino que sirven a una o más secciones;
- c. Los pasajes, pasadizos, escaleras, y, en general, vías aéreas de circulación de uso común;
- d. Los ascensores y montacargas;
- e. Las obras decorativas exteriores a la edificación o ubicadas en ambientes de propiedad común;
- f. Los locales destinados a servicios comunes tales como portería, sala de reuniones, y otros;
- g. Los jardines y los sistemas e instalaciones para agua, desagüe, electricidad, eliminación de basura y otros servicios que no estén destinados a una sección en particular;
- h. Los sótanos y azoteas, salvo que en los títulos de propiedad de las secciones aparezcan cláusulas en contrario;
- i. Los patios, pozos de luz, ductos y demás espacios abiertos;
- j. Los demás bienes destinados al uso y disfrute de todos los copropietarios.

Artículo 26°.- De los servicios comunes

Son servicios comunes los siguientes:

- a. La portería y la jardinería;
- b. La limpieza, conservación y mantenimiento de las áreas, ambientes, elementos y en general de los bienes comunes. Esta incluye la reposición de los bienes de propiedad y uso comunes;
- c. La incineración y/o eliminación de basura;
- d. El alumbrado público, la baja policía y jardines públicos, siempre que el pago a los derechos lo deban efectuar los copropietarios en conjunto; y
- e. La administración de la edificación.

Artículo 27°.- Del contenido

El Reglamento Interno debe contener, obligatoriamente, lo siguiente:

- a. La descripción de las secciones, con indicación del área construida de las mismas y destino o uso al que deben estar dedicadas (vivienda, comercio, industria, oficina, cochera u otros);

- b. Los bienes de propiedad común y los servicios comunes;
- c. Los derechos y obligaciones de los propietarios;
- d. Los porcentajes que a cada copropietario corresponden en la propiedad de los bienes comunes, de acuerdo al criterio adoptado por el Reglamento Interno, a fin de atender los gastos que demanden los servicios comunes, la conservación, mantenimiento y administración de la edificación, y en las votaciones para adoptar acuerdos en las Juntas de Copropietarios;
- e. Todo lo relativo a las sesiones ordinarias y extraordinarias, quórum, votaciones, acuerdos, funciones y demás, de las Juntas de Copropietarios.

Artículo 28°.- De la transferencia de bienes de propiedad común

La transferencia de bienes de propiedad común debe aprobarse por los dos tercios de los votos de la Junta de Copropietarios. Los propietarios que debidamente citados, no hubiesen asistido a la Junta, son notificados por conducto notarial y si en el plazo de 20 (veinte) días útiles, contados a partir de dicha notificación, no manifiestan por escrito su discrepancia, se entenderán vinculados al acuerdo, que no será ejecutado hasta que transcurra tal plazo. Cualquier transferencia realizada sin contar con la votación antes dispuesta es nula de pleno derecho.

Artículo 29°.- De la acumulación, subdivisión o independización

Los copropietarios pueden acumular, subdividir o independizar sus bienes de dominio exclusivo, de acuerdo a las normas del GAML. Los derechos sobre los bienes de dominio común se obtendrán sumando o detrayendo los porcentajes que correspondan de las unidades acumuladas, subdivididas o independizadas, según cada caso. En estos casos el interesado notifica de tales hechos a la Junta de Copropietarios para que proceda a la modificación respectiva del Reglamento Interno y asume los gastos que se generen.

Artículo 30°.- De la pluralidad de reglamentos internos

1. En todos los casos se puede otorgar más de un Reglamento y conformar la respectiva Junta de Copropietarios por áreas físicamente determinables, que comprenden un conjunto de

unidades, si así lo acuerdan la mayoría simple del total de copropietarios.

2. De requerirse por los interesados, se constituirá además una Junta General de Copropietarios con delegados de las diferentes Juntas de Copropietarios, la cual se encargará de todo lo concerniente a asuntos que afecten a la edificación en su conjunto.
3. La conformación, funciones, mecanismos de coordinación entre Juntas y demás aspectos concernientes, serán fijados en un Reglamento Interno.

REGISTRO

Artículo 31°.- De los registros

1. En el Registro correspondiente se archivan los planos de la edificación (distribución arquitectónica) y se inscriben las áreas y linderos perimétricos, el reglamento interno y la Junta de Copropietarios.
2. Inscrito el Reglamento Interno, las secciones se independizarán de conformidad con lo dispuesto por la norma correspondiente.

LA JUNTA DE COPROPIETARIOS

Artículo 32°.- De la constitución

1. La Junta de Copropietarios está constituida por todos los propietarios de las secciones y tendrá la representación conjunta de éstos.
2. La renuncia de uno o más propietarios no impedirá la constitución de la Junta, pero la admisión a su seno siempre estará expedita.

Artículo 33°.- Del Presidente de la Junta de Copropietarios

1. El Presidente de la Junta de Copropietarios goza de las facultades generales y especiales de representación señaladas en los estatutos de cada edificio debidamente aprobados y legalizados.
2. Para ejercer la representación procesal antes referida se requiere copia certificada por Notario del Acta de Sesión de Junta de Copropietarios donde conste dicho nombramiento y que esté debidamente inscrita.

Artículo 34°.- De los propietarios hábiles

1. Se entenderá por propietario hábil al que esté en condición de ejercer su derecho a voto en las sesiones de las Juntas de Copropietarios por haber cumplido con el pago de todas las cuotas establecidas por la Junta de Copropietarios.
2. La Directiva de la Junta de Copropietarios declara la inhabilitación de los propietarios que hayan incumplido con pagar 3 (tres) o más cuotas ordinarias o al menos 1 (una) extraordinaria al momento de la convocatoria.
3. Para tales efectos la Directiva de la Junta de Copropietarios envía una comunicación al propietario moroso comunicándole su calidad de inhabilitado. Dicha calidad cesará al momento de cancelarse la deuda pendiente.
4. Los copropietarios inhabilitados pueden asistir a las sesiones sólo con derecho a voz y no se les considera para el cómputo del quórum.
5. Sólo podrán impugnar los acuerdos de la Junta de Copropietarios aquéllos que no se encuentren inhabilitados.

Artículo 35°.- Del mérito ejecutivo de las deudas

Los instrumentos impagos por la cobranza de las cuotas ordinarias y/o extraordinarias son títulos ejecutivos en base a los cuales se puede promover proceso ejecutivo. En dicho supuesto, el proceso se tramitará de conformidad con lo establecido para el proceso de ejecución del Código Civil boliviano.

DOCUMENTOS NECESARIOS PARA LA COMPRA DE UN DEPARTAMENTO EN PROPIEDAD HORIZONTAL

Artículo 36°.- Documentos para compra de un departamento

Los requisitos comunes para una compra de una propiedad común, debe verificar la documentación necesaria que a continuación se detalla:

1. Escritura Pública o Título de Propiedad del Inmueble donde se edificó el Edificio, a nombre del propietario con quien realiza la transacción;
2. Escritura Pública de Adecuación al Régimen de Propiedad Horizontal (Edificio – Condominio) Inscrito en Derechos Reales;

3. Escritura Pública de Reglamento Interno de la Propiedad Horizontal (Edificio – Condominio);
4. Registro Catastral de la Propiedad Horizontal (Edificio – Condominio);
5. Registro Catastral de la Propiedad Horizontal (Edificio – Condominio);
6. Folios Reales independientes del Departamento, Parqueo y Baulera;
7. Comprobantes de pago de Impuestos Municipales de las últimas Cinco Gestiones, incluyendo la que este en cobranza;
8. Resolución Ejecutiva que aprueba la construcción del Edificio;
9. Planos Aprobados del Departamento, Parqueo y Baulera;
10. Plano Aprobado del lote donde se construyó el Edificio.
11. Fotocopias a color de las Cédulas de Identidad del Vendedor y Cónyuge si fuere casado.

Una vez verificada, la documentación precedentemente citada, se confecciona la minuta traslativa de dominio y adicionalmente El o Los Compradores deberán proporcionar los siguientes documentos para el inicio del trámite de regularización de la propiedad a su nombre:

1. Dos fotocopias a color de sus cédulas de identidad, con firma al medio e impresión del pulgar derecho en cada fotocopia; y
2. Dos fotografías a color, tamaño 3×3 con fondo rojo de cada comprador. Es importante que toda la documentación precedentemente señalada, sea presentada ante un profesional de su confianza, que conozca de este tipo de propiedades (Abogado o Notario), para la verificación de la misma, y lo más importante, para garantizar que su inversión sea totalmente segura.

Es dado en la ciudad de La Paz a los quince días del mes de octubre de dos mil veintitrés años.

CAPITULO V

CONCLUSIONES Y RECOMENDACIONES

5.1 CONCLUSIONES

A la conclusión del presente trabajo de Tesis se ha desarrollado un tema importante sobre elaboración de un reglamento para regular la Ley de Propiedad Horizontal, la cual es un derecho real para una construcción y es la normativa jurídica que se debe considerar en un edificio donde existe muchos propietarios que en algún momento han adquirido una propiedad horizontal, es importante señalar en primer término que la Ley de Propiedad Horizontal de fecha 30 de diciembre de 1949, esta es la norma que regula las relaciones, derechos y obligaciones entre los propietarios o vecinos de varios inmuebles que pertenecen a la misma comunidad o edificio, asimismo esta Ley está regulada en el Código Civil en sus artículos 184 al 200, estas leyes son fundamentales para garantizar una convivencia armoniosa y el buen funcionamiento del edificio.

Se ha considerado si existe una norma jurídica de carácter general y es la Ley de Propiedad Horizontal, que regula el aspecto de control de estas construcciones de los edificios, pero en su momento no ha sido aplicada eficazmente ya que no se da la seguridad correspondiente a los que llegan a adquirir la propiedad horizontal, por esta situación es fundamental comprender las normativas y reglamentos que rigen este tipo de propiedades.

En el desarrollo de este trabajo investigativo se ha elaborado una Propuesta de Reglamento para Regular a la Ley de la Propiedad Horizontal, donde se establece el control y seguimiento a las propiedades horizontales desde su construcción hasta el derecho de propiedad que se constituye un derecho real inmobiliario y de superficie y estos deben ir proyectados en inmuebles o condominios, donde cada propietario tiene derechos y elementos propios que se caracteriza por su derecho propietario.

Ahora bien, para finalizar se ha descrito el trabajo de campo con encuestas a 25 personas que son propietarios o encargados de una propiedad horizontal, de las cuales las preguntas fueron

relacionadas al tema y de cada pregunta se ha obtenido los resultados con su respectivo porcentaje y el análisis.

5.2 RECOMENDACIONES

1. Se recomienda dar aplicabilidad a este nuevo Reglamento que establezca los parámetros básicos que debe tener toda propiedad horizontal y que se pretenda ejecutar en el municipio de La Paz.
2. Se debe garantizar la compra de una propiedad horizontal verificando el Reglamento para dar la protección de los bienes privados a los copropietarios
3. Cada propietario de la propiedad horizontal debe tener el pleno conocimiento de la Ley de propiedad horizontal.
4. Es importante recomendar que a los edificadores dar mayor control y seguimiento en el momento que se establece una construcción nueva.

11. BIBLIOGRAFIA

- Borda G. Perrot. (1977). *Manual de Derechos Reales*. . Buenos Aires,; Argentina.
- Carlos Gaviria Díaz. (1994). *Sentencia. T-233 de 1994*. Corte Constitucional. Magistrado Ponente. .
- Carrasco S. (2008). *Metodología de la Investigación Científica*. Lima:: editorial San Marcos.
- Castañeda J. E. (1973). *Los Derechos Reales*. Lima,; Perú.
- Código Civil. (1975). *Gaceta Oficial de Bolivia*. . Bolivia: Decreto Ley No 12760. .
- Cuadros Villena C. (1995). *Derechos Reales*. . Lima.
- Dr. Osvaldo Loisi. (2005). *Todo Sobre Consorcios*. Buenos Aires: Ed. de la Fundación Liga del Consorcista.
- Eduardo Cifuentes Muñoz. (1996). *Sentencia T-345 de 1996*. . Corte Constitucional. Magistrado Ponente: .
- Gonzalez Barrón G. (2003). *Curso de Derechos Reales*.
<https://concepto.de/derecho-de-propiedad/>. (5 de agosto de 2021). Obtenido de Editorial Etecé
- Manuel Albaladejo. (1996). *Derecho Civil. Tomo I. Volumen Primero*. . España: María Bosh Editor S.A. Decimocuarta Edición.
- Mariani M. Zavalia. (2004). *Derechos Reales*. Buenos Aires,; Argentina.
- Merrill Thomas W. (2010). *Property Smith, Henry E*. Nueva York: Oxford University Press. ISBN 978-0-19-971808-5.
- Mitjavila José Albert. (1996). *"Sobre la Propiedad Horizontal"*. Ed.1996 .
- Morán Martín Remedios. (2002). *El derecho de propiedad y derecho de posesión*. Editorial Universitas.
- Moya Linda E. R. y Velasco Jose M. D. (2023). *Propiedad Horizontal*. Santa Cruz: 1ra. Edición impreso en Ompromase S.R:l. Santa Cruz - Bolivia.
- Núñez MI. (2007). *Las variables: estructura y función en la hipótesis*. . Invest Educ. 11 .
- Palacios E. (2005). *La Copropiedad Revista Jurídica "Docentia et Investigatio", Facultad de Derecho U.N.M.S.M., Vol. 7 N°1, Lima, Perú*.

- Palacios E. (2005). *La Copropiedad. Revista Jurídica "Docentia et Investigatio"*. Lima, : Facultad de Derecho U.N.M.S.M., Vol. 7 N°1, Perú.
- Ramirez Castaño Martha Elena. (2020). *Propiedad Horizontal*. Bogota: 2da. Ediciones de la U Colombia.
- Reinicke Ostria – Estudio de Abogados S.R.L. (15 de Julio de 2018). <https://reinickeostria.com/regimen-de-propiedad-horizontal-en-bolivia/>. Obtenido de <https://reinickeostria.com/regimen-de-propiedad-horizontal-en-bolivia/>
- Rodrigo Uprimny Yepes. (2004). *Sentencia C-782 de 2004*. Corte Constitucional. . Magistrado Ponente (e): .
- Rodríguez Piñeres Eduardo. (s.f.). *Derecho Usual*. bogotá: (16ª edición). Bogotá: Temis.,.
- Romero R. (1996). *Derechos Reales*. . La Paz: Los Amigos del Libro Cochabamba-La Paz, Bolivia.
- Tamayo M. T. (2003). *El proceso de la investigación científica*. Mexico: Limusa.
- Zúñiga Torres N.L. (2013). *Los juicios de inventario y partición judicial de bienes sustanciados en los juzgados segundo y sexto de lo civil de zamora chinchipe, período 2009-2011, en relación con el estado del trámite, con observancia del debido proceso*. Obtenido de <http://dspace.ucacue.edu.ec/bitstream/reducacue/1803/4/TESIS%20LENIN%20ZU%C3%91IGA.pdf>.

ANEXOS

ENCUESTA

Instrucciones: Marcar con una (X), la alternativa que mayor crea conveniente, ya que los datos serán confidenciales.

NOMBRE COMPLETO:

DATOS GENERALES:

Edad

18 – 25 años	<input type="checkbox"/>
26 – 35 años	<input type="checkbox"/>
36 – 42 años	<input type="checkbox"/>
43 más	<input type="checkbox"/>

Estado Civil

Soltero	<input type="checkbox"/>
Casado	<input type="checkbox"/>
Divorciado	<input type="checkbox"/>
Conviviente	<input type="checkbox"/>

SEXO

Varón	<input type="checkbox"/>
Mujer	<input type="checkbox"/>

1. ¿ Usted es propietario de una propiedad horizontal en este edificio?

SI **NO** **No responde**

2. ¿ Cuánto tiempo vive usted en su propiedad horizontal de este edificio?

1 año 2 años 3 años 5 años Muchos años

3. ¿Usted tiene conocimiento que este edificio cuenta con un Reglamento que establece el Gobierno Autónomo Municipal de La Paz?

SI NO No responde

4. ¿Existe el control y supervisión en el edificio por parte de los funcionarios del Gobierno Municipal?

SI NO NO SABE

5. ¿La construcción de este edificio está regulada bajo la Ley de la Propiedad Horizontal?

SI NO

6. ¿Usted está de acuerdo con la creación de un Reglamento para regular la Ley de la Propiedad Horizontal?

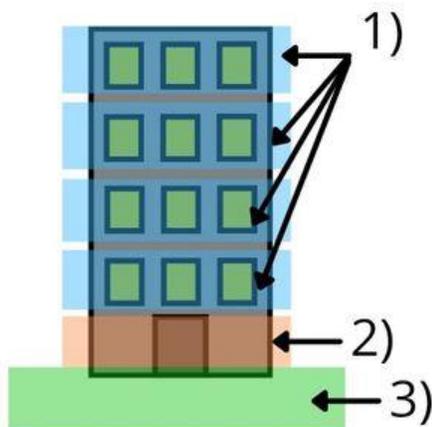
Estoy de acuerdo No estoy de acuerdo Puede ser

7. ¿El Gobierno Autónomo Municipal de La Paz, debería contar con un reglamento específico para el control de los Edificios y propietarios que cuentan con la propiedad horizontal en la ciudad de La Paz?

Si debería contar No debería regular Puede ser

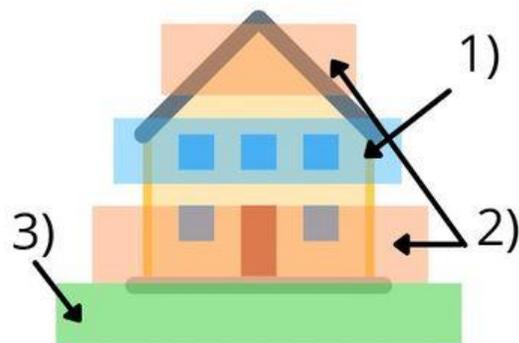
Propiedad horizontal vs inmueble normal en Bolivia

Propiedad horizontal



1. Cada área privada pertenece a un dueño diferente.
2. Las áreas comunes pertenecen a todos los dueños.
3. El terreno pertenece a todos los dueños.

Inmueble normal



1. Toda área privada pertenece a un solo dueño.
2. Las áreas comunes pertenecen a un solo dueño.
3. El terreno pertenece a un solo dueño.

Más detalles en casasenbolivia.com

