

DECRETO N° 31.

EL DIRECTORIO CIVICO MILITAR DE EL SALVADOR,

CONSIDERANDO:

- I- Que es deber del Estado fomentar la construcción de viviendas, proporcionando los medios adecuados para que ello se realice no sólo por las instituciones oficiales que tienen a su cargo ese programa especial de construcciones, sino también mediante la iniciativa privada;
- II- Que de acuerdo con el Art. 148* de la Constitución Política, el Estado debe procurar que el mayor número de familias salvadoreñas sean propietarias de su vivienda, y en ese sentido se hace necesario legislar para implantar en el país el sistema denominado de propiedad horizontal, mediante el cual los diversos pisos de un edificio y los apartamentos en que se divide cada piso, pueden pertenecer a distintas personas, quienes conservan en comunidad el suelo en que están construídos dichos edificios, con lo cual tienen mayores oportunidades para la recuperación de los capitales invertidos;

* Este artículo tiene su equivalente en el Art. 119 de la Constitución de 1983.
- III- Que este sistema de propiedad a que se refiere el Considerando anterior, no sólo permitirá que el Estado a través del Instituto de Vivienda Urbana, desarrolle sus actividades con mayor amplitud y eficacia, sino que habrá de constituir al mismo tiempo, un nuevo estímulo para que la empresa privada pueda participar activamente en un programa de construcciones de viviendas y de toda clase de edificios;

POR TANTO,

en uso de sus facultades legales y oído el parecer de la Corte Suprema de Justicia,

DECRETA, SANCIONA Y PROMULGA: la siguiente

LEY DE PROPIEDAD INMOBILIARIA POR PISOS Y APARTAMIENTOS

CAPITULO I

CONSTITUCION DE LA PROPIEDAD POR PISOS Y APARTAMIENTOS

Art. 1.- Los diversos pisos de un edificio, los apartamentos en que se divide cada piso y los apartamentos de un edificio de una sola planta, siempre que sean independientes y tengan salida directa a la vía pública o a un espacio común que conduzca a dicha vía, podrán pertenecer a distintas personas, de conformidad a las disposiciones de la presente ley. (1)

Art. 2.- Cuando se proyecte construir un edificio dentro del régimen de esta ley, el propietario lo manifestará a la Dirección General de Urbanismo y Arquitectura al presentar los planos respectivos, a fin de que dicha oficina lo tenga en cuenta para los efectos de la aprobación correspondiente. En los planos se designarán numéricamente los pisos y apartamentos.

Art. 3.- Terminada la construcción y aprobada que sea por la autoridad respectiva, deberán presentarse al Registro de la Propiedad Raíz e Hipotecas que corresponda:

- a) Los planos a que se refiere el artículo anterior;
- b) Certificación de haberse aprobado la construcción;
- c) Permiso de ocupación;
- d) Testimonio de la escritura pública que deberá otorgar el propietario del inmueble contentiva de la descripción del terreno en que está construido el edificio, con especificación de éste, de sus pisos o apartamentos, de su número, extensión y medida cúbica y proporción del valor de cada piso o apartamento con respecto al valor total del inmueble; de las cosas que se destinan a ser propiedad privativa y la enumeración de todas las que tengan el carácter de comunes. Deberá indicarse también el destino general del edificio y el especial de cada piso o apartamento, en su caso;
- e) El Reglamento de Administración que formulará el propietario del edificio en escritura pública y que debe contener las materias indicadas en el artículo 26 de esta ley, el cual será obligatorio para todos los propietarios y sus sucesores a cualquier título, sin perjuicio de lo establecido en el inciso segundo del artículo 25.

El régimen a que se refiere esta Ley podrá también constituirse aunque el edificio no esté construido, siempre que el propietario de un terreno cumpla con los requisitos del presente artículo, con excepción de los comprendidos en los literales b) y c) del inciso anterior, los cuales se llenarán al estar terminada la construcción del edificio, debiendo presentarse en su oportunidad las constancias respectivas al Registro de la Propiedad. En el caso contemplado en este inciso el régimen se considerará firme desde el momento en que se constituya un derecho real sobre todo o parte del terreno y el edificio por construir, o desde que se venda o transfiera alguno de los pisos o apartamentos proyectados.

En todo caso el testimonio de la escritura se inscribirá en el Registro de la Propiedad para que la nueva inscripción sirva de base a las enajenaciones, transmisiones y gravámenes posteriores. Con los otros documentos se formará un expediente que se conservará en dicho Registro, para consulta de los interesados.

Toda modificación que el propietario del edificio hiciere a las materias especificadas en la letra d) de este artículo, deberá hacerse constar en escritura pública que se otorgará previo consentimiento del acreedor si lo hubiere, y se inscribirá en el Registro de la Propiedad Raíz. (1)

Art. 4.- Si se tratare de enajenar pisos o apartamentos de un edificio construido originariamente con fines diferentes a los que regula la presente ley, deberá solicitarse a la Dirección General de Urbanismo y Arquitectura, la declaración de que dicho edificio reúne los requisitos necesarios, y aquella oficina otorgará la aprobación o recomendará las modificaciones que considere oportunas.

La aprobación deberá presentarse al Registro correspondiente con los otros documentos a que se refiere el artículo anterior.

Art. 5.- En el Registro de la Propiedad Raíz e Hipotecas se inscribirán asimismo los instrumentos en que se reconozca, transfiera, modifique o cancele el dominio o cualquier otro derecho real sobre los pisos o apartamentos de un edificio, una vez llenados los requisitos a que se refieren los artículos anteriores, y siempre que los datos contenidos en las escrituras concuerden con los que existan en poder de dichas oficinas, no siendo necesario describir todo el inmueble, pues bastará citar su inscripción.

Siempre que se haga una inscripción de los instrumentos a que se refiere el inciso anterior, se pondrá al margen de las inscripciones a favor del propietario del edificio y de la escritura pública a que alude la letra d) del artículo 3 una nota en que se exprese brevemente los actos afectuados. (1)

CAPITULO II

DETERMINACION DE LAS COSAS PRIVATIVAS Y COMUNES

Art. 6.- Cada propietario, además de serlo exclusivamente de su piso o apartamento, tendrá derecho como comunero sobre el terreno en que el edificio esté construido y sobre todo lo que sea de uso común del edificio o necesario para su existencia, seguridad y conservación. Se consideran comunes, además del terreno:

- a) Los cimientos y estructuras resistentes, la techumbre, los vestíbulos generales, las escaleras y puertas de entrada general;
- b) Los locales e instalaciones de servicios generales como calefacción, agua caliente o fría, refrigeración, gas, obras sanitarias, líneas de conducción de energía eléctrica, etc.;
- c) Los locales para alojamiento del portero y la portería;
- d) Los garages generales, sótanos y azoteas generales, salvo pacto en contrario;
- e) Los buzones para el correo, ascensores, montacargas e incineradores de residuos, los patios, jardines, y en general, las cosas o instalaciones para el servicio de todos los propietarios.

Art. 7.- También pertenecerán en comunidad a los propietarios de pisos o apartamentos de un edificio, los corredores, pasillos, terrazas, salidas a la escalera o a los ascensores, y todo aquello que se destine al uso general de los ocupantes de dicho edificio. (1)

Las paredes divisorias entre dos apartamentos pertenecerán en comunidad a sus respectivos propietarios. Asimismo la obra gruesa de los pisos o de los cielos rasos, entre dos pisos superpuestos, pertenecerán a los dueños de ambos.

Art. 8.- Los propietarios podrán disponer por acuerdo unánime que algunas de las cosas o partes del inmueble tengan el carácter de comunes, aunque no lo sean por su naturaleza, o no sean de aquéllas indispensables para la existencia, seguridad y conservación del edificio. (1)

Art. 9.- Los derechos de cada propietario sobre las cosas comunes son inseparables del dominio que al mismo propietario corresponde sobre el respectivo piso o apartamento. De consiguiente, en toda transferencia, gravamen o embargo de cualquier piso o apartamento, se entienden comprendidos aquellos derechos y no pueden ser objeto de enajenación o gravamen separadamente del piso o apartamento a que accedan. (1)

Art. 10.- El derecho de cada propietario sobre las cosas comunes, será proporcional al valor del piso o apartamento de su propiedad, el cual se fijará por acuerdo unánime de los propietarios y, en su defecto, por tasación judicial practicada mediante un perito nombrado por ellos mismos, o por el Juez, si no hubiere acuerdo en el nombramiento.

Art. 11.- Cada propietario podrá transferir a cualquier título el piso o apartamento que exclusivamente le pertenece o constituir sobre él derechos reales o personales, sin necesidad del consentimiento de los demás propietarios. (1)

CAPITULO III

LIMITACIONES AL DERECHO DE GOCE EN LOS EDIFICIOS POR PISOS O APARTAMENTOS

Art. 12.- Se prohíbe a los propietarios de los pisos o apartamentos y a quienes los habiten a cualquier título:

- a) Destinarlos a usos contrarios a la moral o buenas costumbres, o a objetos diferentes de los que les estuvieren señalados;
- b) Perturbar con ruidos o escándalos o de cualquier manera, la tranquilidad de los vecinos;
- c) Tener en el inmueble objetos peligrosos o perjudiciales para el edificio o para la salud de los vecinos;
- d) Ejercer actividades que comprometan la seguridad del edificio;
- e) Elevar nuevas construcciones sobre el último piso sin el consentimiento de los dueños de los otros apartamentos o pisos;
- f) Hacer obras como excavaciones, nuevos sótanos o ampliación de los ya existentes, y en general, todas aquellas que puedan perjudicar o comprometer la solidez o seguridad del edificio; y
- g) Contratar el seguro contra incendio si no es por la totalidad del edificio y mediante resolución de los propietarios.

Art. 13.- La infracción de cualesquiera de las prohibiciones contenidas en los artículos que anteceden, podrá ser denunciada por el perjudicado ante el Juez; y caso de comprobarse la infracción ordenará la cesación de los actos e impondrá una multa de quinientos a un mil colones al culpable, quien responderá además, por los daños y perjuicios a que hubiere lugar. Cuando el infractor fuere propietario habitador u ocupante y repitiere el acto prohibido o cometiere cualquier otro, podrá, duplicarse la multa y seguirse aumentando hasta diez veces su valor, según el número de reincidencias cometidas.

Si el infractor no fuere propietario habitador u ocupante, el Juez, a solicitud del perjudicado o del administrador, lo desalojará con base en la sentencia dictada conforme al inciso anterior, y de la manera prescrita en el Art. 44 de la Ley de Inquilinato.

Art. 14.- Sin perjuicio de lo prescrito en la letra e) del artículo 33, toda innovación, modificación o reparación sustanciales que se intentare en las cosas comunes, o en el exterior del edificio, deberá perseguir el mejor aprovechamiento del mismo y será acordada por los propietarios, con aprobación de la Dirección General de Urbanismo y Arquitectura. (1)

Art. 15.- Si la innovación, modificación o reparación proyectadas fueren a efectuarse en la obra gruesa de los pisos o de los cielos rasos de dos apartamentos, o en las paredes divisorias, comunes de dos apartamentos contiguos, el interesado deberá solicitar el consentimiento del otro propietario, y si éste rehusare concederlo, podrá recurrir al Juez.

Al acordarse la innovación, modificación o reparación deberán establecerse las medidas que se consideren necesarias para que los trabajos causen el menor perjuicio posible al otro propietario, pudiendo también previa tasación judicial fijarse una justa indemnización a favor del perjudicado.

Art. 16.- Acordada la innovación, modificación o reparación conforme a los artículos precedentes, si el que llevare a cabo la obra se excediere en su ejecución, podrá cualesquiera de los perjudicados pedir al Juez que se suspenda en cuanto al exceso con indemnización de los daños y perjuicios a que hubiere lugar.

Art. 17.- El propietario que no hubiere consentido podrá reclamar contra las innovaciones, modificaciones o reparaciones, ante el juez respectivo, quien confirmará, modificará o dejará sin efecto el acuerdo impugnado según fuere de derecho.

CAPITULO IV

OBLIGACIONES ENTRE LOS PROPIETARIOS

Art. 18.- Los propietarios tienen a su cargo en proporción al valor de sus pisos o apartamentos, salvo convenio en contrario, los gastos de innovación, modificación y reparación de las partes y cosas comunes del edificio; el pago de las primas de seguros; el pago de los impuestos fiscales o municipales y los que gravaren plenamente el edificio, y en general, todo otro gasto indispensable para mantener en buen estado sus condiciones de servicio, seguridad, comodidad y decoro.

Los propietarios contribuirán a los gastos de administración en la forma que establezca el respectivo reglamento. (1)

Art. 19.- La obligación de los propietarios de contribuir al pago de las primas de seguros, se transfiere a quien por cualquier título, adquiera el dominio sobre un piso o apartamento.

Se aplicará esta regla aun sobre aquellas primas que a la fecha del traspaso estuvieren insolutas.

Art. 20.- Es obligación particular del propietario de un piso o apartamento, costear los gastos de conservación de la obra liviana de los suelos, bovedillas, puertas, ventanas, cielos rasos, pinturas, y en general, todo aquello que sea de su uso exclusivo.

Cada propietario pagará también independientemente los impuestos, tasas o contribuciones que afecten su piso o apartamento. Para este efecto los valúos se harán en forma individual, computándose en ello lo que corresponda a la parte proporcional indivisa sobre las cosas o partes comunes.

Art. 21.- Los propietarios de dos pisos superpuestos o de dos apartamentos contiguos costearán, respectivamente, en proporción a sus derechos, los gastos de mantenimiento o reparaciones en la obra gruesa de los pisos o de los cielos rasos y de las paredes divisorias. (1)

Art. 22.- Ningún propietario podrá eximirse de contribuir a las expensas comunes por renuncia del uso y goce de los bienes que están en comunidad.

Art. 23.- Todo propietario tiene la facultad de pagar la parte que corresponda a los otros en los gastos e impuestos ocasionados por las cosas comunes según los artículos precedentes, subrogándose en los derechos del acreedor primitivo.

Art. 24.- Para seguridad de sus derechos, el que hubiere efectuado el pago notificará al deudor por medio de notario la existencia del crédito y le hará saber, además, que se le reclamará judicialmente, debiendo el fedatario exhibirle la certificación en que conste lo resuelto por la asamblea de propietarios ordenando el gasto respectivo si hubiere habido resolución al respecto, lo mismo que los recibos comprobatorios del pago. El Notario hará constar en el acta estas circunstancias y determinará la parte de obligación que corresponde al deudor según su correspondiente derecho. El acta dicha tendrá fuerza ejecutiva siempre que se agreguen los recibos expresados.

Si por cualquier causa no pudiere hacerse la protesta a que se refiere el inciso anterior, se preparará la ejecución legalizando los documentos referidos que no fueren auténticos.

CAPITULO V

ADMINISTRACION Y CONSERVACION DE LAS COSAS COMUNES DEL EDIFICIO

Art. 25.- La administración y conservación de las cosas comunes de un edificio corresponderá a la Asamblea de Propietarios de los distintos pisos o apartamentos, quienes actuarán de acuerdo con el Reglamento de Administración que menciona la letra e) del artículo 3.

La Asamblea podrá introducir al Reglamento las reformas que estime convenientes y aún dictar uno nuevo, en sustitución de aquél. (1)

Art. 26.- El Reglamento de Administración deberá contener las siguientes materias, sin perjuicio de otras disposiciones que los propietarios juzguen necesarias para el mejor funcionamiento del régimen de este instituto:

- a) Regulación del uso de las cosas comunes;
- b) Proporción y forma de pago de la contribución de los propietarios de los pisos o apartamentos a los gastos comunes y gastos de administración;
- c) Requisitos necesarios para ser electo administrador propietario o suplente del edificio, y causas de su remoción;
- d) Señalamiento de la forma de remuneración del administrador y la de su pago;
- e) Facultades concedidas al administrador;
- f) Señalamiento de la fecha en que el administrador debe rendir cuentas, que será por lo menos una vez al año;
- g) Forma de convocatoria y periodicidad de las asambleas de propietarios;
- h) Mayoría necesaria para celebrar sesiones ordinarias y extraordinarias y para adoptar resoluciones cuando se trate de casos en que esta ley no exija cómputos especiales. (1)

Art. 27.- Las reformas al Reglamento de Administración o la emisión de uno nuevo sólo podrán hacerse mediante acuerdo de los propietarios tomado en asamblea general, por el voto de las tres cuartas partes de los mismos que representen por lo menos las tres cuartas partes del valor del edificio, debiendo constar las reformas o el nuevo reglamento en escritura pública que otorgarán el representante o representantes que designe al efecto la indicada asamblea, instrumento que deberá presentarse al Registro de la Propiedad y agregarse al expediente respectivo para que surta efecto contra los propietarios y sus sucesores. (1)

Art. 28.- En todo lo que no estuviere previsto en el Reglamento de Administración, se estará a las disposiciones que adopte la Asamblea de Propietarios, la cual será convocada para la primera junta, a petición de cualquiera de ellos. (1)

La convocatoria deberá preceder por lo menos diez días a la fecha en que deba efectuarse la reunión, y se hará por medio del Juez, debiendo convocarse sólo aquellos propietarios cuyos derechos aparezcan inscritos en el Registro de la Propiedad Raíz e Hipotecas.

Art. 29.- En su primera junta, la asamblea de propietarios elegirá un administrador, señalándole las facultades no previstas en el reglamento y su remuneración. Tomará asimismo los acuerdos que se consideren convenientes para la buena administración de las cosas comunes del edificio y para regular las distintas relaciones entre los propietarios o residentes.

Mientras no se designe al administrador de conformidad con lo preceptuado en este artículo y en el siguiente, el propietario del edificio deberá nombrarlo o asumir él mismo dicho cargo. (1)

Art. 30.- Si efectuada la primera reunión de la asamblea de propietarios éstos no se hubieren puesto de acuerdo en la elección del administrador a petición de cualquiera de ellos, y previa audiencia común a todos los interesados por cuarenta y ocho horas el juez lo nombrará y le asignará el sueldo respectivo.

Designado el administrador, éste podrá convocar a la asamblea; y en su defecto lo hará el juez a solicitud de un número de propietarios que represente por lo menos la cuarta parte del valor del edificio. En uno u otro caso se observarán las mismas formalidades señaladas para la primera reunión.

Art. 31.- El nombramiento del administrador en cualquier forma que se hubiere efectuado, se publicará por tres veces en el Diario Oficial, debiendo, además, aparecer visiblemente el nombre de la persona designada, en el directorio del edificio.

Art. 32.- La asamblea sólo podrá constituirse cuando asista por lo menos la mayoría de los propietarios. El retiro de alguno de ellos después de constituida la asamblea, no afectará al quórum, siempre que las resoluciones se tomen con los votos requeridos en el inciso siguiente.

Toda resolución de la asamblea para que surta efecto, deberá ser tomada por lo menos con más de dos tercios de votos de los que asistan, que representen por lo menos las tres cuartas partes del valor del edificio, salvo en los casos comprendidos en los artículos 8, 10 y 27 de esta ley, en los cuales se estará a lo que en ellos se prescribe.

También podrá modificarse el destino expresado en la escritura pública a que se refiere la letra d) del artículo 3, previo consentimiento del acreedor si lo hubiere, con el voto unánime de los propietarios y con aprobación de la Dirección General de Urbanismo y Arquitectura. (1)

Art. 33.- Corresponderá al administrador:

- a) Cumplir y hacer cumplir el Reglamento de Administración;
- b) Convocar a la Asamblea de Propietarios y presidir sus reuniones;
- c) Dar cumplimiento a los acuerdos y resoluciones de dicha asamblea;
- d) Nombrar y remover los empleados del edificio y señalarles su sueldo;
- e) Ordenar las reparaciones urgentes en las cosas comunes del edificio o en el exterior del mismo;
- f) Recaudar de los propietarios las cuotas que les correspondan en las expensas e impuestos y efectuar los pagos;
- g) Representar en juicio a los propietarios en las acciones relativas a todo el inmueble; debiendo otorgar los correspondientes poderes cuando no fuere abogado;
- h) Velar porque se mantenga el orden en el edificio; se cumpla el destino de los distintos pisos y apartamentos, y se observen las medidas sanitarias;
- i) Llevar un libro de actas de las sesiones de los propietarios y extender las certificaciones correspondientes a los interesados. (1)

Art. 34.- En todo lo que no estuviere previsto para la administración, se estará a las disposiciones que tome la asamblea de propietarios.

Art. 35.- La asamblea de propietarios podrá revocar lo actuado por el administrador, a menos que éste haya procedido dentro de sus facultades, todo sin perjuicio de los derechos de tercero.

Art. 36.- Si al administrador no se le designare el período de sus funciones, éstas serán por un año, al cabo del cual se considerarán prorrogadas mientras no se le nombre el sustituto.

Art. 37.- Cuando alguno de los propietarios se negare a satisfacer el valor de las cuotas correspondientes en los gastos y expensas comunes según lo dispuesto en el Capítulo IV de esta ley, y cuya recaudación corresponda al administrador, podrá éste compelerlo al pago, sirviéndole de título ejecutivo el acta notarial que deberá levantarse mediante la cual el administrador haga saber al deudor su propósito de exigir judicialmente el cumplimiento de la obligación, debiendo el notario insertar en el instrumento el punto de acta en que se acordó el gasto y la declaración del administrador de no haberse efectuado el pago por parte del propietario renuente.

CAPITULO VI

PROINDIVISION FORZOSA Y SUS EXCEPCIONES

Art. 38.- La proindivisión que establece esta ley es forzosa, no pudiendo los propietarios otorgar estipulaciones por las que se le ponga fin, ni obtener la división judicialmente, salvo en los casos siguientes :

- a) Por destrucción total del edificio; y
- b) Cuando por destrucción parcial, el edificio hubiere disminuido de valor en sus dos terceras partes, por lo menos.

No obstante las salvedades anteriores, no se procederá a la partición si ésta irrogare perjuicio económico a los propietarios, pero podrá pedirse la venta del terreno.

Art. 39.- Caso de que por haber sido destruido parcialmente el edificio, éste disminuyere su valor en menos de las dos terceras partes, la asamblea de propietarios podrá disponer su reconstrucción, a la cual deberán contribuir todos en proporción a sus derechos; pero si alguno fuere renuente al pago de su cuota, cualquier otro de los propietarios podrá adquirir la parte del que no cubriere su contribución, previa tasación judicial.

Art. 40.- Siempre que el edificio amenazare ruina, la asamblea de propietarios podrá disponer su reconstrucción, o bien su demolición, y la partición o venta del terreno y de los materiales, con la limitación que establece el inciso 4º. del Art. 38. En caso de reconstrucción, la minoría no podrá ser obligada a contribuir, pero la mayoría deberá adquirir la parte de aquellos según tasación judicial.

Art. 41.- Cuando por ocurrir siniestro hubiere de cobrarse el valor de la indemnización del seguro, éste quedará afecto en primer lugar a la reconstrucción del edificio en los casos que se acordare ésta.

Si la asamblea de propietarios resolviere dividir o vender el terreno, el monto de la indemnización del seguro se dividirá entre ellos en la proporción en que hubieren concurrido al pago de las primas correspondientes.

Los acreedores hipotecarios tendrán derecho preferente a los propietarios del edificio en el valor de dicha indemnización hasta concurrencia de sus créditos, cuando no se inicie la reconstrucción del edificio en el término de noventa días contados a partir de la fecha en que la asamblea de propietarios acuerde la reconstrucción.

La asamblea de propietarios deberá tomar el acuerdo respectivo dentro de los quince días siguientes al de la fecha en que se verifique el pago de la indemnización. Lo resuelto por la asamblea se comunicará dentro de tercero día a los acreedores hipotecarios para los efectos consiguientes.

Cuando la Asamblea de Propietarios, por votación unánime, acordare poner término al régimen de la presente ley, en los casos a que se refiere este artículo y los anteriores, se hará una declaración por escritura pública en la que se transcribirá la parte pertinente del acta respectiva. Dicho instrumento será otorgado por el administrador, y si éste no pudiere o no quisiere hacerlo, por el Juez a requerimiento de cualquier propietario. La escritura se inscribirá en el Registro de la Propiedad correspondiente y se marginarán las inscripciones a que se refieren los artículos 3 y 5 con una razón indicativa de que el régimen se ha extinguido. (1)

Art. 42.- Todo inmueble que se sujete al régimen que establece esta ley, debe estar libre de gravamen, limitaciones y anotaciones preventivas. Sin embargo, si se tratare de gravámenes hipotecarios, el régimen puede constituirse siempre que los respectivos acreedores presten su consentimiento en la escritura a que se refiere la letra d) del artículo 3. En este caso, el crédito y la hipoteca que lo garantiza quedarán automáticamente divididos entre los propietarios de los diferentes pisos o apartamentos, de suerte que cada uno de dichos propietarios podrá liberar la parte que le corresponde pagando solamente lo que a prorrata le quepa en la obligación, según el valor de su derecho.

De igual manera y con los mismos efectos, la hipoteca constituida originalmente sobre uno o varios pisos o apartamentos, que después pasaron a ser de varios propietarios, quedará automáticamente dividida entre los pisos o apartamentos de los mismos propietarios. (1)

CAPITULO VII (1)

DISPOSICIONES ESPECIALES APLICABLES AL INSTITUTO DE VIVIENDA URBANA (1)

Art. 43.- Los apartamentos de los edificios construídos por el Instituto de Vivienda Urbana para los fines que establece esta ley, serán adjudicados en venta a plazo con garantía hipotecaria o en arrendamiento con promesa de venta, sin la vinculación de "Bien de Familia", de acuerdo con las leyes que regulan las actividades del Instituto, y estarán sujetos a las disposiciones de la presente ley con las modificaciones expresadas en este Capítulo.

El Instituto elaborará el Reglamento de Administración a que se refiere el apartado e) del Art. 3 para cada edificio de apartamentos y para cada conjunto de edificios contruidos por él en una misma colonia o centro urbano. (1)

Art. 44.- Terminada la construcción, bastará que las obras sean recibidas por el Instituto y que el Jefe del Departamento de Ingeniería del mismo suscriba una declaración de que los edificios están aptos para ser ocupados. Esta declaración sustituirá al permiso de ocupación a que se refiere el literal c) del artículo 3 de esta ley. (1)

Art. 45.- Se establecen dos clases de Asamblea de Propietarios;

- a) La constituida por los dueños o arrendatarios de los distintos apartamentos de un mismo edificio, que se denominará "Asamblea Particular de Propietarios";
- b) La formada por los dueños o arrendatarios de los distintos apartamentos de un número de edificios determinado por acuerdo de la Junta Directiva del Instituto que estuvieren situados en la misma Colonia o Centro Urbano, y que se denominará "Asamblea General de Propietarios". (1)

Art. 46.- Será necesaria la autorización de la Junta Directiva del Instituto en los siguientes casos:

- a) Para efectuar los actos que señala el artículo 11 de la presente ley;
- b) Para dejar de habitar el apartamento por más de seis meses consecutivos;
- c) Para proceder en los casos señalados en los artículos 14 y 15 de la presente ley.

En los casos comprendidos en los literales a) y b) de este artículo, no será necesaria la autorización cuando esté cancelado totalmente el valor del apartamento. (1)

Art. 47.- Las infracciones a que se refiere el artículo 13 de esta ley cometidas por los adjudicatarios, se investigarán y sancionarán en la forma que establece dicho artículo, y los infractores incurrirán en una multa de VEINTICINCO a QUINIENTOS COLONES, según el caso. (1)

Art. 48.- La conservación de las cosas comunes de un edificio corresponderá a la Asamblea Particular de Propietarios, y la administración de los edificios a que se refiere el literal b) del artículo 45 de la presente ley, pertenecerá a la Asamblea General de Propietarios. (1)

Art. 49.- La Asamblea General de Propietarios, mediante acuerdo tomado por el voto de no menos de las tres cuartas partes de sus miembros, podrá someter a la Junta Directiva del Instituto, para su consideración y consiguiente aprobación, las reformas al reglamento que estimare necesarias.

Si la Junta Directiva resolviera favorablemente, el Presidente devolverá el proyecto con certificación del punto de acta respectivo, a efecto de que tales reformas se reduzcan a escritura pública, la que deberá presentarse al Registro de la Propiedad, para los efectos legales consiguientes.

Del mismo modo se procederá cuando la Asamblea Particular de Propietarios pidiere la consideración y aprobación de reformas al reglamento del edificio que le corresponda. (1)

Art. 50.- En todo lo que no estuviere previsto en el reglamento, se estará a lo que disponga la Junta Directiva del Instituto, la que podrá actuar de oficio o a petición de la Asamblea General de Propietarios, mediante acuerdo tomado en la forma que dispone el artículo anterior. (1)

Art. 51.- La Asamblea General de Propietarios elegirá una terna de candidatos propietarios y suplentes para el cargo de administrador de los edificios a que se refiere el literal b) del artículo 45 de la presente ley, fijando su remuneración; y la propondrá el Presidente del Instituto, dentro de los cinco días posteriores a la elección, a efecto de que nombre, entre los propuestos, las personas que desempeñarán dichos cargos, sin perjuicio de lo dispuesto en el artículo siguiente. Si la Asamblea General de Propietarios no hiciere en tiempo oportuno la elección dicha, el nombramiento de administrador y la fijación del correspondiente estipendio serán hechos en forma directa por el Presidente del Instituto. (1)

Art. 52.- Si efectuada la primera reunión de la Asamblea General de Propietarios, no hubiere acuerdo en la elección de la terna de candidatos a que se refiere el artículo anterior, deberá celebrarse una nueva reunión dentro de los cinco días siguientes con el mismo objeto; y si en ésta no se llegare a ningún acuerdo sobre tal elección, el nombramiento de administrador lo efectuará el Presidente del Instituto y le señalará el sueldo que devengará. (1)

Art. 53.- Corresponderá también a la Asamblea General de Propietarios, fijar en su primera junta el número de empleados auxiliares del administrador y el sueldo que devengará cada uno de ellos. Si el Presidente del Instituto hubiere nombrado al administrador corresponderán a éste tales atribuciones quien para hacer efectivas las disposiciones que toma al respecto, deberá someterlas a la aprobación de dicho funcionario. (1)

Art. 54.- El Administrador tendrá las atribuciones a que se refiere el artículo 33 de la presente Ley, con las modificaciones siguientes:

- a) Nombrar y remover los empleados auxiliares fijados por la Asamblea General de Propietarios o por él en su caso, dando cuenta al Presidente del Instituto, dentro de tercero día;
- b) Ordenar las reparaciones urgentes en las cosas comunes de los edificios, dando cuenta inmediatamente al Presidente del Instituto;
- c) Llevar dos libros de actas para asentar por separado las sesiones celebradas por la Asamblea General o Particular de Propietarios y extender las certificaciones correspondientes a los interesados. (1)

Art. 55.- En todo lo que no estuviere previsto para el sistema de administración de los edificios propiedad del Instituto, se estará a las disposiciones que acuerde la Junta Directiva del mismo, las cuales se harán saber a la Asamblea General de Propietarios en sesión convocada por el Administrador para su debida aplicación. (1)

Art. 56.- La Junta Directiva del Instituto podrá revocar las decisiones tomadas por el administrador fuera de sus facultades, sin perjuicio de los derechos de tercero. (1)

Art. 57.- El nombramiento del administrador será por el término de tres años, contados a partir de la fecha en que el Instituto le dé posesión de su cargo, pudiendo proceder el Presidente del mismo a su remoción, antes de dicho término, por las causas que establezca el reglamento respectivo, de oficio, o a petición de la Asamblea General de Propietarios. (1)

Art. 58.- Dentro de los primeros quince días del último mes del período para el cual fue nombrado, el administrador deberá convocar a la Asamblea General de Propietarios a efecto de que se reúna en uno de los días de aquel mismo plazo, para los efectos que señala el Art. 51 de la presente ley. (1)

Art. 59.- Si finalizado el plazo para el cual fue nombrado el administrador, no se hubiera designado aún el sustituto, continuará en sus funciones hasta que se verifique dicha designación, la cual se hará en los seis meses subsiguientes, debiendo la Asamblea General de Propietarios dentro de dicho término, proponer la terna de candidatos a que se refiere el artículo 51 y si no lo hiciera así, el Presidente del Instituto nombrará de inmediato el administrador. (1)

Art. 60.- En el caso de destrucción parcial del edificio, la Asamblea Particular de Propietarios podrá solicitar al Instituto su reconstrucción, y éste, si lo estimare conveniente, la efectuará por cuenta de todos los propietarios o arrendatarios, a prorrata del valor de sus respectivos apartamentos, si la destrucción fuere de elementos comunes; y por cuenta de sólo los afectados, si la destrucción fuere de las partes del edificio sujetas a propiedad individual.

El pago del valor proporcional que corresponda a cada uno de los propietarios o arrendatarios por el costo total de la reconstrucción, será hecho al Instituto por medio de cuotas mensuales, en el plazo que al efecto fije la Junta Directiva del mismo, el cual no excederá de treinta años. (1)

Art. 61.- Siempre que el edificio amenazare ruina, la Asamblea Particular de Propietarios podrá solicitar al Instituto su reparación y éste, si lo estima conveniente, la efectuará por cuenta de los propietarios o arrendatarios, debiendo hacerse el pago en la forma que indica el artículo anterior. (1)

Art. 62.- El Instituto podrá efectuar las obras a que se refieren los dos artículos anteriores, aunque no lo solicitare la Asamblea Particular de Propietarios, cuando a juicio del Departamento de Ingeniería de aquél sea indispensable su realización, estando a cargo de los propietarios o arrendatarios el pago del valor de dichas obras en la forma establecida en las indicadas disposiciones. Si el expresado Departamento estimare que el edificio no admite reconstrucción, se demolerá por cuenta de dichos propietarios o arrendatarios. (1)

Art. 63.- Siempre que proceda poner fin a la proindivisión, sea por demolición o destrucción total del edificio, o por destrucción parcial en su caso, el Instituto en nombre de los propietarios o arrendatarios venderá el terreno y los materiales.

Para garantizar el pago de la parte insoluta del precio de cada uno de los apartamentos y los gastos que ocasione la demolición, el Instituto tendrá el derecho de retención respecto de los deudores de esa parte, sobre el producto que se obtuviere de dicha venta. El derecho de retención mencionado, en lo referente a los demás propietarios o arrendatarios, será para garantizar únicamente el pago de gastos de demolición. El remanente se distribuirá entre los propietarios o arrendatarios a prorrata de sus respectivos derechos. (1)

Art. 64.- Cuando un siniestro destruya total o parcialmente el edificio, el valor de la indemnización del seguro pactado quedará especialmente afecto a la reconstrucción de aquél, siempre que los propietarios o arrendatarios, o el Instituto, en su caso, acordaran efectuarla. Si tal acuerdo se tomare, el edificio será reconstruido en sus condiciones primitivas, si esto fuere posible; o en condiciones que en la época en que el trabajo se lleve a cabo fueren equivalentes a las de la construcción original, sobre todo, las consistentes en las dimensiones del edificio y de los apartamentos, el número de habitaciones y servicios de que éstos consten, y la calidad de los materiales a ocuparse. La obra se realizará por cuenta de los mismos propietarios o arrendatarios, a prorrata del valor de sus respectivos derechos. (1)

Art. 65.- Cuando el precio de un edificio haya sido cancelado en su totalidad al Instituto, dicho edificio quedará fuera del régimen especial que determina el presente Capítulo; y, en lo sucesivo, estará solamente sujeto a lo que prescriben al respecto las demás disposiciones de esta Ley; sin embargo, la Asamblea Particular de Propietarios podrá acordar por unanimidad de votos la continuación bajo el régimen de administración a que alude el Capítulo expresado. (1) (2)

Art. 66.- El Instituto cuando lo estime conveniente para una determinada zona, en atención a circunstancias socio-económicas, podrá adjudicar en venta a plazo con garantía hipotecaria o en arrendamiento con promesa de venta bajo el régimen de la presente Ley, los apartamentos adjudicados en

arrendamiento simple a aquellas personas que los hubieren recibido en dicha calidad y estuvieren habitándolos.

El Instituto comunicará a los interesados en cada caso, el valor del apartamento que están ocupando en alquiler simple, así como la liquidación y forma de pago respectiva para los efectos señalados en el inciso anterior.

Las personas expresadas formalizarán el contrato correspondiente en el plazo que se les fije el cual no podrá ser menor de seis meses y en caso de incumplimiento, se tendrá por terminado el arrendamiento simple y estarán obligadas a desocupar el apartamento, pudiendo el Instituto obtener la desocupación como en el caso de mora conforme a lo dispuesto en la Ley sobre Contratos del Instituto de Vivienda Urbana.

Las cuotas pagadas en concepto de alquiler no se imputarán al precio de su respectivo inmueble, el cual se fijará tomando en cuenta la depreciación correspondiente. (1) (2) (4)

CAPITULO VIII (1)

DISPOSICIONES GENERALES (1)

Art. 67.- El juez competente para conocer de las cuestiones que tengan atinencia a la creación, existencia, administración y extinción de los edificios por pisos o apartamentos, será el que conozca del ramo civil. (1)

Art. 68.- El procedimiento bajo el cual se ventilarán las cuestiones relacionadas con esta ley, será el sumario. (1)

Art. 69.- El presente Decreto tendrá fuerza la ley, ocho días después de su publicación en el Diario Oficial. (1)

DADO EN CASA PRESIDENCIAL: San Salvador, a los veintiún días del mes de febrero de mil novecientos sesenta y uno.

Doctor José Francisco Valiente.

Teniente Coronel Julio Adalberto Rivera

Doctor Feliciano Avelar

Coronel Aníbal Portillo

Doctor José Antonio Rodríguez Porth,

Doctor Ricardo Avila Moreira, Ministro de Justicia.

Licenciado Rolando Duarte F., Ministro de Economía.

Ingeniero Julio Noltenius, Ministro de Obras Públicas

REFORMAS:

(1) D.L. Nº 59, del 8 de agosto de 1972, publicado en el D.O. Nº 155, Tomo 236, del 23 de agosto de 1972.

(2) D.L. Nº 351, del 12 de junio de 1973, publicado en el D.O. Nº 130, Tomo 240, del 13 de julio de 1973.

(3) D.L. Nº 515, del 8 de enero de 1974, publicado en el D.O. Nº 13, Tomo 242, del 21 de enero de 1974.

ESTA LLAMADA NO APARECE EN EL TEXTO POR CONTENER EL DECRETO UNA DISPOSICION TRANSITORIA.

(4) D.L. Nº 62, del 22 de agosto de 1974, publicado en el D.O. Nº 174, Tomo 244, del 19 de septiembre de 1974.