

LEY DE PROPIEDAD HORIZONTAL

30 de Diciembre de 1949.

Reglamento Para su Aplicación
en la Ciudad de La Paz



H. Alcaldía Municipal de La Paz
BOLIVIA - JULIO - 1963.

01163

LEY DE PROPIEDAD HORIZONTAL

30 de Diciembre de 1949.

Reglamento Para su Aplicación en la Ciudad de La Paz



ARTURO ZALLES TRIGO
HUGO LARA ARCE
MOISES ARTEAGA C.

H. Alcaldía Municipal de La Paz
BOLIVIA - JULIO - 1963.

P r ó l o g o

La H. Alcaldía Municipal en el interés de proporcionar viviendas a las grandes mayorías nacionales, ha venido activando los instrumentos legales a tal fin, y hoy se complace en entregar al público el presente folleto, que transcribe los reglamentos, estudiados por la Junta de Vivienda de Interés Social, sobre la construcción de edificios de vivienda en propiedad horizontal.

**ESTOS REGLAMENTOS FUERON ESTUDIADOS
POR LA JUNTA DE VIVIENDA DE INTERES
SOCIAL, COMPUESTA POR LOS SIGUIENTES**

DIRECTORES:

Arquitectos:

MARIO VELA PACHECO

RAUL HURTADO DE MENDOZA

Ingenieros:

ARTURO ZALLES TRIGO

HUGO LARA ARCE

MOISES ARTEAGA C.

**FUERON APROBADOS, LUEGO DE SU REVI-
SION, POR LA JUNTA DE PLANIFICACION Y
URBANISMO. EN FECHA 8 DE MAYO DE 1961.**

NOMINA DE MIEMBROS TECNICOS DE LA JUNTA DE PLANIFICACION Y URBANISMO:

Don Angel Gómez García: Presidente

Don Fernando Prudencio C.: Vice-Presidente.

<i>Ing. Humberto Lozada</i>	<i>Coordinador de S. T. M.</i>
<i>Ing. Mario Vela P.</i>	<i>Dir. Gral. de Urbanismo</i>
<i>Ing. Macario Espinoza</i>	<i>" " " OO. PP.</i>
<i>Ing. Arturo Zalles T.</i>	<i>" " " Plan Regulador</i>
<i>Ing. Hugo Lara A.</i>	<i>" " " S. Eléctricos</i>
<i>Arq. Raúl H. de Mendoza</i>	<i>Sub-Dir. Plan Regulador</i>
<i>Arq. José López Z.</i>	<i>Director Arquitectura</i>
<i>Ing. Humberto Díez de Medina</i>	<i>" Canalización</i>
<i>Ing. Almilcar Miranda</i>	<i>" Pavimentación</i>
<i>Ing. Juan Machicado</i>	<i>" Aguas Potables</i>
<i>Sr. Rodolfo Vera C.</i>	<i>" Edificaciones</i>
<i>Sr. Alfredo Loza</i>	<i>" Planificación</i>

La Paz — Bolivia
Julio de 1963

Ordenanza Municipal N° 013/63.

F.58

ANGEL GOMEZ GARCIA

Alcalde Municipal de La Paz

CONSIDERANDO:

Que la Ley de Propiedad Horizontal, de 30 de diciembre de 1949, no ha sido reglamentada por el Poder Ejecutivo, lo que repercute en perjuicio del progreso urbano y obstaculiza los normativos para la construcción y venta de edificios de dos o mas pisos bajo el régimen de aquella Ley.

CONSIDERANDO:

Que la Ley Orgánica Municipal, de 2 de diciembre de 1942, faculta a las municipalidades dictar ordenanzas, en servicio de la comodidad, ornato y bienestar de las poblaciones de su distrito; por lo que es necesario regular los trámites sobre construcción y subdivisión de edificios de dos o mas pisos en concordancia con la Ley de Propiedad Horizontal.

POR TANTO,

Con el dictámen favorable de la H. Junta de Planificación y Urbanismo, y con cargo de aprobación del H. Consejo Deliberante,

RESUELVE:

Poner en vigencia las disposiciones que siguen, sobre régimen de propiedad horizontal:

OBJETO

Art. 1º.— *Requisitos legales.*— Todos los edificios que se construyan dentro del régimen de la Ley de 30 de diciembre de 1949 deberán ajustarse en general a las Leyes, reglamentos y ordenanzas vigentes sobre la construcción de edificios y en particular a las disposiciones que establece el presente reglamento.

ZONIFICACION

Art. 2º.— *Zonas.*— A los efectos de la aplicación de este reglamento se establece en la ciudad de La Paz, las siguientes zonas dentro de las cuales podrán construirse edificios con el propósito de ser fraccionados por pisos o departamentos, en las condiciones que se fijan mas adelante:

Zonas: R.3 — R.5 — R.7 — R.8

Zonas: C.1 — C.2 — C.3 — C.4

Los límites de estas zonas son los fijados en el plano de Zonificación.

Art. 3º.— *Altura de edificios.*— Mientras no se determine nuevas disposiciones en cuanto a alturas de los edificios, los que se construyan en las diversas zonas deberán ajustarse a las alturas establecidas para cada una de ellas en el Reglamento de Zonificación.

Art. 4º.— *Area edificable.*— El área edificable por pisos y la superficie total de construcción serán las que se establecen para cada zona en el reglamento antes citado.

CONDICIONES PARA LA CONSTRUCCION

Art. 5º.— *Requisitos del proyecto.*— Las viviendas que construyan dentro de los edificios unidades independientes, para ser enajenadas de acuerdo a la Ley de P. H. deberán tener:

a) Una superficie edificada mínima de 40 metros cuadrados cada una, esta superficie será la comprendida entre los ejes perimetrales de la vivienda.

b) Como mínimo de distribución se exigirá que consten de dos habitaciones, cocina y baño.

c) Los departamentos deberán tener salida directa a la calle mediante corredores y puertas independientes.

d) Las escaleras de acceso serán de material incombustible de un ancho mínimo de 1.20 mts., para cada piso y para cada dos departamentos.

En edificios de más de tres pisos se consultarán escaleras de servicio de 1 mt., de ancho que puedan servir de escape.

Art. 6º.— *Garages en los edificios.*— Mientras no se determinen nuevas disposiciones en cuanto a la provisión de garages en los edificios, los que se construyan se sujetarán a lo establecido en el Reglamento de Zonificación y Parcelación de la ciudad de La Paz.

Art. 7º.— *Condiciones higiénicas en los edificios.*— Las superficies, dimensiones, condiciones de iluminación y ventilación de los patios, habitaciones y locales de los edificios deberán ajustarse a lo que al respecto establece el Reglamento de Edificaciones y sus anexos.

Art. 8º.— *Estabilidad del terreno.*— A fin de verificar si el terreno ofrece las garantías de solidez y estabilidad de las obras, se establece la obligatoriedad de efectuar pruebas del terreno. En tanto que la Municipalidad cuente con sus propios laboratorios y elementos necesarios para efectuar estas pruebas, ellas podrán ser realizadas por el Director de la Obra, debiendo ser llevadas cuando menos por el procedimiento de las cargas estáticas, o procedi-

miento de la mesa; de otro modo se admitirán también pruebas de estabilidad del terreno que pudieran ser efectuadas por los laboratorios de la Universidad Mayor de San Andrés.

Art. 9º.— Edificios incombustibles y protección contra incendios.— Son construcciones incombustibles para los efectos de esta Reglamentación, los de hormigón armado, las de estructura metálica protegida y revestida con cielo de hormigón armado, siempre que en ellas no existan otros elementos combustibles como pavimento, puertas, ventanas, zócalos y revestimientos interiores.

El revestimiento protector de los elementos orgánicos de acero de las construcciones debe ser ejecutado en hormigón o mortero de cemento con armadura de hierro de un espesor no menor de cinco centímetros siempre que se trate de pisos.

Se requiere que sean contruídos parcialmente contra incendios:

a) Las escaleras y cajas de escaleras.

b) La puerta del edificio ocupada por comercio, industria o talleres cuando los pisos superiores sean destinados a habitaciones, en cuyo caso los muros, cielos o techos, puertas y ventanas deben ser contruídos con material contra incendios.

Los edificios de más de tres pisos deberán tener estructura de material incombustible (entre pisos y techados). Más en casos especiales debidamente calificados se podrá autorizar armazones de madera en la techadura siempre que estos estén perfectamente aisladas de los edificios vecinos por muros contra fuegos, la cubierta será necesaria de material incombustible.

Los edificios que no reúnan estas condiciones serán considerados *combustibles* y por tanto deberán atenerse a lo previsto en el Art. 19 Capítulo III, de la Ley de Propiedad Horizontal.

Art. 10.— *Amortiguación acústica*.— Los entre pisos deberán estar contruidos con bovedillas, lozas huecas u otros sistemas similares, o en su defecto la loza simple de hormigón armado, se dispondrá de una capa de material antisonoro para asegurar iguales condiciones.

Los diversos departamentos de cada piso deberán aislarse por muros divisionarios de 0,25 mts., de espesor mínimo o por tabiques dobles que formen en conjunto un espesor igual.

En los casos de envigados de madera, deberán consultarse un cielo falso independiente del envigado, revestido con planchas acústicas o materiales similares patentados como antisonoros.

Todas las instalaciones mecánicas del edificio que puedan producir ruidos molestos deberán ser distribuidos de manera que queden aislados de las habitaciones o protegerlas en forma que se impida la propagación de los ruidos.

INSTALACIONES (ascensores)

Art. 11.— *Disposiciones reglamentarias*.— En los casos de edificios que se construyan en el futuro con arreglo a la Ley de Propiedades Horizontales, regirán todas las disposiciones relativas a ascensores y montacargas y de conformidad al Reglamento de Edificaciones.

Art. 12.— *Permiso de Instalación*.— Para instalar ascensores se requiere un permiso especial cuya solicitud debe ir acompañada de los siguientes datos:

- a) marca del ascensor
- b) la velocidad
- c) capacidad de transporte
- d) el sistema de atracción
- e) dispositivos de seguridad y características de los cables
- f) planos de la instalación y de la sección correspondiente del edificio.
- g) tipo y potencia del sector.

Art. 13.— *Inspección y Aprobación.*— Para ser entregado al servicio un ascensor se requiere la inspección y aprobación de la Dirección General de Servicios Eléctricos e Industriales, lo que se comprobará con un certificado que acredite el correcto y seguro funcionamiento de la máquina, cabina y dispositivos de la instalación.

Art. 14.— *Número de ascensores y Ubicación.*— El número de ascensores y la capacidad de los mismos así como su ubicación en el edificio estarán en relación al número de personas que deberán servirse de ellos, asegurando en todo caso un servicio rápido y eficiente, lo que será establecido en todo caso por la Dirección General de los Servicios Eléctricos e Industriales, en todo edificio que haya de tener más de tres pisos, además de la planta baja; es obligatorio instalar por lo menos un ascensor con especie suficiente para los motores de éste.

INSTALACIONES ELECTRICAS

Art. 15.— *Normas Generales.*— Las instalaciones eléctricas en edificios de propiedad horizontal, deben sujetarse a las normas establecidas por la Dirección General de los Servicios Eléctricos e Industriales.

Art. 16.— *Planos.*— Para la ejecución de instalaciones nuevas deberán presentarse a consideración de la Dirección General de los Servicios Eléctricos é Industriales un plano de la instalación a una escala no menor de 1.100.— en el que deberán notarse la ubicación de los tableros, el recorrido de las líneas principales, ubicación de los artefactos con indicación de una potencia, ubicación de los accesorios, sección y clase de los conductores tipo de canalización etc., todos éstos datos de acuerdo a los signos convenientes del Reglamento Municipal de instalaciones eléctricas.

Art. 17.— *Independencia de las instalaciones.*— Cada uno de los departamentos del edificio, tendrá su instalación anterior completamente independiente con su respectivo tablero y medidor alimentado dentro el tablero general.

Art. 18.— *Canalizaciones.*— Las canalizaciones de las líneas alimentación de los circuitos de cada uno de los departamentos deberán correr a lo largo de aquellos locales de propiedad común, tales como vestíbulos corredores, cajas de escalera o ductos apropiados para tal fin.

Art. 19.— *Medidores.*— Los medidores deberán colocarse lo más cerca posible a la entrada del edificio, sobrepuertos a los números, embutidos en ellos con nichos revestidos y secos, o en una caseta, exclusiva a este fin se ubicarán en tal forma que su lectura sea fácil, para lo cual no deberán situarse a más de dos metros de altura.

Art. 20.— *Circuitos de servicio común.*— Las instalaciones de alumbrado y fuerza eléctrica para el servicio general del edificio estarán a cargo de la administración del mismo y deberán tener circuitos especiales e independientes provistos de sus respectivos tableros y medidores.

Art. 21.— *Transformadores.*— En todo edificio que por sus dimensiones haya de exigir una carga eléctrica conectada superior a cincuenta K. W. A., deberá proveer un

recinto especial para transformadores y accesorios, al que puedan tener acceso los empleados de las empresas correspondientes a toda hora del día y de la noche.

Art. 22.— Recepción.— Una vez terminada la instalación de acuerdo con las normas del presente reglamento, el instalador y el representante legal de los propietarios deberá pedir a la Dirección General de los Servicios Eléctricos é Industriales, orden de conexión para la Empresa suministradora de Energía Eléctrica, la que será concedida previa inspección y prueba de las instalaciones.

INSTALACION DE CALEFACCION Y ACONDICIONAMIENTO DE AIRE

Art. 23.— Requisitos para la aprobación.— Toda instalación de calefacción para agua caliente baja o alta presión o al aire caliente, así como las instalaciones para acondicionamiento de aire deberán ser aprobadas por la Dirección General de los Servicios Eléctricos é Industriales.

INSTALACIONES DOMICILIARES DE ALCANTARILLADO Y AGUA POTABLE

Art. 24.— Aplicabilidad de los reglamentos vigentes.— Las disposiciones del reglamento de instalaciones de alcantarillado y agua potable, son aplicables a los edificios de F. H., con las modificaciones, ampliaciones y aclaraciones de la presente reglamentación.

25.— Independencia de las instalaciones sanitarias y de agua potable en los edificios de propiedad horizontal.— Todo edificio de propiedad horizontal en sus dependencias (cada uno de los departamentos o pisos) deberá tener instalaciones de agua alcantarillado y agua potable independientes, para cada unidad de vivienda o departamento (Arts., 1, 14 y 17 del Reglamento de instalaciones domiciliarias de alcantarillado y agua potable).

Art. 26.— *Conexiones.*— Los edificios de Propiedad Horizontal con un frente mayor de 20.00 mts., o que tenga dos ó más frentes de vías públicas podrán instalar más de una conexión de agua potable y alcantarillado.

Las cañerías de agua potable son:

- a) Comunes desde la acometida hasta el tanque elevado, y desde éste hasta las conexiones para cada unidad de vivienda o departamento.
- b) Particulares con las cañerías que forman la red interna de la unidad de vivienda o departamento, comprendidas desde la conexión.

Las cañerías de desagüe son:

- a) Comunes las bajantes que están ubicadas en "Acueductos" y las que atraviezan locales de circulación común hasta la cámara de inspección de la red de alcantarillado de la unidad de vivienda o departamento.
- b) Particulares son las que forman la red de alcantarillado de la unidad de vivienda o departamento y se consideran como tales, desde la cámara de inspección que conecta la unidad de vivienda con la red externa del edificio.

Art. 27.— *Accesibilidad de los usuarios a las instalaciones.*— El agua se considera a la unidad de vivienda o departamento de los edificios de Propiedad Horizontal.

Art. 28.— *Instalaciones de medidores de agua.*— Cada unidad de Vivienda o Departamento de los edificios de Propiedad Horizontal, tendrá la obligación de instalar medidores de agua, de acuerdo a las disposiciones reglamentarias vigentes de la H. Alcaldía Municipal.

Art. 29.— Representante legal de los Propietarios.— El representante legal de los propietarios podrá actuar an-

te la Dirección de Obras Públicas como mandatario legal y exclusivo de aquellos, con las atribuciones que establezca el poder que le haya sido otorgado al efecto de conformidad a la Ley de Propiedad Horizontal.

Art. 30.— *Responsabilidad directa de cada Propietario.*— El propietario de cada unidad de vivienda o departamento, podrá actuar independientemente de los demás propietarios en todas las gestiones relativas a la construcción, funcionamiento, conservación, y modificación de las instalaciones domiciliarias de su piso o departamento que no afectan las partes de uso común y será directa y exclusivamente responsable ante la Dirección General de Obras Públicas Municipales y sus respectivos Departamentos por las infracciones del Reglamento y de éste anexo que se cometan en su piso de Departamento.

Art. 31.— *Presentación y aprobación de planos.*— *Documentos requeridos.*— Para el trámite de aprobación de planos de instalaciones sanitarias y de agua potable en Propiedad Horizontal, es imprescindible presentar los siguientes documentos:

- a) Solicitud de aprobación de planos firmada por el proyectista propietario y representante legal de los propietarios.
- b) Planos sanitarios y memoria descriptiva completa.
- c) Planos de construcciones aprobados por la Dirección de Urbanismo.

Art. 32.— *Planos de instalaciones especiales.*— Cuando sea necesario instalar equipos de bombeo, instalaciones de agua caliente, gas etc., los interesados deberán presentar además de los documentos mencionados en el Art. 31, los planos generales y de detalle de las instalaciones requeridas.

Art. 33.— *Diámetro de las cañerías de agua potable.*— Los diámetros de cañerías para la provisión de agua potable a los inmuebles, deberán ser suficientes para el abastecimiento normal, teniendo en cuenta la longitud altura del edificio, número de artefactos instalados, presión de servicio y diámetro de la distribuidora.

Los diámetros de la instalación serán aprobados por el Departamento de Aguas Potables, de acuerdo al memorial de cálculo presentado.

Art. 34.— *Tuberías de Desagüe.*— Los diámetros de las tuberías de desagüe (pluvial y sanitario) deberán ser suficientes para la evacuación de los líquidos residuales, teniendo en cuenta longitud, altura de edificio y número de artefactos instalados. Estos diámetros serán aprobados por el Departamento de Alcantarillado de acuerdo a la memoria de cálculo presentada y en conformidad con el Reglamento de Instalaciones domiciliarias de alcantarillado y agua potable.

Art. 35.— *Ubicación de las cañerías de agua potable y tuberías de desagüe.*— Las cañerías de agua potable y tuberías de desagüe horizontales o verticales y accesorios de uso común, podrán ir solamente por patios, corredores y locales de Propiedad Común.

Las cañerías de agua potable y las tuberías de desagüe deberán ir fuera de los muros divisorios de los departamentos. Las bocas de acceso de las cañerías o tuberías, tapas de sifones, etc., no podrán estar ubicada en los departamentos. Las cañerías de agua potable así como las bajantes de alcantarillado deberán estar ubicadas en conductos (ductos) que estarán dispuestos en proporción al número total de unidades de viviendas por piso.

Art. 36.— *Tanque elevado.*— Todo edificio de Propiedad Horizontal deberá tener un tanque elevado para

el aprovisionamiento normal de agua a todos los departamentos.

Art. 37.— *Equipo de Bombeo.*— Todo edificio de Propiedad Horizontal que posea equipos de bombeo, debe obligatoriamente disponer de un tanque o depósito interior situado en un lugar apropiado, desde el cuál se realizará la elevación mecánica del agua.

Art. 39.— *Condiciones de los tanques elevados y depósito de bombeo.*— Los depósitos de bombeo y reserva, serán cerrados perfectamente en estancos y deberá cumplir las siguientes condiciones:

1.— Dimensiones de acuerdo a la cantidad de agua que deben proveer con una capacidad útil por lo menos igual al consumo que corresponda a 24 horas.

2.— Deberán ser construídos de material que no modifique la calidad de agua.

3.— Cuando la capacidad excede de 4.000 litros ó más, deberán ser divididos en dos partes iguales, mediante un tabique interior en tal forma que pueda practicarse la limpieza, de uno de los compartimientos mientras se atiende el servicio con la reserva acumulada en el otro. Las cañerías de bajada deberán combinarse en forma que permita cumplir ese propósito.

4.— Los tanques tendrán una tapa de inspección de 0'60 mts., que se utilizará para efectos de limpieza é inspección. La tapa será sellada y prescintada por la Dirección de Aguas Potables y solo podrá ser abierta por el inspector para comprobar el estado de limpieza y calidad del agua.

Cuando por razones de fuerza mayor, el propietario remueva la tapa, deberá dar aviso a la Dirección de Aguas Potables, dentro del tiempo de 48 horas para que sea re-puesto el prescinto.

5.— La ventilación se hará al aire libre, mediante un caño de diámetro adecuado, no inferior de 50 mm., ubicado en la parte superior.

6.— El fondo de los depósitos tendrá pendiente adecuada hacia el caño de salida en forma tal, que impida la acumulación de sedimentos y permita su vaciado total.

7.— La entrada del agua al depósito llevará un dispositivo automático para impedir que él pueda desbordar y el agua contenida retroceda por la cañería de salida.

8.— La cañería de salida del agua estará ubicada a una altura no menor de 10 cm., del fondo y estará provista de colador.

9.— A la altura del nivel máximo de agua se dispondrá una cañería de rebalse interconectada a la cañería de desagüe.

Art. 40.— *Ruptores de vacío.*— Cuando existe la posibilidad de interconexiones peligrosas entre artefactos alimentados por una misma cañería de bajada del depósito de reserva, deberá instalarse en ella un depósito *ruptor de vacío* de acción segura.

Art. 41.— *Estanque de bombeo de líquidos cloacales.*— Cuando la conexión del edificio de Propiedad Horizontal no puede hacerse directamente a la red de alcantarillado por diferencia de nivel, el líquido cloacal deberá ser bombeado a la red con equipo de bombas apropiado desde un estanque ubicado en lugar conveniente. Igual criterio se adoptará para el caso de líquidos provenientes de drenajes subterráneos.

Art. 42.— *Aparatos calentadores de agua.*— Los aparatos para elevar la temperatura del agua, serán elegidos

por el propietario bajo su exclusiva responsabilidad y deberán ser cambiados toda vez que el Departamento de Aguas Potables lo juzgue necesario.

Todo artefacto que se utilice para calentar agua y que produzca gases deberá disponer para la expulsión de éstos una chimenea que desemboque en un patio, terraza ó azotea abierta y cuyo diámetro mínimo será de 0,10 mm.

Art. 43.— *Depósitos de agua, equipo de bombeo y aparatos calentadores de agua.*— Los depósitos de agua, equipos de bombeo y aparatos calentadores de agua, serán colocados en locales de propiedad común y su conservación y buen funcionamiento correrá por cuenta y responsabilidad del administrador del edificio.

Art. 44.— *Obligatoriedad de servicios contra incendios.*— Todo edificio de Propiedad Horizontal deberá disponer de una instalación apropiada contra incendios que será aprobada por la Dirección General de Aguas Potables.

TRAMITACION MUNICIPAL

Art. 45.— *Presentación de Planos y otros Detalles.*— Los planos de los proyectos de los edificios destinados a ser fraccionados por pisos o departamentos, se presentarán en la misma forma que los permisos de edificación corriente, debiendo destacarse la siguiente titulación: **EDIFICACION EN PROPIEDAD HORIZONTAL**, además de los planos de ubicación y de los edificios, cálculos y planos estructurales, deberá presentarse:

- a) Un plano de mensura y deslinde
- b) Un plano de fraccionamiento por pisos o departamentos.

En el plano de mensura deberán contar la zona de ubicación y las características correspondientes a cada una

de ellas. En el plano de fraccionamiento deberá especificarse la superficie total a edificarse, la correspondiente a cada piso o departamento y la destinada a garage cuando corresponda. Este plano deberá estar dibujado a escala: 1.200 y se presentarán un original y dos copias.

Art. 46.— *Aprobación provisional del fraccionamiento.*— Al solo efecto de favorecer la comercialización de los inmuebles comprendidos en las disposiciones de la Ley de P. H., se aprobará en forma condicionada el fraccionamiento de inmuebles en pisos o departamentos, aun cuando dicho inmueble no haya sido habilitado.

Este fraccionamiento será ratificado recibiendo la aprobación definitiva correspondiente, al habilitarse el inmueble en cuestión como consecuencia de aprobarse su inspección final lo que dará a la dictación de la Resolución Municipal respectiva, documentos con los cuales podrá efectuarse la inscripción de los títulos de testimonio para un piso o departamento en el Registro de Derechos Reales de conformidad a los Arts., 11 y 25 de la Ley de Propiedad Horizontal.

Art. 47.— *Aprobación definitiva del fraccionamiento.*— La aprobación definitiva del fraccionamiento a que hace referencia el artículo anterior, se gestionará ante la Dirección de Urbanismo siguiendo el régimen ordinario en los fraccionamientos, en todo lo que sea aplicable, además del establecimiento de las siguientes disposiciones especiales:

1º Los gestionantes deberán presentar tres folders con los planos del inmueble el primero con los originales que se devolverán en definitiva al interesado, el segundo en copia haliográfica con trazo de color negro o sepia que quedará en la Sección Catastro Urbano y el tercero también en papel copia que quedará en Archivo en la Dirección General de Urbanismo.

2º Estos folders contendrán a los planos de mensura y deslinde, con todos los detalles contenidos en él.

Especificaciones:

- a) Licencia de construcción.
- b) Ubicación de cada unidad, según el plano de mensura y deslinde, con todos los detalles contenidos en él.
- c) Ubicación de cada unidad vertical referida al nivel fijado por la Dirección General de Obras Públicas Municipales para el edificio.
- d) Número de cada piso o departamento.
- e) Deslinde, mensura y superficie de los bienes de propiedad individual y comunes, acotando sus límites perimetrales con aproximación de un cn.
- f) Anchos de los muros perimetrales que separan los diferentes de mínimos.
- g) superficie total edificada y la del correspondiente piso o departamento.
- h) Area destinada a garage común.
- i) Los planos a que se refieren los incisos b, c, e, y f, ajustarán a las escalas usuales.

HABILITACION DE EDIFICIOS EXISTENTES

Art. 48.— *Requisitos para la aprobación.*— Para los edificios construídos con anterioridad a la promulgación de éste Reglamento, se admitirá sean fraccionados de acuerdo al régimen fijado por la Ley de Propiedad Horizontal de fecha 30 de Diciembre de 1949, siempre que los aspectos de los mismos no se aparten de las especificaciones de este Re-

glamento, no comprometan los fines perseguidos con su aprobación, ni constituyan la mayoría de los que regulan la edificación.

Esta autorización será concedida por Resolución de la H. Alcaldía Municipal, previa aprobación del fraccionamiento por las Oficinas Técnicas correspondientes y dictámen de la Junta de Vivienda de Interés Social.

Art. 49.— *Comisión de Propiedad Horizontal.*— La Junta de Vivienda de Interés Social cumplirá con el cometido principal de asesorar al Ejecutivo Comunal, sobre las gestiones que tengan relación con la Ley y Reglamentos referentes a la división horizontal de la propiedad, en función de comisión de Propiedad Horizontal.

Art. 50.— La Dirección de Servicios Técnicos Municipales y Plan Regulador, quedan encargadas del estricto cumplimiento de la presente Ordenanza Municipal.

Es dada en el Palacio Consistorial de la Ciudad de La Paz, a los 19 días del mes de Julio del año 1963.

(Fdo.) ANGEL GOMEZ GARCIA

Alcalde Municipal de La Paz

Es conforme:

(Fdo.) FERNANDO PRUDENCIO C.

Oficial Mayor de la H. Alcaldía Municipal

LEY DE 30 DE DICIEMBRE DE 1949.

**PROPIEDAD HORIZONTAL, DICTASE LAS
DISPOSICIONES NECESARIAS PARA HACERLAS
EFECTIVAS**

MAMERTO URRIOLAGOITIA H.

Presidente Constitucional de la República

Por cuanto el Congreso Nacional ha mencionado la siguiente Ley:

DECRETA:

TITULO I

Disposiciones Generales.—

Art. 1º.— Los diversos pisos de un edificio y los departamentos en que se divide cada piso, podrán pertenecer a distintos propietarios, de acuerdo con las disposiciones de ésta Ley.

Art. 2º.— Cada propietario será dueño exclusivo de su propio piso o departamento y comunero en los afectados al uso común.

Art. 3º.— Se reputan bienes comunes los necesarios para la existencia, seguridad, conservación del edificio y los que permitan a todos y 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 soportes, 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, desagüe de agua pluvial etc.

Los bienes a que se refieren los artículos precedentes en ningún momento podrán dejar de ser comunes.

Art. 4º.— El derecho de cada propietario sobre los bienes comunes serán proporcionales al valor del piso o departamento de su dominio. En proporción a éste 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.

Art. 5º.— La obligación del propietario de un piso o departamento por gastos comunes sigue siempre al dominio del piso o departamento, aun respecto de gastos devengados antes de su adquisición y el crédito gozará del privilegio establecido por el Art. 1454 del Código Civil.

Lo anterior deberá entenderse sin perjuicio del derecho para exigir el pago al propietario constituido en mora, aunque deje de poseer el piso o departamento y salvo además la acción de avicción del nuevo poseedor del piso o departamento contra quien haya lugar.

Art. 6º.— 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.

Art. 7º.— Los derechos y obligaciones de cada propietario y los bienes que se reputan comunes son inseparables de dominio, uso y goce de su respectivo piso o departamento.

Por consiguiente en la transferencia, transacción, gravamen o embargo de un piso o departamento se entenderán comprendidos esos derechos y no podrán efectuarse

estos mismos actos con relación a ellos separadamente del piso o departamento a que acceda.

Art. 8º.— Cada propietario usará del piso o departamento en forma ordenada y tranquila, no podrá en consecuencia hacerle servir a otros objetos que los convenidos en el Reglamento de Propiedad o a la falta de éste aquellos que el edificio está destinado o que deben presuponerse por su naturaleza y ubicación o a la costumbre del lugar; ni ejecutar acto alguno que pertube 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 las personas de notoria mala conducta, no provocar ruidos o algazara en las horas que ordinariamente se destina al descanso, no almacenar en su piso o departamento materiales húmedos infectados o inflamados que puedan dañar los otros pisos o departamentos.

Quedará prohibido ocupar gradas o corredores de uso común, igualmente establecer sanatorios o alquilarlos para ese objeto, así como establecer laboratorios o instalaciones que produzcan ruidos.

El Juez instructor a petición del Administrador del edificio o de cualquier propietario, podrá aplicar el infractor arresto hasta de quince días o multa de ciento a mil bolívianos y repetir esta sanción hasta que cese la infracción, todo lo cual se entenderá sin perjuicio de las indemnizaciones a que haya lugar en derecho.

La reclamación se sustanciará breve y sumariamente pudiendo el Juez apreciar la prueba en consiencia.

Art. 9º.— 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 Art. 17 de ésta Ley. Subsistirá la hipoteca o el gravamen sin que por ello se requiera el consentimiento de los propietarios de los demás pisos o departamentos.

Art. 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 o al piso o al departamento que se construya, sin necesidad de nueva inscripción.

Art. 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 ésta 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 Art. 25 de la Ley de 15 de Noviembre de 1887 las siguientes:

- a) Ubicación y Linderos del inmueble en que está el piso de departamento.
- b) Número y Ubicación que corresponde al piso o departamento en el plano de que trata el párrafo primero de éste artículo.

Las inscripciones de la primera hipoteca de un piso o departamento contendrá las mismas indicaciones.

TÍTULO II

DE LA ADMINISTRACION DEL EDIFICIO

Art. 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 buen régimen interno del edificio.

El reglamento de co-propiedad deberá ser acordado en esta forma reducirlo a escritura pública en el Registro de Derechos Reales del respectivo departamento, tendrá fuerza obligatoria respecto de terceros adquirientes a cualquier título, la inscripción podrá ser practicada aunque no esté construido el edificio. Las mismas reglas se aplicarán para modificar o dejar sin efecto el reglamento.

Art. 13.— A la falta de dicho Reglamento o en el silencio de éste, las relaciones entre propietarios de los diversos pisos o departamentos de un edificio se registrarán por las reglas de los Arts. 14 y 15 de ésta Ley.

Art. 14.— Los edificios que trata esta Ley serán administrados por la persona natural o jurídica interesada o extraña que designe la mayoría de los propietarios que representen 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 periodo no se procediera a nueva designación se 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 éste artículo.

Corresponderá al Administrador el cuidado y vigilancia de los bienes y servicios comunes y la ejecución de actos urgentes de administración y conservación de los acuerdos de la asamblea, recaudará de los propietarios lo que a cada uno corresponda en los gastos comunes, velará por la disposición de las observaciones de la presente Ley y el Reglamento de la 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 promueban por o contra cualquiera de ellos por contra terceros.

Mientras se proceda al nombramiento de administrador o en ausencia del nombrado del lugar de la ubicación del inmueble quedarse cualquiera de los propietarios pero el nombramiento podrá y deberá recaer en uno de los propietarios las resoluciones que se dicten en esa gestión serán apelables solo en el efecto devolutivo y no serán susceptibles de recurso de nulidad.

Art. 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 rigen.

1º.— El administrador convocará a reunión cuando la estime necesaria sea petición de alguno de los propietarios. Si por faltar al administrador, o por otra causa no fuera posible efectuar la convocatoria en esta forma, citará al juez Instructor a solicitud de cualquier propietario.

2º.— 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 forma prescrita por el Art. 128 del Procedimiento Civil, dejandose al propietario copia de la solicitud 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 ésta circunstancia concurriere en dos ó mas 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.

5.— 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 presentan 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 tengan por objeto la construcción de mejoras voluntarias o que conduzcan a una sensible autorización en el goce de los bienes, requerirá la unidad de los concurrentes.

7º.— Si después de las dos citaciones hechas por intervalo de diez días por lo menos no se reúne el quorum necesario para sesionar el administrador en su caso o cualquier propietario podrá ocurrir al Juez Instructor para adopte las medidas conducentes, se procederá en este caso con arreglo a lo dispuesto en el párrafo final del art., precedente.

Art. 16.— La copia del acta de la asamblea celebrada en conformidad al Reglamento de co-propiedad o al art., anterior en que se acuerde gastos comunes autorizada por el administrador tendrá un carácter ejecutivo para el cobro de los mismos.

CAPÍTULO III
—
DE LA DESTRUCCION TOTAL O PARCIAL DEL
EDIFICIO Y DEL SEGURO

Art. 17.— 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 su porción que represente a lo menos las tercerascuartas partes de su valor cualquiera de los propietarios podrá pedir la división de dichos bienes con arreglo al derecho común.

Art. 18.— 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 art. 15 de ésta Ley o al reglamento de co-propiedad será exigible ejecutivamente con arreglo a lo dispuesto en el art. 16., y el administrador estará obligado a cobrarla y los propietarios a pagarla so pena de responder a todo perjuicio.

3º.— Las reparaciones de cada piso o departamento estarán a cargo exclusivo del respectivo propietario, pero estará obligado a realizarla todas aquellas que conciernan a la conservación de la permanente utilidad al piso o departamento.

Si por no realizarse oportunamente estas reparaciones disminuye el valor del edificio o se ocasionará grave molestia o se expusiera a algún peligro a los demás propietarios, el infractor responderá de todo perjuicio.

Art. 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 ocasionaría por el incumplimiento de esta obligación.

Art. 20.— Si el edificio destruido total o parcialmente fuera reconstruido subsistirán las hipotecas en las mismas condiciones que antes.

TITULO IV

DISPOSICIONES VARIAS

Art. 21.— Los propietarios o sociedades que quieran hacer edificaciones acogiendo a los beneficios de ésta Ley, se presentarán por escrito al Sr. Alcalde Municipal del respectivo distrito, pidiendo autorización para ello, acompañando el plano general de la obra, planos parciales por pisos y departamentos numerados y pliegos de especificaciones.

El Alcalde Municipal pasará la solicitud con los recaudos acompañados para el informe del Arq., o Ing. Municipal quién podrá pedir a los interesados las explicaciones y aclaraciones que crea conveniente. El Arq., o Ing., Municipal previa inspección del terreno y estudio de los planos y pliegos de especificaciones informará sobre los puntos siguientes:

1º.— Si el edificio a construirse estará de acuerdo con las prescripciones del reglamento de Edificaciones Urbanas.

2º.— Si el terreno y la edificación ofrecerán las garantías de solidez y estabilidad de la obra.

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

4º.— Si el material a emplearse es incombustible, si los pisos o departamentos estan suficientemente aislados unos de 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.

5º.— Si los diversos departamentos de un mismo edificio estan totalmente aislados entre sí por muros divisorios sólidos de 0,25 m., de espesor mínima por tabiques dobles ejecutados en material incombustible que permitan una capa de aire intermedio y cuyo espesor mínimo sea de 0,25 m.

6º.— Si entre un piso u otro se colocara una capa de material aislador de 0,25 m de espesor salvo en el caso de que se empleen pisos de material aislante adheridos directamente a las lozas de concreto.

7º.— Si todos los servicios higiénicos son independientes para cada piso o departamentos y de acuerdo con el Reglamento de Alcatarillado. (Cada piso o departamento y si existe un grifo colocado en parte conveniente del edificio del que pueda hacerse uso en caso de incendio) corresponde al 8.

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.

9º.— Si las instalaciones mecánicas y de calefacción prestaran 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 m. de ancho mínimo para cada piso y para cada dos departamentos, escaleras de servicio de 1.00 m de ancho que puedan servir de escape.

11.— Si los edificios de cuatro pisos para arriba existen suficientes ascensores colocados en parte conveniente que no pueda producir ruidos molestos a los ocupantes del edificio.

El informe del Ing. o Arq. Municipal será puesto por el Alcalde en conocimiento del Consejo Diliberante y Juntas Municipales y con el voto afirmativo de uno y otro concederá el permiso solicitado si hay lugar a ello.

Art. 22.— El Arquitecto ó Ing. Municipal tendrá a su cargo la inspección de la obra para lo que tendrá libre acceso para ello en cualquier momento y si notara alguna falla o defecto en la construcción dará parte inmediata al Alcalde, quien ordenará la suspensión del trabajo, hasta que se corrija la falla.

Art. 23.— Las personas o sociedades formadas para construir un edificio de Propiedad Horizontal, podrá solicitar a la Municipalidad de su distrito previo depósito de garantía la expropiación por necesidad y utilidad pública de un solar siempre que éste hubiese permanecido en posesión del propietario por mas de un año sin edificación. La Municipalidad notificará al propietario del solar para

Indice

que indique é inicie la edificación de éste en el término de tres (3) meses y si no hiciere así procederá sin más trámite a la expropiación pedida por cuenta de los solicitantes.

Art. 24.— Cuando se construyan propiedades para obreros en la forma establecida por el art. 21 de la Ley, la Municipalidad del distrito respectivo verificando la condición de obreros de los miembros de aquellos pondrá a disposición de los interesados los servicios del Ing., ó Técnicos Municipales que confeccionarán los planos con carácter gratuito y aún en su caso podrán asesorar o dirigir la construcción de la obra.

Art. 25.— Los notarios no podrán autorizar ninguna escritura pública que constituya o traspase la propiedad de un piso de departamento y las Oficinas de Registros Reales no inscribirán éstos títulos si no se inserta en ellos copia auténtica de la correspondencia de la autoridad Municipal.

Art. 26.— Para los efectos de ésta Ley se tendrá valor de cada piso o departamento el que los propietarios asignen unánimemente o a falta de acuerdo, el fije el Juez Instructor con arreglo al art., 24 del procedimiento civil.

Art. 27.— Las Sociedades Cooperativas que se organicen para la construcción del edificio estarán sometidas a las disposiciones de la presente Ley.

Art. 28.— Los avalúos que prescriben las leyes tributarias deberán hacerse separadamente cada uno de los pisos o departamentos que existan en los edificios a los que se refiere la presente Ley.

Art. 29.— Las instituciones hipotecarias y Bancos Comerciales quedan autorizadas para dividir los gravámenes

hipotecarios constituidos a su favor sobre edificios de aquellos a que se refiere esta Ley entre los diferentes pisos o departamentos que se compongan a prorrretar del valor de cada uno de ellos.

Art. 30.— Las hipotecas constituidas con anterioridad a la presente Ley podrán dividirse sobre los pisos o departamentos en su parte proporcional tan solo despues que los propietarios hayan obtenido de la Municipalidad la respectiva declaración de que el edificio está de acuerdo con los preceptos de ésta Ley y es susceptible de división insertada la Resolución en los Registros Reales y Derechos de dominio en cada propietario sobre su piso o departamento con su avaluación respectiva.

Art. 31.— *El Poder Ejecutivo Reglamentará la presente Ley.*— Comuniquese al Poder Ejecutivo para los fines consiguientes y constitucionales.

Sala de Sesiones del H. Congreso Nacional,

La Paz, 7 de Diciembre de 1949.

W. Belmonte Pool.— L. Ponce de Lozada.— C. López Arce.— S. S. García Chávez.— S. S. Gmo. Alvarez Salazar D. S. P. Montaña D. S.

Por lo tanto la promulgo para que se tenga y cumpla como Ley de la República. Palacio de Gobierno de la ciudad de La Paz, a los treinta días del mes de diciembre del mil novecientos cuarenta y nueve años.

M., Urriolagoitia Dr. Alfredo Mollinedo, Alfredo Gutiérrez Salgar, N., Parada Suárez.

Indice

	Pág.
Prólogo	2
Autores del Proyecto	3
Junta Planificación y Urbanismo	4
Ordenanza Municipal N° 013/63	5

REGLAMENTACION

Zonificación	6
Condiciones para edificación	6

Instalaciones

Ascensores	9
Eléctricas	10
Calefacción	12
Alcantarillado	12
Agua Potable	12
Tramitación Municipal	18
Habilitación de Edificios	20

LEY 30 DICIEMBRE 1949

Disposiciones Generales	22
Administración del Edificio	26
Destrucción del Edificio	29
Disposiciones varias	30