

CENTRO UNIVERSITARIO TECNOLÓGICO
FACULTAD DE CIENCIAS ADMINISTRATIVAS Y SOCIALES
JEFATURA ACADÉMICA DE DERECHO

VACÍOS REGULATORIOS EN LA LEY DE PROPIEDAD EN
CONDominio; ANÁLISIS DE CONFLICTOS RECURRENTE EN
SU MODALIDAD VERTICAL UBICADOS EN EL DISTRITO
CENTRAL

SUSTENTADO POR:

KARLA LUCÍA BARAHONA AGUILAR

NÚMERO DE CUENTA: 31311273

PREVIA INVESTIDURA AL TÍTULO DE:
LICENCIADA EN DERECHO

SUPERVISOR:

PHD: INGRID VARINIA SUAZO

TEGUCIGALPA, M.D.C. HONDURAS, C.A

DICIEMBRE, 2025

DERECHOS DE AUTOR

©Copyright 2025

KARLA LUCÍA BARAHONA AGUILAR

Todos los derechos son reservados.

Resumen ejecutivo

La presente investigación titulada “Vacíos Regulatorios en la Ley de Propiedad en Condominio; Análisis de Conflictos Recurrentes en su Modalidad Vertical Ubicados en el Distrito Central” examina las deficiencias normativas del Decreto N. ° 164-2012, Ley de Propiedad en Condominio, y su impacto en la gestión, gobernanza y convivencia de los condominios verticales en la capital hondureña.

El estudio surge ante la evidente expansión de edificaciones en régimen de condominio y la falta de claridad normativa que garantice seguridad jurídica a los copropietarios, administradores y desarrolladores inmobiliarios. En la práctica, la Ley vigente no define con precisión los mecanismos de inscripción, fiscalización y resolución de conflictos los cuales solo se mencionan, pero no facilitan un proceso claro de ejecución lo que ha provocado vacíos interpretativos aprovechados por las juntas directivas y la administración.

Metodológicamente, se desarrolló un enfoque cualitativo, hermenéutico y jurídico-comparado, combinando entrevistas semiestructuradas aplicadas a los administradores, copropietarios, entrevistas a expertos y funcionario del Instituto de la Propiedad (IP), con la revisión documental de reglamentos internos, actas de asamblea y normativa vigente. El diseño no experimental y transversal permitió identificar relaciones entre la estructura legal y los conflictos recurrentes.

Los resultados evidencian tres problemáticas centrales: (1) Vacíos normativos e institucionales; inexistencia de un reglamento operativo del Instituto de la Propiedad (IP) y

de procedimientos uniformes para la inscripción y posterior supervisión o fiscalización de los condominios; (2) Debilidades de gobernanza; desconocimiento de las funciones de la asamblea, de los límites del administrador y ausencia de rendición de cuentas o morosidad generalizada; y (3) Falta de mecanismos de resolución de conflictos; los litigios entre copropietarios y administradores se dirimen por vías ordinarias lentas, lo que debilita la convivencia y la seguridad jurídica.

El estudio concluye que la Ley de Propiedad en Condominio requiere una reforma integral que fortalezca la capacidad fiscalizadora del Instituto de la Propiedad quién debe respaldarse en la obligatoriedad de ley de que toda edificación debe realizar su proceso de inscripción, cumplir con normas claras para todos y establecer sanciones de no acatarse las mismas; se establezca la personería jurídica automática de los regímenes al momento de su inscripción; profesionalice la gestión administrativa de los condominios y promueva mecanismos alternos de solución de controversia, como la conciliación o el arbitraje condominal.

Se propone además un Reglamento Nacional de Propiedad en Condominio, así como la adopción de buenas prácticas comparadas de países con mayor desarrollo en el tema tales como México, Colombia y Panamá, donde los regímenes condominales cuentan con supervisión estatal efectiva.

La investigación representa una contribución al derecho de propiedad y el derecho civil hondureño, al evidenciar la necesidad de modernizar la legislación condominal para asegurar la convivencia pacífica, la transparencia en la administración y la certeza jurídica de los propietarios en el contexto urbano del Distrito Central.

I. Contenido

Introducción	1
CAPÍTULO I. PLANTEAMIENTO DEL PROBLEMA	3
1.1 Descripción de la realidad problemática	3
1.2 Formulación del Problema	6
1.2.1 Problema general.	7
1.2.2 Problemas específicos.	7
1.3 Objetivos de la Investigación	8
1.3.1 Objetivo general.	8
1.3.2 Objetivos específicos.	8
1.4 Justificación de la Investigación	9
1.5 Limitaciones de la Investigación	10
1.6 Viabilidad de la Investigación	11
1.7 Definición Operacional del Conflicto Recurrente	12
CAPÍTULO II. MARCO TEÓRICO	13
2.1 Antecedentes de la Investigación	14
2.1.1 Antecedentes de la investigación desde un contexto internacional y regional.	15
2.1.2 Antecedentes de la investigación bajo un contexto nacional.	17
2.1.2.1 Ley de Propiedad Horizontal (Decreto N.45) y reforma Ley de Propiedad en Condominio (Decreto 164-2012).	23
2.2 Propiedad, Comunidad y Propiedad Horizontal	29
2.3 Conceptualización del Régimen de Propiedad Horizontal o en Condominio	32
2.4 Fundamentos Jurídicos y Estructurales	32
2.5 Evolución Histórica y Comparada del Régimen	33
2.6 La Mediación y la Gestión de Conflictos	34
2.7 Gobernanza, Mantenimiento y Sostenibilidad	34
2.8 Bases Teóricas	35
2.8.1 Teoría del derecho de propiedad y copropiedad.	35
2.8.2 Teoría del conflicto.	36
2.8.3 Teoría de la función social de la propiedad.	38
2.8.4 Teoría de la gobernanza y administración en condominios.	38
2.8.5 Teoría de la seguridad jurídica y del registro público.	39

2.8.6 Teoría de la regulación y fiscalización estatal de la propiedad.	40
2.8.7 Teoría del derecho comparado.	42
2.8.8 Teoría de la convivencia y cohesión social.	43
2.9 Derecho Comparado	44
2.9.1 Colombia.	44
2.9.2 Perú.	45
2.9.3 Panamá.	45
2.9.4 Ecuador.	46
2.9.5. Análisis comparado de soluciones regulatorias.	47
2.10. Definiciones Conceptuales	52
2.11 Formulación de Hipótesis	55
2.11.1 Hipótesis de la investigación.	55
2.11.2 Hipótesis general.	56
2.11.3 Hipótesis específicas.	57
CAPÍTULO III. DISEÑO METODOLÓGICO	58
3.1 Diseño Metodológico	58
3.2 Alcance	58
3.3 Diseño Muestral	59
3.4 Variables y Definición Operacional	61
3.5. Técnicas para la Recolección de Datos	63
3.6. Técnicas Estadísticas para el Procesamiento de la Información	65
3.7. Aspectos Éticos	65
CAPÍTULO IV. RESULTADOS	67
4.1 Introducción	67
4.2 Estudio de Casos	68
4.3 Resultados por Categoría de Análisis	69
4.3.1 Marco normativo.	69
4.3.2 Perfil sociodemográfico e institucional de la muestra.	70
4.3.3. Personería jurídica y representación.	71
4.3.4. Reglamentos internos y validez jurídica.	72
4.3.5. Fiscalización estatal ausente.	73
4.3.6. Gobernanza y conflictos recurrentes.	73

4.3.7 Formalización jurídica y conocimiento del régimen.	74
4.3.8 Conocimiento, valoración y uso de la Ley de Propiedad en Condominio.	75
4.3.9 Reglamentos internos, sanciones y mecanismos alternos de resolución de conflictos.	76
4.3.10 Participación, asambleas y procesos de gobernanza.	77
4.3.11 Conflictividad cotidiana y vacíos normativos específicos.	78
4.3.12 Transparencia financiera, cobro de cuotas, comunicación y gestión operativa.	79
4.3.13 Prioridades de reforma y fortalecimiento institucional.	81
4.4 Matriz de Hallazgos	82
CAPÍTULO V. PROPUESTA DE MEJORA	85
5.1. Nombre de la Propuesta	86
5.2. Justificación de la Propuesta	86
5.3 Alcance de la Propuesta	88
5.4 Objetivo de la Propuesta	88
5.5 Desarrollo de la Propuesta	89
5.5.1 Obligaciones del desarrollador o primer propietario.	89
5.5.2 Derechos de los copropietarios.	91
5.5.3 Obligaciones de los copropietarios.	91
5.5.4 Obligaciones de la junta directiva y de los administradores.	92
5.5.5 Mecanismos de control y fiscalización estatal.	92
5.5.6 Estrategia de implementación.	93
5.5.7 Viabilidad y riesgos.	94
5.5.8 Beneficios esperados.	94
5.5.9 Propuesta.	95
CAPÍTULO VI. DISCUSIÓN, CONCLUSIONES Y RECOMENDACIONES	118
6.1 Conclusiones	118
6.2 Recomendaciones	120
Bibliografía	123
Anexos	127
1. Introducción a los Anexos	128
2. Instrumento 1: Entrevista a Copropietarios de Condominios Verticales	129
3. Instrumento 2: Entrevista a Administradores y Juntas Directivas	133
4. Instrumento 3: Recolección de Datos Entrevista-Semiestructurada	139

5. Entrevista a Experto	145
6. Resultados de la Encuestas	149
7. Resultados Encuesta Administradores y Junta Directiva	157

II. Índice de Tablas

Tabla 1 Cuadro Comparativo Normativo Internacional	50
Tabla 2 Participantes del Estudio	60
Tabla 3 Operacionalización de Variables	62
Tabla 4 Matriz de Hallazgos	82

Introducción

El fenómeno de la urbanización vertical en Honduras ha transformado el paisaje habitacional del Distrito Central. En las últimas dos décadas, la creciente demanda de viviendas y la escasez de suelo urbano han impulsado la construcción de torres residenciales y condominios verticales, sometidos al régimen especial de propiedad en condominio. Esta modalidad, aunque regulada por el Decreto N.º 164-2012, Ley de Propiedad en Condominio, presenta vacíos normativos y deficiencias institucionales que han generado conflictos entre copropietarios, administradores y autoridades.

La ley hondureña reconoce la coexistencia del derecho exclusivo sobre las unidades privadas y el derecho compartido sobre los bienes comunes, pero no desarrolla con suficiencia los mecanismos de gobernanza, fiscalización ni los procedimientos de resolución de conflictos, lo que afecta la convivencia y la seguridad jurídica de los propietarios. La ausencia de una estructura institucional de supervisión por parte del Instituto de la Propiedad (IP) u por otro ente del Estado definido para las acciones condominales, ha permitido la proliferación de conflictos administrativos, financieros y sociales, especialmente en los condominios verticales del Distrito Central.

Los proyectos tomados como caso de estudio ilustran como los reglamentos internos pueden ser aprobados sin una línea precisa de regulación, falta de control en las asambleas y la deficiente aplicación del marco legal vigente lo que propicia a problemas de morosidad, tensiones vecinales, y deficiencias administrativas. A ello se suma la limitada capacidad del Estado para intervenir en situaciones de irregularidad pues el Instituto de la propiedad carece de reglamentos específicos que regulen la operatividad y el seguimiento de los regímenes inscritos.

La relevancia del presente estudio radica en que aborda un vacío jurídico estructural que afecta no solo la propiedad privada, sino también la función social de la vivienda. La Constitución de la República de Honduras en sus artículos 61 y 103 respectivamente, define que garantiza el derecho de propiedad, pero impone al Estado la obligación de regular su uso conforme al interés social. La Ley de Propiedad en Condominio debería materializar ese equilibrio, sin embargo, su aplicación parcial y la falta de control normativo han debilitado la seguridad jurídica en el mercado inmobiliario.

En este contexto, la investigación busca identificar, analizar y proponer soluciones jurídicas y administrativas a los vacíos regulatorios que afectan el régimen de propiedad en el condominio. Se fundamenta en un enfoque cualitativo y hermenéutico, orientado a la interpretación del marco normativo vigente y a la comprensión empírica de los conflictos cotidianos que enfrentan las comunidades condominales.

La investigación se estructura en cinco capítulos el primero expone el planteamiento del problema y los objetivos; el segundo desarrolla el marco teórico y el análisis comparado con legislaciones latinoamericanas, el tercero presenta la metodología, el cuarto analiza los resultados obtenidos en los condominios estudiados; y el quinto propone reformas jurídicas y lineamientos de cumplimiento y supervisión estatal.

En definitiva, este trabajo constituye un aporte a la modernización del derecho inmobiliario hondureño, al evidenciar la necesidad de fortalecer la institucionalidad, la transparencia, la convivencia en los condominios verticales, garantizando un régimen jurídico más eficiente, equitativo y sostenible.

CAPÍTULO I. PLANTEAMIENTO DEL PROBLEMA

1.1 Descripción de la Realidad Problemática

En Honduras, particularmente en el municipio del Distrito Central, el aumento de edificaciones verticales surge como una solución factible a la escasez de terrenos, los altos costos de vivienda y la necesidad de vivir en entornos seguros. En consecuencia, estas construcciones, generalmente multifamiliares, son sometidas voluntariamente al régimen de propiedad en condominio. No obstante, este modelo de convivencia genera conflictos derivados de la dualidad jurídica que combina derecho privado y derecho compartido sobre los bienes comunes del inmueble.

A pesar de que existe Ley de Propiedad en Condominio aprobada mediante Decreto (164-2012), y que regula aspectos básicos su aplicación en la modalidad vertical evidencia deficiencias normativas en tres categorías principales:

- **Vacíos normativos:** La ley carece de procedimientos para la obtención de personería jurídica, lo que genera incertidumbre de representación, no define criterios uniformes para la validación de los reglamentos internos; así como la falta de un marco sancionatorio específico frente a incumplimientos comunes tales como: el pago de cuotas de mantenimiento o la violación de normas de convivencia.
- **Falta de fiscalización:** una vez inscritos voluntariamente al régimen los condominios no cuentan con mecanismos de seguimiento por parte de la autoridad estatal. Esto conlleva a parte de los conflictos que pueden surgir debido a irregularidades en la gestión

administrativa o financiera que pasan desapercibidas hasta que se convierten en conflictos graves. La ausencia de auditorías externas obligatorias y de supervisiones periódicas por parte de una entidad estatal genera un vacío que debilita la seguridad jurídica y patrimonial de los copropietarios y abre espacio para abusos por parte de los administradores o desarrolladores.

- **Deficiencia en la gobernabilidad:** La normativa actual no regula adecuadamente la elección, duración ni remoción de las juntas directivas, lo que provoca inestabilidad en el manejo del régimen. Del mismo modo, no existen lineamientos claros para la convocatoria y funcionamiento de las asambleas de copropietarios, lo que puede ocasionar decisiones impugnables y frecuentes conflictos. A ello se suma la falta de mecanismos de control para garantizar el manejo de cuotas, manejo eficiente de los recursos para cubrir los gastos comunes, debilitando la confianza entre copropietarios y dificultando la convivencia armónica.

En conjunto, estas limitaciones reflejan la necesidad de reformas que fortalezcan la gobernanza de los condominios verticales, aseguren la protección patrimonial de los propietarios y garanticen mecanismos efectivos de supervisión y resolución de conflictos.

Los problemas derivados del desconocimiento, la inexperiencia, la falta de criterios comunes evaluados y sobre todo, la falta de unión dentro de las personas del gremio que no comparten las experiencias exitosas, nos ha ido llevando a la solución de los problemas dentro de la copropiedad por la ruta de la incertidumbre, haciendo depender de los resultados de la aplicación del binomio ensayo y error debido a la poca claridad y extensión explicativa de los conceptos de la regulación de este

régimen especial de domino y a las grandes posibilidades de interpretación de la ley.
(Ramírez C M. E., 2016, p. 13).

Frente a esta problemática, la presente investigación busca contribuir al fortalecimiento del marco jurídico vigente, proponiendo lineamientos y reformas que permitan construir un régimen normativo más completo y alineado con estándares internacionales. Dicho marco deberá garantizar una gestión eficiente y transparente de los condominios que se encuentran bajo este régimen, promover la buena gobernanza, establecer mecanismos de supervisión estatal, proteger los derechos de los copropietarios y fomentar una convivencia armónica.

Estas condiciones plantean interrogantes sobre la suficiencia y eficacia de la Ley de Propiedad en Condominio en lo que respecta a su aplicación en la modalidad vertical, lo cual conduce a la formulación del siguiente problema de investigación.

Para efectos de la presente investigación, se entenderá por conflicto recurrente toda situación de controversia que se presenta de manera continua o repetitiva dentro de los regímenes de propiedad en condominio vertical. Estos conflictos pueden identificarse a partir de la repetición de denuncias o reclamos formulados ante administradores o juntas directivas, la existencia de casos judiciales o administrativos tramitados ante el Instituto de la Propiedad, las municipalidades o los tribunales competentes, así como por los testimonios coincidentes de copropietarios, administradores o miembros de juntas directivas que revelan la persistencia de problemas similares.

Desde un punto de vista metodológico, el concepto de conflicto recurrente se operacionaliza a través de tres dimensiones principales. En primer lugar, una dimensión normativa, que se refiere a la existencia de vacíos, ambigüedades o contradicciones en la Ley de

Propiedad en Condominio que facilitan la aparición reiterada de los mismos conflictos en distintos proyectos. En segundo lugar, una dimensión administrativa, que abarca la repetición de prácticas deficientes en la gestión de los condominios, como la falta de fiscalización, la ausencia de auditorías o el incumplimiento de los reglamentos internos. Finalmente, una dimensión social, que comprende las tensiones derivadas de la convivencia, el desconocimiento de las normas comunes, la morosidad o la falta de participación en la toma de decisiones colectivas.

Esta definición permite establecer un marco claro para la identificación y análisis de los conflictos que serán estudiados en el trabajo, brindando coherencia entre el planteamiento del problema, los objetivos y el diseño metodológico. Asimismo, orienta la recolección de datos cualitativos en el Capítulo III, al delimitar qué situaciones serán consideradas como conflictos recurrentes dentro de la muestra de condominios seleccionados en el Distrito Central.

1.2 Formulación del Problema

La convivencia bajo el régimen de propiedad en condominio, en específico en su modalidad vertical, constituye en sí misma un espacio propenso a la generación de conflictos derivados de diferencias en criterios, hábitos y costumbres entre los copropietarios. Este modelo jurídico establece un sistema híbrido de propiedad “por un lado, un derecho exclusivo y singular sobre una unidad habitacional; y por otro, un derecho compartido o de copropiedad indivisible sobre áreas comunes” (Nacional, 2012). Lo que conlleva a un derecho de propiedad híbrido.

En Honduras, esta ley, vigente desde hace más de una década, regula aspectos básicos del régimen, tales como el registro, la constitución, la delimitación de bienes comunes, la gobernabilidad y en menor medida, el tiempo compartido. Sin embargo, presenta serias

deficiencias en cuanto a procedimientos posteriores a la inscripción, tales como la obtención de personería jurídica, los mecanismos de supervisión de las juntas directivas, cumplimiento del reglamento interno, así como de la certificación de la actuación de administradores y la fiscalización por parte de un ente estatal.

Tener un régimen legal y uno estatuario ajustado a derecho para todos, es la mejor garantía de la defensa a ultranza de los derechos, los deberes y las obligaciones en igualdad de condiciones para que se pueda prevalecer el interés general sobre el bien particular (Ramírez C M. E., 2016, p. 8).

La población objetivo de esta investigación estará conformada por propietarios, administradores y miembros de juntas directivas de condominios verticales inscritos bajo el régimen de propiedad en condominio en el Distrito Central. A través de la revisión normativa, análisis documental y entrevistas, se pretende identificar y evaluar cómo estos han impactado la normativa, fiscalización y gobernabilidad en este tipo de propiedades sujetas a dicho régimen.

1.2.1 Problema general.

¿Hasta qué punto las deficiencias normativas en la Ley de Propiedad en Condominio (Decreto N.164-2012) han contribuido a la persistencia de conflictos en los regímenes de modalidad vertical en el municipio del Distrito Central?

1.2.2 Problemas específicos.

1. ¿Cómo inciden las carencias regulatorias en la obtención de personería jurídica, la validez de los reglamentos internos y la inexistencia de un marco sancionatorio en los condominios verticales en el municipio del Distrito Central?
2. ¿Cómo afecta la inexistencia de un ente estatal de fiscalización estatal a la seguridad jurídica, la rendición de cuentas y la protección patrimonial de los copropietarios?
3. ¿Qué conflictos de gobernanza se producen como resultado de la regulación insuficiente de asambleas, juntas directivas y administración de condominios sujetos al régimen de propiedad en condominio?

1.3 Objetivos de la investigación

1.3.1 Objetivo general.

Analizar las limitaciones jurídicas contenidas en la Ley de Propiedad en Condominio (Decreto N. 164-2012), con el propósito de determinar como la falta de claridad en sus disposiciones, la ausencia de mecanismos de fiscalización estatal y las debilidades en la gobernanza interna han incidido en la generación de controversias en los condominios sujetos al régimen en su modalidad vertical en el municipio del Distrito Central.

1.3.2 Objetivos específicos.

1. Examinar los efectos de la falta de un procedimiento uniforme para la obtención de la personería jurídica y de un marco sancionatorio en la estabilidad legal de los condominios modalidad vertical.

2. Evaluar el impacto de la ausencia de mecanismos de fiscalización estatal en la transparencia administrativa, la seguridad jurídica y la protección patrimonial de los propietarios.
3. Identificar los conflictos de gobernanza más frecuentes derivados de las debilidades en la regularización de asambleas y juntas directivas, y analizar su influencia en la convivencia y la confianza comunitaria.

1.4 Justificación de la Investigación

Esta investigación se justifica porque permite evidenciar las limitaciones jurídicas de la Ley de propiedad en Condominio (Decreto N.164-2012), las cuales se manifiestan en tres áreas centrales: procedimientos normativos, supervisión estatal y gobernanzas internas.

Dichas carencias generan inseguridad jurídica y patrimonial para los copropietarios, y también propician conflictos recurrentes que afectan la convivencia y dificultan la gestión eficiente de los recursos. Desde esta perspectiva, la investigación es relevante en tres dimensiones; normativa, porque contribuye a identificar debilidades de la Ley de Propiedad en Condominio (Decreto 164-2012) que requiere reforma para fortalecer el régimen: institucional porque evidencia la necesidad de órganos de supervisión que garanticen transparencia y rendición de cuentas; y social, porque responde a una problemática que incide directamente en la convivencia armónica y en la protección del patrimonio.

Finalmente, la investigación adquiere pertinencia académica y práctica, al ofrecer un análisis crítico de la normativa vigente y contrastar con el derecho comparado, con el propósito de generar propuestas jurídicas que orienten futuras reformas legislativas en

Honduras y fortalezcan tanto la gobernabilidad como la seguridad patrimonial en los regímenes de propiedad en condominio.

1.5 Limitaciones de la Investigación

Aunque esta investigación aborda una problemática jurídica relevante y de impacto social, es importante reconocer ciertas limitaciones que podrían influir en su desarrollo y alcance.

En primer lugar, el estudio se circunscribe geográficamente en el municipio del Distrito Central, lo cual restringe la generalización de los hallazgos a otras ciudades del país. No obstante, se eligió esta zona debido a su carácter representativo, debido a su alta concentración de edificaciones bajo el régimen de propiedad en condominio, lo que la convierte en un contexto representativo para el análisis.

En segundo lugar, la limitación vinculada con el acceso a la información documental. Muchos reglamentos internos, actas de asambleas y resoluciones de juntas directivas de condominios no son de carácter público, y en algunos casos se administran de manera informal sin un archivo centralizado.

Asimismo, puede existir resistencia por parte de copropietarios, administradores o miembros de juntas directivas a brindar información, ya sea por desconfianza, por temor a exponer conflictos internos o por falta de interés. Esto podría reducir la profundidad del trabajo empírico, por lo que será necesario aplicar principios éticos de confidencialidad y consentimiento informado.

Otra limitación importante es la escasa jurisprudencia nacional relacionada con los conflictos surgidos en el marco del régimen de propiedad en condominio en especial en su

modalidad vertical. Aunque la Ley de Propiedad en Condominio (Decreto 164-2012) establece algunas directrices, existen pocos precedentes judiciales que desarrollen su interpretación. Esta situación hace necesario recurrir al derecho comparado y a la doctrina extranjera, lo cual, si bien enriquece el análisis, también exige un esfuerzo adicional de adaptación al contexto hondureño.

Finalmente, deben considerarse ciertas limitaciones logísticas y temporales, propias de un trabajo de investigación, recursos económicos limitados, acceso parcial a la documentación y disponibilidad reducida de tiempo para el trabajo de campo. Estas dificultades serán mitigadas mediante una planificación estratégica, priorización de casos representativos y el uso de fuentes jurídicas confiables.

1.6 Viabilidad de la Investigación

La presente investigación es plenamente viable en términos metodológicos, jurídicos y académicos ya que el tema cumple con las condiciones necesarias para su ejecución dentro del marco de un estudio de pregrado.

Desde un contexto jurídico, el tema se encuentra vinculado con el derecho civil, el derecho administrativo y el derecho inmobiliario, lo que garantiza un marco normativo suficiente para sustentar el análisis. Se dispone de la legislación nacional aplicable, como la Constitución de la República, el Código Civil, La Ley de Propiedad en Condominio (Decreto N. 164-2012), así como de normativa complementaria e instrumentos internacionales relevantes.

Desde la perspectiva técnica, la investigación se apoya en un enfoque cualitativo y analítico, basado en la revisión documental, el estudio de casos, análisis normativo y doctrinal. El proyecto tiene una limitación importante: la escasa jurisprudencia nacional sobre el tema. Aunque se cuenta con acceso a fuentes bibliográficas, doctrinales y tecnológicas suficientes para el procesamiento y sistematización de la información. Asimismo, se dispone de antecedentes de conflictos en condominios verticales en el Distrito Central, lo cual garantiza una base empírica real para el estudio.

La investigación es factible porque cuenta un objetivo claro, delimitado y alcanzable, ajustado a los tiempos y recursos disponibles, y orientado a generar resultados aplicables que fortalezcan la gobernabilidad, la seguridad jurídica y la convivencia armónica en los regímenes de condominio en Honduras.

Finalmente, esta investigación no solo es factible, sino también oportuna y necesaria. Para garantizar la seguridad jurídica y la convivencia armónica en los regímenes de propiedad en condominio de modalidad vertical en Honduras.

1.7 Definición Operacional del Conflicto Recurrente

Para efectos de la presente investigación, se entenderá por “**conflicto recurrente**” toda situación de controversia que se manifiesta de forma continua o repetitiva dentro de los regímenes de propiedad en condominio vertical, identificada a partir de:

1. Repetición de denuncias o reclamos ante administradores o junta directiva.
2. Casuística judicial o administrativa registrada ante el Instituto de la Propiedad o municipalidades.
3. Testimonios o coincidencias obtenidos mediante entrevistas a propietarios y administradores.

CAPÍTULO II. MARCO TEÓRICO

El presente marco teórico tiene como propósito exponer los fundamentos jurídicos y conceptuales que sustentan la investigación sobre los vacíos regulatorios de la Ley de Propiedad en Condominio; con énfasis en el análisis de los conflictos que se suscitan en su modalidad vertical ubicados en el Distrito Central.

Para tal fin, se estructura a partir de la revisión de antecedentes normativos y doctrinales, estudio de las bases teóricas vinculadas con la copropiedad, análisis comparado de diversas legislaciones respecto a la propiedad horizontal o copropiedad y la conceptualización y naturaleza jurídica de esta manera se establecen los elementos necesarios para la formulación de hipótesis desde un enfoque cualitativo y descriptivo, que permita brindar una interpretación crítica del problema de investigación.

El análisis comienza con la recopilación de antecedentes internacionales y nacionales que permiten contextualizar la aparición y evolución de los regímenes de propiedad en condominio, como respuesta a la creciente urbanización y a la necesidad de optimizar el uso del suelo. En este marco, se destacan los desafíos que surgen de la convivencia en espacios colectivos y las limitaciones de la normativa hondureña para atender de manera integral la complejidad de esta normativa y en específico en la modalidad vertical.

Seguidamente, se examinan corrientes doctrinales y principios de Derecho de Propiedad que permiten analizar los retos de la copropiedad inmobiliaria. Entre ellos se incluyen la función social de la propiedad, la teoría sobre la comunidad de bienes, teoría de la

servidumbre, teoría de la sociedad y la importancia de la seguridad jurídica en la administración de bienes comunes. Estas perspectivas resultan esenciales para comprender cómo la ausencia de mecanismos de fiscalización, la ambigüedad de normativa y la debilidad de las juntas de condominio generan situaciones de conflicto.

Asimismo, se incorpora un análisis comparado con legislaciones de la región, tales la Ley de Propiedad Horizontal en Panamá y Colombia, Perú; las que presentan disposiciones más claras respecto a la personería jurídica de las Juntas, la fiscalización estatal y la resolución de conflictos. Estas comparaciones no buscan establecer juicios de valor sobre normativas extranjeras, sino identificar aportes que permitan sugerir mejoras al régimen hondureño.

Finalmente, se definen conceptos claves que se emplearán a lo largo de la investigación, tales como condominio, condominio vertical, copropiedad, bienes comunes, asamblea de propietarios, junta directiva y personería jurídica. Mediante esta base se formularán las hipótesis de carácter cualitativo que guían el análisis crítico en la investigación, centrado en los pilares del marco normativo vigente, la gobernabilidad y personería jurídica de los condominios y el impacto social de los vacíos regulatorios. Estos pilares constituyen el eje central de interpretación de los hallazgos y facilitará la propuesta de lineamientos jurídicos que permitan orientar y fortalecer la seguridad patrimonial y convivencia armónica en los regímenes de propiedad en condominio.

2.1 Antecedentes de la investigación

Para el desarrollo de la presente investigación se han identificados antecedentes relevantes que permiten comprender la evolución histórica, doctrinal y normativa del régimen de

propiedad en condominio. El análisis de antecedentes constituye un elemento esencial en la construcción del marco teórico, en tanto proporciona una visión clara de cómo se ha regulado, estudiado y aplicado esta figura jurídica en diferentes contextos, lo cual permite evidenciar tanto sus avances como las deficiencias que aún persisten.

En este sentido, los antecedentes cumplen la función de servir como marco referencial para ubicar la problemática planteada dentro de un contexto comparado. A nivel internacional, permiten observar las tendencias doctrinales y normativas que han fortalecido la gobernabilidad en regímenes de condominios y la protección de los derechos de los copropietarios. A nivel regional, evidencian los avances en países latinoamericanos donde la propiedad horizontal y los condominios han tenido una regulación más dinámica, vinculada a los procesos de urbanización y el auge de los proyectos inmobiliarios verticales.

Finalmente, a nivel nacional, muestran la evolución de la legislación hondureña desde la ley de Propiedad Horizontal de 1966 hasta la Ley de Propiedad en Condominio de 2012, así como los vacíos que subsisten y que se convierten en el objeto central de la investigación.

2.1.1 Antecedentes de la investigación desde un contexto internacional y regional.

En el contexto latinoamericano, la regulación de la propiedad horizontal y de los demás regímenes de condominio ha mostrado una evolución desigual, marcada por vacíos normativos y procesos de reformas que buscan responder al crecimiento urbano acelerado y a la necesidad de garantizar la convivencia pacífica en espacios colectivos. La literatura jurídica y los estudios empíricos realizados en distintos países de la región permiten identificar patrones comunes:

insuficiencia legislativa, conflictos recurrentes en la gestión de bienes comunes y la falta de mecanismos de fiscalización estatal efectivos.

Según Quintana, analizó los vacíos normativos de la Ley 675 de 2001 y la Ley 1796 de 2016 que afectan el patrimonio de los compradores de vivienda en Colombia, destacando vacíos que actualmente han repercutido fuertemente en los derechos de los copropietarios, quienes han sido la parte débil y la más afectada. La incertidumbre jurídica, al no existir normas especiales que regulen en su momento dichas situaciones, los propietarios se han tenido que someter a procesos engorrosos que terminan en un detrimento de su patrimonio, además de prolongar el tiempo la vulneración de sus derechos (Quintana Córdoba, 2020, p. 9).

Por su parte, Arrelucea demuestra que la Ley 27157 adolece de vacíos legales en materia de propiedad horizontal, en especial en lo relativo a la personería jurídica de las juntas de propietarios y la ausencia de mecanismos claros para resolver disputas en edificios verticales. Esta debilidad del marco legal ha derivado en la proliferación de reglamentos internos informales, lo cual facilita la aparición de conflictos recurrentes por el uso y disfrute de áreas comunes (Arrelucea Delgado, 2021, pp. 17-41).

En Panamá, Crompton Flores (2024) analiza la Ley 284 de 2022 y concluye que, si bien incorpora principios modernos de convivencia y bioseguridad, su implementación en edificios verticales aún enfrenta problemas por la falta de reglamentación secundaria. Ello genera vacíos interpretativos que dificultan el funcionamiento de las juntas directivas y debilitan los mecanismos de resolución de conflictos en condominios verticales (Crompton Flores, 2024, pp. 5-7).

Finalmente, en Guatemala, Castro Riveiro (2022) resalta que la normativa vigente, basada en el Decreto 1318 y en el Código Civil de 1963, se encuentra desfasada frente al vertiginoso crecimiento de edificaciones verticales en la ciudad capital. El autor identifica que los vacíos regulatorios en materia de fiscalización y gobernanza de condominios generan inseguridad patrimonial y conflictos recurrentes en la administración de bienes comunes, lo que hace urgente una reforma integral (Castro Riveiro, 2022, pp. 79-90).

De esta forma, los antecedentes regionales permiten observar que, en distintos países de Latinoamérica, los vacíos regulatorios en la normativa de propiedad horizontal se manifiestan con mayor intensidad en las modalidades verticales, donde la densidad poblacional y la convivencia en espacios reducidos potencian los conflictos de gobernanza, administración y uso de bienes comunes.

2.1.2 Antecedentes de la investigación bajo un contexto nacional.

El marco jurídico hondureño que dio origen a la Ley de Propiedad en Condominio (Decreto 164-2012) no surge de una manera aislada, sino que se construye a partir de diversas normas complementarias. Cada una de ellas aporta elementos que sostienen el régimen condominal, aunque también dejan vacíos regulatorios que persisten actualmente.

La Constitución de la República de Honduras (1982) establece los principios rectores de propiedad y la libertad de asociación. El artículo 103 de la Constitución establece “El Estado reconoce, fomenta y garantiza la existencia de la propiedad privada en su más amplio concepto de función social y sin más limitaciones que aquellas que por motivos de necesidad o de interés público establezca la Ley”.

Pero también le impone límites derivados de su función social respecto a dicho derecho según se indica en los artículos 105 “Se prohíbe la confiscación de bienes. La propiedad no puede ser limitada en forma alguna por causa de delito político. El derecho a reivindicar los bienes confiscados es imprescriptible”; y en el artículo 106 “Nadie puede ser privado de su propiedad por causa de necesidad o interés público calificados por la Ley o por resolución fundada en Ley, y sin que medie pena previa indemnización justipreciada”.

A la vez, garantiza el derecho de asociación en el art 79, “Toda persona tiene derecho de reunirse con otras, pacíficamente y sin armas, en manifestación pública o en asamblea transitoria, en relación con sus intereses comunes de cualquier índole, sin necesidad de aviso o permiso especial”; condición indispensable a considerar para la organización de condominios y la obtención de personería jurídica.

El Código Civil de Honduras (Decreto Ley N. 76-1906) establece los principios generales de la copropiedad, las obligaciones de los socios, la comunidad de bienes y las servidumbres aplicables, y regula de manera sistemática la naturaleza de los bienes, las formas de dominio y los derechos y obligaciones que surgen de la copropiedad. Aunque este cuerpo normativo fue elaborado en una época en la que los regímenes modernos de condominios aún no existían, de modo que carece de disposiciones sobre gobernanza interna, fiscalización o administración financiera.

La Ley de Propiedad en Condominio reconoce en la supletoriedad del Código Civil en lo relativo al registro de la propiedad y la obtención de personería jurídica, tal como se establece en el artículo 19: “Se aplicarán al registro de la Propiedad en Condominio las disposiciones generales contenidas en el Título XVII del libro IV del Código Civil y las correspondientes del respectivo reglamento” (Nacional, 2012).

El Código Procesal Civil (Decreto N. 211-2006) asegura el respeto del debido proceso en controversias relacionadas con la propiedad. Se establece un nexo que permite a los condóminos recurrir a instancias judiciales frente a sanciones o incumplimientos. No obstante, al no existir un proceso especializado para asuntos condominales, los conflictos deben ventilarse bajo reglas generales, prolongando su resolución y generando inseguridad.

El nexo con los presentes códigos se establece en el art 54 de la Ley de Propiedad en Condominio:

Debido a que los propietarios de las unidades tienen una cuota indivisa de dominio sobre los bienes comunes en la propiedad en condominio cuando esta misma se extingue, la comunidad se transforma en ordinaria y procede la acción divisoria o de partición de bienes comunes consagrada en el Código Civil y Código Procesal Civil. (Nacional, 2012, p. 54).

Así como su relevancia es indiscutible porque otorga a los condóminos una vía formal de defensa y control judicial. Sin embargo, se observa un vacío importante: La ley de Propiedad en Condominio no prevé un procedimiento judicial especializado para conflictos condominales, obligando a que se apliquen procesos civiles generales que suelen ser largos, costosos y poco eficientes para resolver problemas cotidianos, como la morosidad en el pago de cuotas o los conflictos de convivencia.

El código de comercio regula la organización de sociedades mercantiles, estableciendo disposiciones sobre asambleas, representación, administración y publicidad

registral. Así como también lo concerniente al tiempo compartido de los bienes comunes tal como se establece en el art. 61 inciso 2 de la presente ley.

Este código complementa a la de Propiedad en Condominio en cuanto a la organización de asambleas y representación de administradores, pues muchos principios mercantiles son aplicados por analogía en el régimen condominal. De esta forma, otorga legitimidad a los actos colectivos y garantiza que puedan ser oponibles a terceros. Sin embargo, la Ley de Propiedad en Condominio no exige el mismo rigor procedimental que el Código de Comercio establece, lo que genera inseguridad jurídica en torno a la validez de las decisiones de las asambleas y la representación legal de los condominios frente a terceros.

El Código del Notariado regula la función notarial, otorgando fe pública a los actos y documentos inscritos. Sus artículos 2, 5, 20, y 221 confieren al notario la responsabilidad de autenticar documentos y garantizar su inscripción en el registro correspondiente.

La Ley de Propiedad en Condominio, en sus artículos 6 al 8 respectivamente, exige que la constitución del régimen y su reglamento interno se formalicen mediante escritura pública cuya validez depende de la intervención notarial. De este modo, el notario asegura la legalidad del acto constitutivo y su inscripción en el registro de la propiedad.

No obstante, la intervención notarial se limita a la fase constitutiva, sin mecanismos de control posteriores sobre la validez de reformas estatutarias o la transparencia en la gestión y en aspectos claves como puede ser las notificaciones del

Desarrollador inicial a los propietarios del inmueble para que la asamblea se reúna y se proceda al nombramiento definitivo del Administrador como se establece en el artículo 47 de la presente ley.

De igual forma, la Ley de la Propiedad (Decreto 82-2004) refuerza la seguridad jurídica mediante la regularización registral; y contempla su nexo con la presente ley respecto al registro que se establece en el Capítulo III de la misma; donde establece los criterios que debe contemplar el inmueble al momento de su inscripción.

Se establece en la Ley de Propiedad en Condominio en el artículo 70

Cuando los inmuebles sujetos al régimen de Condominio se inscriban en el sistema de Folio Real establecido en la Ley de Propiedad, se sujetará en lo pertinente a las disposiciones de dicha Ley y en un régimen simplificado de Catastro. Para los efectos de este artículo, el instituto de la Propiedad debe emitir un Reglamento Especial en el término de sesenta (60) días hábiles.

La Ley General de la Administración Pública (Decreto 146-1986) delimita las competencias institucionales que afectan directamente la gestión de condominios, como las funciones del Instituto de la Propiedad (IP) en su registro con énfasis en la aprobación de reglamentos y de las alcaldías municipales respecto a permisos de construcción.

Otras leyes contribuyen indirectamente al régimen. La Ley de Patronatos y Asociaciones Comunitarias (Decreto 253-2013) reconoce la participación ciudadana y la autogestión vecinal, supliendo a la ley de condominio en lo relativo a la convocatoria de asambleas y la organización comunitaria; ya que dentro de los vacíos normativos respecto a la presente ley de Propiedad en Condominio se señala la representación legal de la

administración o el Presidente de la Junta Directiva; pero no define con claridad mecanismo de obtención de la personería jurídica para ejercer dicha representación como se establece en el artículo 43;

El administrador o el presidente de la Junta Directiva tendrán la representación legal de todos los propietarios en todos los asuntos judiciales y extrajudiciales que se promovieren en relación con los intereses comunes de todos ellos, tanto en su carácter de demandantes o como demandados y para realizar toda clase de actos y celebrar toda clase de contratos, excepto aquellos que por su naturaleza requieran mandato expreso, de conformidad con la Ley, o el Reglamento del Condominio o Copropiedad (Nacional, 2012, p. 50).

La Ley de Propiedad en Condominio se vincula La Ley de Conciliación y Arbitraje (Decreto 161-2000) cuando se introduce mecanismos alternativos para la solución de conflictos entre condóminos, administradores y juntas directivas como se establece en el artículo 65;

Para la solución de los eventuales conflictos que puedan surgir entre los propietarios u ocupantes del inmueble, o entre ellos y el administrador o la Junta Directiva, se establece la conciliación y arbitraje como medios de solución alternos, sin perjuicio de la competencia propia de las autoridades jurisdiccionales o de policía. (Nacional, 2012, p. 57).

Finalmente, los reglamentos municipales de zonificación y uso de suelo (Acuerdo 017-2014 y reformas de 2018 y 2021) condicionan la constitución de nuevos condominios al cumplimiento de requisitos urbanísticos y técnicos. De esta manera, el

derecho administrativo y urbanístico interactúa directamente con el derecho civil, determinando la viabilidad y sostenibilidad de los proyectos verticales.

En conclusión, el marco normativo hondureño que regula la propiedad en condominio es amplio pero diverso. La Constitución, los Códigos, las Leyes especiales y los reglamentos municipales participan en la estructuración del régimen, pero la falta de armonización entre ellos produce vacíos regulatorios que se manifiestan en la gobernanza, la convivencia y fiscalización de los condominios verticales. Estos vacíos justifican la presente investigación, orientada a identificar sus causas y proponer soluciones jurídicas.

2.1.2.1 Ley de Propiedad Horizontal (Decreto N.45) y reforma Ley de Propiedad en Condominio (Decreto 164-2012).

En el ámbito hondureño, la evolución normativa en materia de propiedad en condominio y propiedad horizontal ha estado marcada por la necesidad de regular las nuevas formas de copropiedad derivadas del crecimiento urbano.

El primer antecedente normativo es la Ley de Propiedad Horizontal (Decreto 46-1966), la cual estableció un marco legal inicial para edificios divididos en pisos o locales susceptibles de aprovechamiento independiente. Esta ley reconoció la existencia de propiedad exclusiva sobre los espacios privados y un derecho inseparable de copropiedad sobre las áreas comunes, además de fijar disposiciones sobre administración, asambleas y resolución de conflictos.

Sin embargo, esta ley de 1966 respondía a un contexto urbano limitado, en el que las edificaciones horizontales y multifamiliares eran relativamente pocas. Su resultado resultó

insuficiente. El crecimiento sostenido de edificaciones verticales en el municipio del Distrito Central ha posicionado al régimen de propiedad en condominio como una alternativa habitacional cada vez más utilizada. “Históricamente la construcción privada ha estado liderada por el segmento residencial, concentrando la mayor superficie edificada, particularmente de viviendas” (BCH, 2023). Esta situación hizo evidente la insuficiencia de dicho marco normativo.

Frente a estas limitaciones, en el 2012 se promulgó la Ley de Propiedad en Condominio (Decreto 164-2012), como una actualización normativa. Esta nueva legislación reguló con mayor precisión la constitución del régimen mediante escritura pública e inscripción registral, la indivisión forzosa de los bienes comunes, los derechos y obligaciones de los condóminos, la asamblea como órgano máximo y un régimen sancionatorio más amplio.

Reforma de la Ley de 1966 a la ley de 2012

La transición normativa implicó cambios sustanciales en los siguientes aspectos:

- **Registro:** La ley de 1966 obligaba a inscribir el edificio y bienes comunes en libros especiales del registro de la propiedad, sin mayor detalle. La ley de 2012 reforzó este punto al exigir la inscripción formal del condominio y su reglamento, buscando mejorar la seguridad jurídica.
- **Bienes comunes:** la Ley de 1966 los definía de forma general enumerando únicamente elementos básicos tales como techos, cimientos y pasillos; la reforma del 2012 permitió un avance al establecer la indivisión forzosa y reglas específicas para su uso y conservación, buscando dar respuesta a la complejidad de las edificaciones modernas.

- **Gobernabilidad y administración:** La ley de 1966 contemplaba la figura del administrador y los reglamentos internos, aunque con funciones limitadas y de poco control, La ley de 2012 fortaleció el papel de la asamblea de condominios como órgano máximo, con facultades más claras. El objetivo fue democratizar la toma de decisiones.
- **Régimen Sancionatorio:** La ley de 1966 estableció multas de apenas cien (L.100.00) a un mil (L.1,000.00) lempiras, claramente desproporcionadas y sin debido proceso. La ley de 2012 incrementó las sanciones hasta un monto de cincuenta mil lempiras (L.50,000.00), lo que representa un avance en términos de proporcionalidad y eficacia.
- **Ámbito de aplicación:** La ley de 1966 se limitaba a edificios en propiedad horizontal, mientras que la ley del 2012 amplió su alcance a todo tipo de condominios, tanto horizontales como verticales. El objetivo fue adaptarse a la nueva realidad habitacional. Sin embargo, la normativa hondureña aún no regula megaproyectos o conflictos mixtos (residenciales, comerciales y de oficinas), en un contexto de interacción conjunta; este vacío normativo limita la capacidad de prevenir conflictos en proyectos inmobiliarios de gran escala; que son una actualidad en el municipio del Distrito Central.
- **Registro:** La Ley de 1966 obligaba a inscribir el edificio y bienes comunes en libros especiales de los terrenos, edificios sujetos a la propiedad horizontal y por separado, de los distintos pisos, apartamentos y habitaciones de un edificio; la reforma de la Ley de 2012 reforzó este punto al exigir la inscripción formal del condominio y su reglamento interno buscando mejorar

con esto la seguridad jurídica. No obstante, no existe un registro centralizado de antecedentes que documente la actuación de administradores, sanciones aplicadas o conflictos previos.

En síntesis, la Ley de Propiedad en Condominio (2012) reformó la Ley de Propiedad Horizontal (1966) introduciendo mejoras en constitución, bienes comunes, gobernabilidad, sanciones, ámbito de aplicación y registro. Sin embargo, persisten vacíos significativos tales como:

Disposiciones Generales

- No se establece con claridad la personalidad jurídica del condominio como ente autónomo, lo cual genera problemas en la representación legal ante terceros.
- La ley sólo reconoce la existencia del régimen, pero no regula suficientemente los efectos jurídicos en relación con acreedores, instituciones estatales o procesos judiciales.

Constitución del Régimen de Propiedad en Condominio

- Falta de regulación sobre procedimientos simplificados para la constitución de condominios de pequeña escala.
- Ambigüedad respecto a los requisitos mínimos de infraestructura y habitabilidad, lo que puede provocar inscripciones de proyectos sin condiciones adecuadas.
- No prevé sanciones claras para casos de inscripción defectuosa en el Registro de la Propiedad.

Registro de la Propiedad en Condominio

- Carencia de un procedimiento especial registral para conflictos derivados de la inscripción de bienes comunes y privativos.
- Ausencia de coordinación normativa con el Código Civil y el Reglamento del Instituto de la Propiedad, generando inseguridad sobre los efectos de la publicidad registral.
- No se regula expresamente la responsabilidad del registrador en caso de errores de inscripción.

Bienes Comunes y Privativos

- No se delimitan con precisión los límites entre bienes comunes y privativos en áreas modernas como estacionamientos, terrazas o ductos de servicios.
- No regula el uso de bienes comunes en proyectos mixtos (residenciales-comerciales).
- Ausencia de reglas para la resolución de conflictos sobre el uso y goce de bienes comunes.

Derechos y Obligaciones de los Condóminos

- Se reconocen obligaciones generales de pago de cuotas, pero no existe un mecanismo ágil de cobro judicial o extrajudicial de morosidad.
- No regula la obligación de seguros obligatorios para cubrir riesgos colectivos (incendio, terremoto, responsabilidad civil).

- Débil normativa sobre la responsabilidad por daños causados entre condóminos.

Administración del Condominio

- No se exige la contratación de un auditor externo independiente, lo que afecta la transparencia financiera.
- Ambigüedad en la figura del administrador: no se definen claramente sus atribuciones, límites ni controles de rendición de cuentas.
- No regula la obligación de crear fondo de reserva para contingencias, necesarios para el mantenimiento a largo plazo.
- Falta de reconocimiento expreso de la asociación de condominios como sujeto con capacidad procesal.

Asamblea General

- Procedimiento de convocatoria rígida y sin previsión de mecanismos electrónicos o virtuales.
- No establecen un quórum alternativo para segundas convocatorias, lo que dificulta la toma de decisiones.
- Carece de reglas para resolver impugnaciones de acuerdos adoptados en asamblea.

Régimen Sancionatorio

- Las sanciones están previstas de manera general, pero sin un procedimiento garantista de debido proceso (notificación, descargo, recurso).

- No contempla la gradualidad de las sanciones ni mecanismos de conciliación antes de aplicar multas.
- Falta coordinación con normas municipales sobre infracciones urbanísticas o de convivencia.

Disposiciones Finales

- Carencia de un marco transitorio para condominios constituidos antes de la ley, lo que genera inseguridad sobre su adaptación.
- No prevé mecanismos de coordinación interinstitucional (municipalidades, Instituto de la Propiedad, tribunales) para aplicar la norma.
- Falta de concretización de procedimiento para el uso de mecanismos alternos de solución de conflictos (conciliación y arbitraje) ya que carece de obligatoriedad.

2.2 Propiedad, Comunidad y Propiedad Horizontal

De acuerdo con el Código Civil hondureño, la propiedad constituye la forma más plena de dominio reconocida por el derecho civil, al otorgar a su titular la facultad de usar, gozar y disponer del bien, dentro de los límites impuestos por la ley. Tradicionalmente concebida como un derecho absoluto y exclusivo, la evolución del pensamiento jurídico ha incorporado la noción de función social de la propiedad, entendiendo que el ejercicio de este derecho debe realizarse de manera compatible con el interés colectivo, el bienestar urbano y la sostenibilidad ambiental. De esta manera, la propiedad moderna no sólo confiere poder jurídico sobre las cosas, sino que

también impone deberes de conservación y convivencia que responden a los valores contemporáneos de equidad y responsabilidad social (Estrada González M. E., 2004).

Dentro de las formas derivadas de propiedad se encuentra la comunidad de bienes, que surge cuando varias personas son titulares simultáneamente del mismo derecho de propiedad sobre una cosa indivisa. Esta figura implica unidad del objeto y pluralidad de sujetos, en la que cada comunero posee una cuota ideal o abstracta, no materialmente delimitada. De acuerdo con la doctrina clásica, la comunidad no altera la esencia del dominio individual, sino que constituye una variación accidental del mismo. En su interpretación teórica se han desarrollado distintas concepciones: la teoría de la división ideal de la cosa, según la cual la cosa permanece indivisa materialmente pero se divide intelectualmente en cuotas aritméticas; la teoría de la división ideal del derecho, que afirma que lo dividido es el derecho de propiedad mismo; la teoría de la división del valor, que considera que lo que se reparte es el valor económico del bien y no su sustancia física; y la teoría de la personalidad jurídica de la copropiedad, que sostiene que el conjunto de copropietarios actúa como un ente colectivo, aunque dicha posición ha sido rechazada en la mayoría de los ordenamientos civiles por carecer la comunidad de personalidad jurídica propia. La doctrina contemporánea se inclina por la tesis de las cuotas ideales, entendiendo que la copropiedad constituye una manifestación del dominio que conserva su unidad jurídica (Trabucchi, 1967, citado en Duhau, Mogrovejo & Salazar, 1998).

La comunidad se rige por principios de cooperación y consenso: los actos de administración requieren mayoría de cuotas, mientras que los actos de disposición o alteración del bien común exigen unanimidad. Cualquier copropietario puede pedir la división de la cosa común, salvo pacto de indivisión o disposición legal. Sin embargo, esta forma de tenencia se caracteriza por su falta de organización y por los conflictos derivados de la gestión colectiva,

dado que no posee órganos permanentes ni mecanismos obligatorios de administración (Duhau, 1998).

Frente a las limitaciones de la copropiedad simple, el derecho urbano moderno desarrolló la propiedad horizontal o en condominio, una institución que permite compatibilizar el dominio individual sobre unidades privadas con la copropiedad necesaria de los elementos comunes de un inmueble. Este régimen surge para atender las necesidades de densificación urbana y convivencia en edificaciones multifamiliares o conjuntos habitacionales. De acuerdo con (Estrada González & Mendoza Martínez), la propiedad horizontal introduce una estructura organizativa interna destinada a garantizar la convivencia, el mantenimiento y la administración eficiente de los bienes comunes, incorporando incluso la mediación como mecanismo para resolver conflictos entre condóminos.

La propiedad horizontal se constituye mediante un título constitutivo que describe el edificio, delimita las unidades privativas, determina los elementos comunes y fija cuotas de participación basadas en la superficie, el uso y la ubicación. Este título puede incluir estatutos y un reglamento interno que establecen las normas de convivencia, los derechos y obligaciones de los propietarios y el funcionamiento de los órganos de gobierno. Según (Esquivel Hernández, 2008), este modelo refleja una transformación del espacio habitacional contemporáneo, donde la vivienda colectiva genera nuevos imaginarios de vida compartida y formas de relación vecinal.

En la práctica, el régimen se apoya en una estructura orgánica conformada por la Junta de Propietarios, el presidente y el Administrador, quienes son responsables de la gestión, la conservación del inmueble, el cobro de cuotas, la convocatoria de asambleas y la ejecución de acuerdos. La ley prevé diferentes tipos de mayorías para la adopción de decisiones: unanimidad para modificar el título constitutivo o los estatutos, mayorías cualificadas para innovaciones

importantes o instalación de servicios comunes, y mayoría simple para asuntos de administración ordinaria. Los propietarios están obligados a contribuir a los gastos comunes, mantener en buen estado sus unidades y respetar las normas de convivencia, mientras que el edificio se respalda con un fondo de reserva destinado a reparaciones y emergencias.

2.3 Conceptualización del Régimen de Propiedad Horizontal o en Condominio

El régimen de propiedad horizontal o en condominio constituye una forma de organización jurídica del dominio que permite la coexistencia de propiedad exclusiva sobre unidades privadas y copropiedad sobre bienes comunes dentro de un mismo inmueble. De acuerdo con (Estrada González M. E., 2004) este sistema “establece un entramado normativo destinado a regular la convivencia, el uso racional de los bienes comunes y la administración del inmueble, introduciendo mecanismos de mediación y solución de conflictos internos”.

A diferencia del dominio pleno, el condominio supone una limitación voluntaria al derecho de propiedad, en la que los titulares se obligan recíprocamente a observar normas colectivas de uso y mantenimiento, que garanticen la habitabilidad y el valor patrimonial del bien. Este régimen responde, además, a un proceso de densificación urbana y necesidad de organización colectiva de servicios y espacios en contextos de vivienda vertical y de interés social (Duhau, 1998)

2.4 Fundamentos Jurídicos y Estructurales

La propiedad horizontal surge como una solución legal a la copropiedad forzosa sobre áreas comunes (techos, muros, pasillos, estacionamientos, etc.) dentro de un inmueble dividido

en unidades privativas. A menudo las legislaciones de diferentes países establecen una estructura organizativa mínima, comenzando por la Asamblea de condóminos, el Comité o Junta Directiva, y el Administrador.

Estos órganos gestionan las cuotas, el mantenimiento y la convivencia, conforme al Reglamento de Condominio, que tiene fuerza de ley entre las partes. (Hastings, 2006) destacan que la eficacia de esta estructura depende del equilibrio entre la gobernanza interna y los derechos individuales de propiedad, de modo que ninguna unidad pueda afectar el interés común. Desde una perspectiva de derechos de propiedad, (Blandy & Dupuis) sostienen que la propiedad en condominio debe entenderse como un “haz de derechos” (bundle of rights) donde se combinan facultades exclusivas (uso, goce y disposición) y colectivas (gestión, control, mantenimiento). Esta dualidad exige marcos jurídicos claros y una cultura de cooperación.

2.5 Evolución Histórica y Comparada del Régimen

La propiedad horizontal tiene antecedentes en la Europa de posguerra, especialmente en Italia, Francia y España, donde las legislaciones urbanas del siglo XX regularon la división de edificios en pisos o apartamentos. Posteriormente, este modelo se trasladó a América Latina como respuesta a la urbanización acelerada y las políticas de vivienda de masas.

En México, los conjuntos habitacionales del INFONAVIT en los años setenta y ochenta consolidaron esta forma jurídica, dando lugar a fenómenos de gestión vecinal y creación de “bienes colectivos” (Duhau, 1998). (Esquivel Hernández, 2008) analizó cómo estos espacios produjeron “imaginarios de vida colectiva”, donde la convivencia, las normas internas y la identidad barrial se entrelazan con la estructura jurídica del condominio.

En las décadas siguientes, la mercantilización de la urbanización transformó el condominio en un instrumento de gestión privada del espacio urbano (Pérez, 2014). Se generaron condominios cerrados y clubes residenciales, desplazando la función social original hacia una lógica de exclusión y consumo habitacional (Pedrotti, 2019).

2.6 La Mediación y la Gestión de Conflictos

Uno de los aportes contemporáneos del régimen de condominio es la introducción de la mediación como vía preferente para la resolución de conflictos internos. (Estrada González & Mendoza Martínez) señalan que los conflictos más frecuentes en condominios por ruido, cuotas, uso de áreas comunes o mantenimiento pueden resolverse eficazmente mediante mecanismos alternos que promuevan la convivencia pacífica.

Esta tendencia coincide con las teorías de acción colectiva aplicadas a la gestión de bienes comunes, donde la cooperación voluntaria y las sanciones proporcionales son esenciales para la sostenibilidad del sistema (Chen, 2005) . En comunidades de ingresos medios y bajos, la ausencia de mediación efectiva suele derivar en deterioro físico y conflictos prolongados (Werczberger).

2.7 Gobernanza, Mantenimiento y Sostenibilidad

El adecuado funcionamiento de los regímenes de propiedad en condominio depende en gran medida de la gobernanza y de la capacidad de gestión de los órganos internos. El éxito del régimen de propiedad horizontal depende en gran medida de la capacidad de gestión de sus órganos y del cumplimiento de las obligaciones económicas comunes. (Lujanen, 2010) advierte

que la falta de mantenimiento periódico genera una “depreciación estructural” que compromete la seguridad y habitabilidad. Por ello, los fondos de reserva y planes de mantenimiento preventivo son instrumentos esenciales.

(Yau, 2014) sostiene que la eficacia percibida de la administración, junto con el grado de confianza institucional influye directamente en la disposición de los copropietarios a participar en las asambleas y cumplir con sus cuotas. En contextos de alta densidad y diversidad socioeconómica, la gestión colectiva enfrenta dilemas de acción colectiva, donde el beneficio compartido puede generar comportamientos oportunistas o de “free rider” (Chen, 2005)

(Alterman, 2010) comparando Israel y Florida, destacan que la sostenibilidad de los edificios en condominio requiere políticas públicas complementarias: incentivos fiscales, seguros obligatorios y asistencia técnica. Sin estos mecanismos, el régimen corre el riesgo de fragmentarse.

Así, la gobernanza condominal se presenta como un fenómeno de corresponsabilidad colectiva, en el que el cumplimiento de los deberes individuales se traduce en la estabilidad social y patrimonial del régimen.

2.8 Bases Teóricas

2.8.1 Teoría del derecho de propiedad y copropiedad.

La propiedad ha sido considerada tradicionalmente como uno de los pilares fundamentales del derecho civil, al constituir la base de las relaciones patrimoniales entre las personas y los bienes. Se trata de un derecho real que otorga a su titular la facultad de usar, gozar

y disponer de un bien, dentro de los límites que impone la ley y la función social que este derecho debe cumplir.

El derecho de propiedad así comprendido se relaciona directamente con el fin del bien común. Las exigencias del bien común se proyectan en tres dimensiones; una jurídica, que señala a cada uno de la parte de dominio que le corresponde sobre determinado bien; una económica que es generadora de trabajo y que incentiva a la incesante capacidad productiva y finalmente, la dimensión política, que constituye una condición indispensable de libertad civil que entre otras cosas impide la concentración de bienes únicamente en manos del Estado. (Cosola, 2017, p. 466).

No obstante, la realidad social y económica generó la necesidad de reconocer formas compartidas de propiedad, lo que dio lugar a la copropiedad. Esta se configura como una modalidad del derecho de propiedad.

“El condominio es el derecho real de propiedad que pertenece a varias personas por una parte indivisa sobre una cosa mueble o inmueble”. (Cabanelas, 2003, p. 88).

El régimen del condominio se condensa en el principio fundamental de que cada uno de los condominios tienen un derecho de propiedad sobre todas las cosas (totius rei dominium) y ejercita las facultades correspondientes a su derecho de modo independiente como cualquier propietario. (Hinojosa, 1965, p. 16).

2.8.2 Teoría del conflicto.

Constituye una base fundamental para comprender cómo los vacíos regulatorios en la Ley de Propiedad en Condominio generan tensiones y disputas en la vida práctica de los condominios verticales.

El conflicto consiste en un enfrentamiento o choque intencional entre dos seres o grupos de la misma especie que manifiestan los unos hacia los otros una intención hostil, generalmente acerca de un derecho, y que, para mantener, afirmar o restablecer el derecho tratan de romper la resistencia del otro, usando eventualmente la violencia, la que podría llevar al aniquilamiento físico del otro. (Entelman, 2005, p. 45).

Como se ha considerado en un contexto práctico la propiedad en condominio en cualquier modalidad es una convivencia social en una ubicación determinada en un espacio territorial donde se desarrollan relaciones de convivencia social lo que conlleva internamente y sin dudar en que se darán situaciones de conflicto; debido a diferencias culturales, económicas, sociales dentro de los copropietarios.

La mayor parte de los conflictos que se generan al interior de una copropiedad tienen su origen en la convivencia cuya definición es definida como la “cohabitación, vida en compañía de otras personas, compartiendo al menos casa con frecuencia, también la mesa y en ocasiones el lecho. Y referida a la sociedad, pacífica o jurídica coexistencia de los habitantes de un país” (Cabanelas, 2003, p. 105).

Es por ello por lo que es de suma importancia sus consideraciones de convivencia pacífica y respeto entre los copropietarios para no generar un conflicto social entre las partes.

La cantidad de conflictos potenciales que se pueden presentar al interior de alguna copropiedad, así como en cualquier comunidad es infinita, máxime teniendo en cuenta la

cantidad de individuos que día a día intervienen en el desarrollo normal de la actividad de esta tales como: propietarios, tenedores a cualquier título, administrador, guardas de seguridad, empleadas de servicio doméstico, personal de mantenimiento, visitantes, entre muchos otros.

Para nuestra investigación la teoría del conflicto constituye un fundamento esencial ya que permite comprender una de las variables claras que conlleva el resultado de la debilidad de lineamientos normativos y que actúan como factores estructurales que generan y alimentan los conflictos en los condominios de modalidad vertical en el Municipio del Distrito Central.

2.8.3 Teoría de la función social de la propiedad.

La función social de la propiedad sostiene que el dominio no puede concebirse como un derecho absoluto y exclusivo, sino como un derecho condicionado al interés colectivo. Este enfoque busca equilibrar el disfrute individual con la utilidad pública y la convivencia pacífica.

En Honduras, la Ley de la Propiedad (Decreto 82-2004) refleja esta orientación al señalar que la propiedad debe asegurar seguridad jurídica, acceso equitativo y contribuir al desarrollo económico. “En el régimen de propiedad horizontal la función social se materializa en el uso compartido de los bienes comunes, cuyo mantenimiento y gestión deben realizarse en beneficio de los copropietarios”.

Los vacíos regulatorios en la Ley de Propiedad en Condominio hondureña impiden que la función social de la propiedad se cumpla plenamente, ya que no existen mecanismos claros de

fiscalización ni sanciones efectivas para garantizar el uso adecuado de los bienes comunes en los condominios verticales del Distrito Central.

2.8.4 Teoría de la gobernanza y administración en condominios.

La gobernanza condominal plantea que la eficacia de estos regímenes depende de órganos de administración y de participación democrática, tales como las asambleas de condominios, juntas directivas y administradores. “Se destaca la importancia de los comités de vigilancia como garantes de transparencia y control interno”. (Luviano Cruz, 2007). “En este contexto la rendición de cuentas (“accountability”) se convierte en un pilar esencial para la transparencia y legitimidad de la gestión interna” (Ostrom, 1990).

La teoría de la gobernanza colaborativa sostiene que las comunidades con reglas claras, participación y mecanismos de control mutuo logran reducir la conflictividad interna y fortalecer la cooperación. (Ansell. C., 2008).

Estos vacíos normativos han generado dificultades para la administración eficiente de los condominios verticales, debilitando la gobernanza interna y facilitando conflictos entre copropietarios y órganos de gestión.

2.8.5 Teoría de la seguridad jurídica y del registro público.

La seguridad jurídica es un principio que garantiza certeza en el reconocimiento y ejercicio de los derechos de propiedad. Esta teoría se complementa con la función del registro público, cuyo objetivo es dar publicidad y oponibilidad frente a terceros.

“Este principio se proyecta en el ámbito registral donde la publicidad de los actos garantiza la oponibilidad frente a terceros y la protección de la propiedad privada”. (Zagrebelky, 2011). Constituye una garantía de fe pública que protege tanto al titular como a los terceros adquirentes, sino que también actúa como mecanismo preventivo contra el abuso de poder de administradores o desarrolladores. Sin embargo, los vacíos regulatorios en la Ley de Propiedad en Condominio (Decreto 164-2012) impiden la plena eficacia de este principio, al no existir un procedimiento estandarizado de registro ni un reglamento operativo estándar del Instituto de la Propiedad (IP). En el ámbito condominal, la inscripción de reglamentos, unidades privadas y áreas comunes es esencial para evitar incertidumbres jurídicas.

Desde la perspectiva doctrinal, Ferrajoli advierte que la seguridad jurídica no puede reducirse a un formalismo normativo, sino que exige garantías institucionales efectivas que permitan a los ciudadanos prever las consecuencias legales de sus actos. (Goffman, 1963).

La ley de Propiedad en Condominio hondureña presenta vacíos en la inscripción registral, lo que afecta la seguridad jurídica de los copropietarios e impide garantizar la validez de los reglamentos y decisiones en los condominios verticales.

2.8.6 Teoría de la regulación y fiscalización estatal de la propiedad.

La teoría de la regulación y fiscalización de la propiedad sostiene que el Estado, como garante del orden público económico y social, tiene la obligación de intervenir en los ámbitos donde la autonomía privada no es suficiente para garantizar la seguridad jurídica, la equidad y el cumplimiento de los fines sociales del derecho de propiedad. En este contexto, la regulación estatal actúa como un mecanismo corrector frente a los fallos del mercado y a las limitaciones de

la autorregulación comunitaria, estableciendo reglas, controles y sanciones que buscan equilibrar los intereses individuales con el interés colectivo.

El régimen de propiedad en condominio representa precisamente un punto de intersección entre el derecho privado y el derecho público. Aunque su estructura se fundamenta en relaciones de copropiedad, la coexistencia de múltiples titulares y la utilización común de bienes compartidos generan una dimensión colectiva que requiere la presencia de la autoridad. En este sentido, el Estado —a través del Instituto de la Propiedad (IP)— tiene la función de supervisar, registrar y fiscalizar la legalidad de los actos de constitución, administración y gobernanza de los condominios. La ausencia o debilidad de esta función reguladora produce un vacío que permite la proliferación de prácticas arbitrarias por parte de administradores o juntas directivas, así como la desprotección de los copropietarios frente a actos ilegítimos.

Desde el punto de vista del derecho administrativo, la intervención estatal en los regímenes privados de propiedad encuentra sustento en el principio de legalidad y de función social del Estado, consagrados en la Constitución de la República y desarrollados por la Ley General de la Administración Pública (Decreto 146-1986). Dicha norma impone a las instituciones públicas el deber de actuar conforme al interés general y dentro del marco de competencias asignadas. En consecuencia, el incumplimiento de las funciones de fiscalización por parte del Instituto de la Propiedad (IP) constituye no solo una omisión institucional, sino también una infracción al principio de eficacia administrativa que exige a la Administración garantizar el cumplimiento de los fines de las leyes especiales.

Bajo esta perspectiva, la falta de regulación y control por parte del Estado configura un vacío normativo y funcional que impide materializar esta función regulatoria, en la medida en que la Ley de Propiedad en Condominio no establece procedimientos claros para la supervisión

estatal, ni asigna mecanismos de rendición de cuentas o auditoría sobre las juntas administradoras. La teoría de la regulación resalta que la mera existencia de una norma no garantiza su eficacia si no está acompañada de instituciones capaces de aplicarla, monitorearla y sancionar su incumplimiento, y al no tener carácter de obligatoriedad limita la efectividad de la Ley de propiedad en condominio Decreto (164-2012) y favorece la persistencia de conflictos recurrentes en los condominios verticales.

En el caso hondureño, la inacción del Instituto de la Propiedad (IP) se traduce en la desprotección de los derechos de los copropietarios y en la perpetuación de los conflictos recurrentes que la presente investigación documenta.

Por tanto, la intervención estatal no debe entenderse como una intromisión en la autonomía privada, sino como una garantía de equilibrio entre los derechos individuales y el interés social. En el régimen de propiedad en condominio, la fiscalización estatal constituye un instrumento indispensable para prevenir abusos, fortalecer la gobernanza interna y asegurar la transparencia en la administración de los bienes comunes. Esta función reguladora, lejos de limitar el ejercicio del derecho de propiedad, lo complementa, al brindar estabilidad jurídica y fomentar la convivencia armónica dentro de los condominios verticales del Distrito Central.

2.8.7 Teoría del derecho comparado.

La teoría del derecho comparado sostiene que el análisis de distintos ordenamientos jurídicos permite identificar fortalezas y debilidades de cada sistema, así como posibles soluciones a problemas comunes.

El derecho comparado muestra que, aunque cada país tiene avances, persisten vacíos comunes en materia de gobernabilidad y convivencia. Para Honduras, este análisis sirve de base para proponer reformas que fortalezcan la Ley de Propiedad en Condominio.

2.8.8 Teoría de la convivencia y cohesión social.

La teoría de la convivencia social afirma que la vida comunitaria requiere normas de respeto, cooperación y solidaridad. En Colombia la Ley 675 de 2001 establece que la propiedad horizontal busca garantizar la sana convivencia.

En tal sentido, el régimen hondureño, los conflictos por morosidad, uso de áreas comunes o incumplimiento del reglamento evidencian una debilidad cultural de convivencia. De ahí que se mencionan dentro de la ley de Propiedad en Condominio Decreto (164-2012) se proponga institucionalizar comités de mediación condominal y procesos formales de conciliación, en línea con lo previsto en la Ley de Conciliación y arbitraje (Decreto 161-2000), ya que constituye un pilar esencial del marco jurídico hondureño para la gestión pacífica de conflictos en contextos comunitarios y condominales.

Se establece en el artículo 2 que la conciliación es mecanismo de solución de controversia a través del cual, dos o más personas naturales o jurídicas tratan de lograr por sí mismas la solución de sus diferencias con la ayuda de un tercero neutral y calificado que se denominará conciliador. (Arbitraje, 2000).

La mayor parte de los conflictos que se generan al interior de una copropiedad tienen su origen en la convivencia cuya definición es definida como la “cohabitación, vida en compañía de

otras personas, compartiendo al menos casa con frecuencia, también la mesa y en ocasiones el lecho. Y referida a la sociedad, pacífica o jurídica coexistencia de los habitantes de un país” (Cabanelas, 2003, p. 105).

Es por ello por lo que es de suma importancia sus consideraciones de convivencia pacífica y respeto entre los copropietarios para no generar un conflicto social entre las partes.

2.9 Derecho Comparado

La revisión de experiencias latinoamericanas en materia de propiedad horizontal y en condominio permite advertir cómo distintos ordenamientos han respondido a problemáticas similares a las que hoy enfrenta Honduras.

Esta comparación resulta esencial, pues evidencia no solo la evolución normativa, sino también las estrategias jurídicas implementadas para llenar vacíos, que en el caso de Honduras aún permanecen sin respuesta.

2.9.1 Colombia.

En Colombia la Ley 675 de 2001 supuso un avance significativo al otorgar personería jurídica automática a los copropietarios desde el momento mismo de su inscripción en el registro inmobiliario, evitando con ello la inseguridad que produce la falta de reconocimiento legal del ente colectivo.

Asimismo, el régimen colombiano resolvió el problema de cobro de cuotas de mantenimiento permitiendo procesos ejecutivos expeditos basados en certificaciones del

administrador y actas de asamblea, lo cual garantiza eficacia en la gestión financiera. Igualmente se institucionalizó el comité de convivencia y el uso de mecanismos alternativos de resolución de conflictos, reforzando la gobernabilidad interna. La obligatoriedad del revisor fiscal en conjuntos de cierta magnitud añade a un elemento de transparencia y control financiero, que contrasta la ausencia de auditorías externas en la normativa hondureña.

2.9.2 Perú.

La ley N. 27157 estableció el régimen de propiedad exclusiva y común. Si bien reconoció a la Junta de Propietarios como persona jurídica, diversos estudios han señalado que su capacidad de obra judicialmente es limitada, generando ineficacia práctica en conflictos y cobros.

Los procesos para exigir cuotas son largos y costosos, lo que perpetúa la morosidad y resta funcionalidad al régimen. En cuanto a la convivencia, aunque el reglamento interno es obligatorio, en la práctica existe una alta informalidad en su aplicación, lo que refleja la debilidad de la norma.

Investigaciones recientes subrayan que la ausencia de procedimientos claros para sanciones y fiscalización contable convierte al régimen peruano en un ejemplo de cómo la falta de actualización normativa deja sin respuesta los problemas reales de los copropietarios.

2.9.3 Panamá.

La ley 284 de 2022 introdujo principios modernos que buscan garantizar la convivencia pacífica, la solidaridad social y la sostenibilidad ambiental dentro de las propiedades horizontales.

Esta norma exige que la asamblea de propietarios obtenga personería jurídica con su inscripción en el Registro Público, cerrando así cualquier vacío sobre la legitimidad de actuación del ente colectivo. Además, las decisiones de asamblea adquieren obligatoriedad para todos los copropietarios, con independencia de su asistencia, siempre que se cumplan los requisitos de convocatoria y quórum. De forma novedosa, la ley panameña garantiza expresamente el debido proceso en las imposiciones de sanciones, reconociendo el derecho de defensa y contradicción de los condominios, aspecto que en Honduras permanece difuso.

Finalmente, contempla la posibilidad de auditorías externas y un mayor control sobre la administración, apuntando a la transparencia financiera y a la profesionalización de la gestión.

2.9.4 Ecuador.

Su régimen de propiedad horizontal se encuentra regulado tanto en el Código Civil como en leyes especiales. Al igual que en Colombia y Panamá, se reconoce la personería jurídica de las copropiedades desde su inscripción, lo que permite a la junta de propietarios actuar como sujeto de derechos y obligaciones.

Sin embargo, a diferencia de los modelos colombiano y panameño, el cobro de cuotas aún depende de procedimientos judiciales que, aunque simplificados, pueden resultar lentos en la

práctica. Los reglamentos internos son obligatorios una figura obligatoria de auditoría externa, limitándose su uso a recomendaciones en conjuntos de gran envergadura.

Pese a estas limitaciones, el modelo ecuatoriano aporta claridad en la organización de las asambleas y en la obligatoriedad de las decisiones colectivas, aspectos que resultan útiles como referencia para superar los vacíos hondureños.

De este análisis comparado se desprende que mientras países como Colombia y Panamá han logrado construir un marco sólido en torno a la personería jurídica, el debido proceso en sanciones y la fiscalización financiera, Perú y Ecuador todavía enfrentan retos derivados de la insuficiencia normativa y la aplicación desigual de la Ley. Para Honduras, estas experiencias permiten vislumbrar posibles líneas de reforma en aspectos como la obtención de personería jurídica automática al régimen de condominios, simplificar los procedimientos de cobro de cuotas, institucionalizar comités de convivencia, garantizar el debido proceso en sanciones, certificación de administradores y establecer la obligación de auditorías externas en proyectos de magnitud considerable.

Solo así podrá cerrarse el círculo de vacíos normativos que hoy propician conflictos recurrentes en los condominios verticales del Distrito Central.

2.9.5. Análisis comparado de soluciones regulatorias.

El análisis comparado de los regímenes de propiedad en condominio en América Latina revela patrones comunes de conflictividad y diferentes niveles de intervención estatal. Para

efectos de esta investigación, se han identificado tres categorías críticas en las que la legislación hondureña presenta vacíos estructurales y en las cuales los modelos extranjeros ofrecen soluciones regulatorias útiles: (1) el régimen sancionatorio frente a incumplimientos, (2) la regulación del uso de zonas comunes y (3) los mecanismos de mediación y arbitraje obligatorio. Estas áreas constituyen las dimensiones centrales del conflicto recurrente en los condominios verticales del Distrito Central.

En primer lugar, en materia de sanciones por incumplimiento, la Ley de Propiedad en Condominio (Decreto 164-2012) prevé un marco general de multas administrativas sin establecer procedimientos claros de debido proceso ni gradualidad sancionatoria. Por el contrario, legislaciones como la Ley 675 de 2001 de Colombia y la Ley 284 de 2022 de Panamá contemplan mecanismos más garantistas y eficaces. En Colombia, las sanciones son impuestas conforme a un reglamento interno previamente aprobado, deben notificarse al propietario, permiten descargo y pueden ser recurridas ante la asamblea general. En Panamá, se exige además que las sanciones se acompañen de resolución motivada y que se respete el derecho de defensa. Ambas legislaciones incorporan el principio de proporcionalidad y la obligación de transparencia contable, elementos ausentes en la normativa hondureña. En consecuencia, Honduras carece de un régimen sancionatorio que asegure la legitimidad y efectividad de las medidas disciplinarias dentro de los condominios.

En segundo término, respecto a la regulación del uso de zonas comunes, la ley hondureña solo enuncia la indivisión forzosa y el uso compartido, sin precisar criterios técnicos o administrativos sobre su utilización. Esto genera ambigüedad en la delimitación de responsabilidades, especialmente en espacios modernos como estacionamientos, azoteas o áreas recreativas. En contraste, la Ley 27157 de Perú establece la obligatoriedad de reglamentos

internos registrados que determinen el destino, mantenimiento y acceso de cada tipo de área común, mientras que la legislación española (Ley de Propiedad Horizontal de 1960, reformada en 2013) prevé sanciones específicas por alteración del uso común y reconoce a la comunidad la facultad de emprender acciones judiciales rápidas para el restablecimiento del orden interno. Este modelo resalta la importancia de normas de convivencia precisas y de mecanismos de supervisión, que en el caso hondureño dependen enteramente de la discrecionalidad de las juntas directivas.

Finalmente, en relación con los mecanismos de mediación y arbitraje obligatorio, Honduras reconoce de manera enunciativa en el artículo 65 de su ley la posibilidad de conciliación o arbitraje entre copropietarios, pero no impone su utilización previa al litigio judicial. Por el contrario, países como Colombia y Panamá han institucionalizado la mediación condominal como una etapa obligatoria antes de acudir a los tribunales.

En Colombia, el Comité de Convivencia actúa como órgano de mediación interna y sus decisiones orientan la resolución pacífica de disputas; en Panamá, la ley exige que los reglamentos internos incluyan cláusulas compromisorias que permitan resolver conflictos mediante árbitros designados por la comunidad. Estos modelos no solo reducen la carga judicial, sino que fortalecen la convivencia y el sentido de corresponsabilidad entre los copropietarios.

A partir de estas comparaciones, se concluye que el marco hondureño requiere una reforma que incorpore elementos regulatorios de control efectivo y mecanismos de resolución de conflictos inspirados en las mejores prácticas regionales. Una ley moderna de propiedad en condominio debe equilibrar la autonomía privada con la fiscalización estatal, la convivencia comunitaria y el acceso ágil a la justicia condominal.

Estas categorías comparadas servirán como matriz analítica para orientar las propuestas de mejora jurídica que se presentarán en los capítulos siguientes, asegurando que las recomendaciones se fundamentan en modelos comprobados de eficacia normativa y gobernanza condominal.

El presente análisis comparado normativo se estructura como matriz de referencia normativa para identificar soluciones regulatorias aplicables al contexto hondureño. Las categorías aquí reflejadas servirán posteriormente como base para el análisis de resultados (Capítulo IV) y para la propuesta de lineamientos de reforma y fortalecimiento institucional.

Tabla 1 Cuadro Comparativo Normativo Internacional

Categoría de conflicto	Situación en Honduras (Ley 164-2012)	Modelo extranjero (país)	Instrumentos / Artículos relevantes	Lecciones aplicables a la reforma hondureña
Reconocimiento y Personería Jurídica	Reconoce Junta Directiva y Administrador, pero sin procedimiento uniforme de personería.	Colombia (Ley 675/2001)	Personería jurídica plena de la Junta Directiva; órganos definidos y reglamentados	Definir procedimiento uniforme de personería y reconocimiento formal de los órganos del condominio.

Sanciones por incumplimiento	Marco general de multas sin procedimiento claro de debido proceso; no hay gradualidad ni reglas explícitas para descargos y recursos; aplicación dispareja vía reglamentos internos.	Colombia (Ley 675/2001) y Panamá (Ley 284/2022)	CO: Ley 675/2001 (régimen sancionatorio con notificación y recursos). PA: Ley 284/2022 (resolución motivada, proporcionalidad y derecho de defensa).	Incorporar un procedimiento sancionatorio garantista con notificación, descargos y apelación; establecer la gradualidad de las sanciones; obligación de motivación escrita y transparencia contable.
Regulación del uso de zonas comunes	Enuncia la indivisión forzosa sin criterios técnicos detallados para uso, mantenimiento y control; ambigüedad en áreas modernas (estacionamientos, azoteas, áreas de amenidades).	Perú (Ley 27157) y España (Ley de Propiedad Horizontal 1960, reformas 2013)	PE: Reglamentos internos obligatorios y registrados que precisan destino, mantenimiento y cargas. ES: Acciones rápidas para restablecimiento del uso común y sanciones por alteración.	Exigir reglamentos internos con estándares mínimos y registro; definir criterios técnicos para las áreas comunes; prever acciones sumarisimas o administrativas para restituir el uso común.
Mecanismos alternativos de Resolución de conflictos	Reconoce la conciliación y el arbitraje de forma enunciativa (art. 65), sin obligatoriedad ni etapas previas estructuradas; alta judicialización de conflictos.	Colombia (Ley 675/2001) y Panamá (Ley 284/2022)	CO: Comité de Convivencia y mediación interna obligatoria y de conciliación. PA: Cláusulas compromisorias en reglamentos internos y vías arbitrales comunitarias.	Institucionalizar la mediación condominal y/o el arbitraje como requisito previo al litigio; crear comités de convivencia; habilitar centros de conciliación especializados y reglas de

				ejecución de acuerdos.
Auditorías y Transparencia administrativa	No se exige auditoría externa (obligatoria) de la gestión operativa, ni del fondo de reserva; lo que genera desconfianza entre los copropietarios.	Perú (Ley 27157) y Panamá (Ley 284/2022)	PE: Prácticas de auditoría y presupuestos. PA: Procesos de transparencia reglamentados.	Incorporar auditoría externa anual (obligatoria); establecer fondos de reserva mínimos y sujetos a autorización de Junta Directiva para su uso; Fortalecer la rendición de cuentas.
Cobro de Morosidad	Cobro judicial ordinario; lento, costoso sin herramientas legales útiles; lo que fomenta la morosidad estructural y problemas de gestión administrativa.	Panamá (Ley 284/2022) Colombia (Ley 675/2001) y Perú (Ley 27157)	PA: Contratos y arbitraje; CO: mecanismos ágiles mediante actas y ejecución legal de cobro; PE: Contratos y Arbitraje.	Crear procedimiento de cobro por vía ejecutiva, monitorio o especial para un cobro rápido, permitir ejecución directa de estados de cuenta con saldos certificados.
Fiscalización Estatal	El Instituto de la Propiedad no maneja una reglamentación operativa clara, ni supervisión periódica exigible.	Perú (Ley 27157) Panamá (Ley 284/2022)	PE: Intervención registral y municipal, con lineamientos técnicos desarrollados. PA: Mayor desarrollo reglamentario el cual esté sujeto a una habilitación legal de controles.	Crear una fiscalización posterior, reglamentos internos definidos y generalizados que respeten el debido proceso y sean sujetos revisiones posteriores de cumplimiento.

2.10. Definiciones Conceptuales

A continuación, se presentan conceptos que son propios del régimen de propiedad en condominios, con el fin de que el lector pueda ubicarse y entender el contexto, de acuerdo con la Ley de Propiedad en Condominio (Decreto 164-2012) tales como:

Área común: Cosas y bienes de uso general o restringido, independientemente de si están construidas o no, y según se destinen al uso y aprovechamiento de todas las unidades o de solo algunas de ellas. Se compone de área común libre y de área común construida.

Área común libre: Es la parte de terreno que pasa a ser propiedad de todos los condóminos y se destina a uso general y no permite ninguna construcción.

Área común Construida: Corresponde a las construcciones que quedan en copropiedad, son áreas indivisibles y de uso general y común.

Condominio: Es una forma de propiedad construida sobre bienes inmuebles constituida voluntariamente por su o sus propietarios, susceptible de aprovechamiento independiente por parte de distintos propietarios y sometida a una normativa de especial, sujeción, cuyo funcionamiento implica la existencia de bienes particulares o exclusivos con matrícula inmobiliaria independiente y de bienes de utilización colectiva de carácter indivisible. Los condominios pueden ser:

- a. **Condominio vertical:** Modalidad mediante la cual cada propietario es dueño exclusivo de parte de la edificación que le corresponda, la cual puede estar conformada por varios pisos y condueños en común de todo el terreno y edificaciones o instalaciones de uso general.

- b. Condominio Horizontal:** La modalidad donde cada propietario es dueño exclusivo de un terreno propio y de la edificación construida sobre él y copropietario de las áreas comunes.
- c. Condominio Mixto:** Son aquellos donde pueden presentarse en una misma unidad, condominios verticales y horizontales.
- d. Condominio Combinado:** Es un proyecto donde se combinan diferentes usos y tipos de edificaciones, deben ser compatibles entre sí y deben ajustarse a la normativa que regula la zona donde se localicen.
- e. Condominio de Condominios:** Proyecto donde una o varias de las Unidades están destinadas a convertirse en condominios subsecuentes, independientemente de su naturaleza. El condominio de condominios debe estar expresamente autorizado en los reglamentos de condominio y administración; y,
- f. Condohotel:** Modalidad de operación de hospedaje en la que la propiedad del inmueble está acogida al régimen de Propiedad en Condominio, o aplica principios contenidos en esta y en la que la explotación hotelera está garantizada mediante un contrato de administración, con una empresa operadora hotelera, que asume las funciones correspondientes a los administradores según la Ley y las que se derivan del carácter hotelero de las operaciones

Desarrollo: Acto de hacer mejoras y/o edificaciones en un terreno.

Edificio: Estructura única que alberga más de una unidad y conlleva bienes comunes a esas unidades aptas para ser usadas de acuerdo con el uso establecido de conformidad con lo dispuesto en la constitución de cada Condominio.

Una vez sometido al régimen de Propiedad en Condominio, queda conformado por bienes privados o de dominio particular y por bienes comunes;

Inmueble: Bienes inmuebles incluyendo terrenos, edificios y mejoras construidos sobre los mismos, los cuales pueden ser sujetos al régimen de Propiedad en Condominio.

Junta Directiva: Órgano del Condominio encargado de dirigir los asuntos de la colectividad en condominio y que ostenta la representación judicial y extrajudicial del condominio con facultades de apoderado general. Las facultades de la Junta Directiva podrán ser ampliadas mediante reglamento de condominio o mediante acuerdo de asamblea de condominios.

Módulos de Contribución: Son los índices que establecen la participación porcentual de los propietarios de bienes de dominio particular, en las expensas causadas en relación con los bienes y servicios comunes cuyo uso y goce corresponda a una parte o sector determinado del inmueble.

Propietario: Toda persona natural o jurídica, titular de los derechos de Propiedad en Condominio otorgados en la presente Ley, sobre los bienes inmuebles y muebles que integran el bien sometido al régimen.

Tiempo compartido: Toda persona natural o jurídica, titular del uso y disfrute de una unidad vacacional o recreacional de carácter turístico o comercial y de los bienes muebles que en ella se encuentren, así como de sus instalaciones, construcciones, áreas y servicios comunes, por un número determinado de días o semanas, según la modalidad, en un periodo específico de años-

Unidad: área privativa construida o no, en la cual el propietario tiene derecho de dominio pleno sobre el mismo, excluyendo los bienes comunes localizados dentro de sus linderos.

2.11 Formulación de Hipótesis

2.11.1 Hipótesis de la investigación.

“Los estudios cualitativos las hipótesis se formulan como explicaciones tentativas que permiten comprender y analizar fenómenos sociales en contextos específicos, más que para ser comprobadas de forma estadística”. (Maxwell, 2019, p. 9).

En esta investigación, las hipótesis funcionan como guías interpretativas para examinar los vacíos regulatorios en la Ley de Propiedad en Condominio y sus efectos en la conflictividad recurrente de los condominios verticales en el municipio del Distrito Central.

Se parte de la premisa de que las deficiencias normativas de la Ley de Propiedad en Condominio (Decreto 164-2012) han producido un desequilibrio jurídico y social dentro del régimen de condominio afectando tres niveles fundamentales:

- **Jurídico:** porque la falta de precisión y armonización con otras leyes complementarias, por estas condiciones se genera incertidumbre en la constitución del régimen, la obtención de la personería jurídica y la inscripción en el Registro de la Propiedad.
- **Organizativo:** debido a que la ausencia de normas claras sobre gobernabilidad interna, asambleas y administración fomenta prácticas arbitrarias, falta de transparencia y conflictos entre las juntas directivas y los copropietarios.

- **Social:** porque la indefinición en torno a los bienes comunes, la debilidad del régimen sancionatorio y la carencia de mecanismos eficientes de resolución de conflictos prolongan las tensiones de convivencia, deterioran la cohesión comunitaria y afectan la seguridad jurídica de los condóminos.

Así la hipótesis sostiene que los vacíos regulatorios de la Ley de Propiedad en Condominio no solo tienen consecuencias jurídicas, sino también administrativas y sociales, repercutiendo directamente en la calidad de vida de los residentes y en la eficacia de la gestión condominal.

2.11.2 Hipótesis general.

La existencia de vacíos regulatorios en la Ley de Propiedad en Condominio (Decreto N 164-2012) constituye un factor determinante en la proliferación de conflictos recurrentes en los condominios verticales del Distrito Central, al no ofrecer parámetros claros sobre constitución del régimen, bienes comunes, gobernabilidad, administración, régimen sancionatorio y mecanismos de resolución de discrepancias.

2.11.3 Hipótesis específicas.

1. La falta de un procedimiento uniforme para la obtención de la personería jurídica y de un marco sancionatorio claro genera inseguridad jurídica en los condominios verticales, lo que debilita su estabilidad legal y dificulta el cumplimiento de sus reglamentos internos.

2. La ausencia de mecanismos efectivos de fiscalización estatal facilita la opacidad en la administración de los condominios, afectando la transparencia, la seguridad jurídica y la adecuada protección patrimonial de los propietarios.
3. Las debilidades en la regulación de asambleas y juntas directivas fomentan conflictos de gobernanza en la convivencia entre condóminos y en la confianza comunitaria.

En síntesis, los vacíos en la Ley de Propiedad en Condominio (Decreto 164-2012) mantiene un enfoque predominantemente privatista, sin integrar plenamente la función social de la propiedad, ni los principios de fiscalización y gobernanza que garanticen la gestión eficiente de los bienes comunes.

La ausencia de mecanismos estatales de supervisión, la falta de procedimientos claros de administración interna y la débil definición de las competencias de las Juntas Directivas y administradores generan un vacío normativo que favorece la aparición de conflictos recurrentes en los condominios verticales. Esta relación entre vacíos legales, gobernanza y conflictividad constituye el eje que articulará el análisis empírico y metodológico desarrollado en los capítulos siguientes.

CAPÍTULO III. DISEÑO METODOLÓGICO

3.1 Diseño Metodológico

El diseño metodológico de la investigación se enmarca en un enfoque cualitativo, hermenéutico de carácter descriptivo y análisis jurídico comparado. Este enfoque permite abordar los vacíos regulatorios de la Ley de Propiedad en Condominio (Decreto 164-2012) no

solo desde la normativa, sino con un enfoque de gobernanza y social,” la investigación jurídica debe superar la visión positivista tradicional para incorporar la interpretación crítica de la norma en relación con la realidad social” (Daniels Rodriguez, 2022).

La investigación combina un diseño documental centrado en el análisis de normas, doctrina y derecho comparado; con un diseño empírico, sustentado en entrevistas y estudios de caso. El carácter descriptivo permitirá identificar las deficiencias legales y sus efectos, mientras que el carácter explicativo buscará comprender cómo esas deficiencias inciden directamente en los conflictos de gobernanza y convivencia.

3.2 Alcance

El alcance de la investigación es descriptivo-analítico.

- Desde el plano descriptivo, busca caracterizar las deficiencias regulatorias de la Ley de Propiedad en Condominio y sistematizar los conflictos más frecuentes que enfrentan los condominios verticales del Distrito Central. Se documentaron los problemas de gobernanza, las dificultades en la toma de decisiones colectivas, la falta de mecanismos para sancionar incumplimientos y la opacidad en la gestión financiera.
- Desde el plano analítico, se pretende analizar las implicaciones jurídicas y sociales de estas deficiencias, explorando cómo los vacíos normativos debilitan la seguridad jurídica, la transparencia administrativa y la cohesión social en las comunidades residenciales.

Este alcance permitirá no solo describir los hechos y testimonios, sino también ofrecer un análisis crítico orientado a comprender las causas estructurales de la conflictividad en los condominios y aportar propuestas para fortalecer la regulación.

3.3 Diseño Muestral

La población de estudio está compuesta por los condominios verticales situados en el municipio del Distrito Central e inscritos en el régimen de propiedad en condominio en el Instituto de la Propiedad (IP).

Debido a la naturaleza exploratoria, se opta por un muestreo intencional o de conveniencia, seleccionando al menos tres (3) condominios que presenten antecedentes de conflictos administrativos, problemas de gobernanza o incumplimiento de normas de convivencia.

Los criterios de selección incluyen:

- a. Estar debidamente inscrito bajo el régimen de condominios en el Instituto de la Propiedad y ubicado en el Distrito Central.
- b. Cuentan con Junta Directiva y/o Administrador activo.
- c. Pueden facilitar acceso a reglamentos internos y participación de copropietarios.
- d. Registrar conflictos administrativos o de convivencia documentados o en actas de comunicación interna.

Tabla 2 Participantes del Estudio

Tipo de Participante	Cantidad	Criterio de inclusión	Rol en la investigación

Administradores o presidentes de Junta Directiva.	3-5	Estar o haber estado a cargo de la gestión administrativa del condominio.	Proporcionan información sobre gobernanza, toma de decisiones, morosidad y organización interna.
Copropietarios residentes	9-18	Residir en el condominio, participar directa o indirectamente en asambleas.	Brindar testimonios sobre convivencia, conflictos y percepción de la normativa.
Funcionario del Instituto de la Propiedad (IP)	1	Estar vinculado con el proceso de inscripción al régimen de propiedad en condominio.	Aportar perspectiva institucional sobre vacíos normativos y efectos prácticos bajo el contexto del Estado.

En total la muestra estuvo conformada por veinticuatro (24) participantes, cantidad suficiente para alcanzar saturación teórica dentro del enfoque cualitativo.

3.4 Variables y Definición Operacional

En esta investigación cualitativa las variables se entienden como categorías analíticas.

Las principales variables identificadas son:

- **Variable independiente:** Vacíos regulatorios en la Ley de Propiedad en Condominio (Decreto 164-2012).
- **Dimensiones:** Personería Jurídica de representación de las Juntas Directivas, mecanismos de cobranza, regulación de sanciones, fiscalización estatal, normas de convivencia, auditorías externas.
- **Variable dependiente:** Conflictos recurrentes en condominios verticales del Distrito Central.
- **Dimensiones:** Conflictos de Gobernanza (asambleas, juntas directivas), conflictos financieros y administrativos (morosidad, falta de transparencia) y conflictos de convivencia (incumplimiento de reglamentos internos).

La conceptualización de los términos antes mencionados comprende lo siguiente: “vacíos regulatorios” la ausencia o deficiencia en la ley para regular situaciones prácticas esenciales en la vida en condominio. Por “conflicto recurrente” se entenderá la repetición de tensiones o disputas que afectan la convivencia y gobernanza, documentadas en reglamentos internos, actas o testimonios de los copropietarios.

Tabla 3 Operacionalización de Variables

Variable	Dimensiones	Indicadores	Técnicas / Instrumentos de Recolección	Fuentes de Información
Vacíos Normativos	- Falta de procedimientos	- Existencia o inexistencia de	Revisión documental de	Ley de Propiedad en

	<ul style="list-style-type: none"> - uniformes - Ausencia de reglamentación operativa - Deficiencia en la definición de competencias 	<ul style="list-style-type: none"> reglamentos aplicables - Inconsistencias entre la ley y la práctica administrativa - Ambigüedad en los artículos del Decreto 164-2012 	<ul style="list-style-type: none"> leyes, reglamentos internos y actas de asamblea 	<ul style="list-style-type: none"> Condominio, actas de asambleas, reglamentos internos, entrevistas a administradores
Fiscalización Estatal	<ul style="list-style-type: none"> - Supervisión del Instituto de la Propiedad - Auditoría y control financiero - Cumplimiento de inscripción y seguimiento 	<ul style="list-style-type: none"> - Evidencia de inspecciones o supervisiones - Existencia de mecanismos de sanción o control - Participación estatal documentada 	<ul style="list-style-type: none"> Entrevistas semiestructuradas y análisis documental 	<ul style="list-style-type: none"> Instituto de la Propiedad, reglamentos internos, normativa vigente
Gobernanza Condominal	<ul style="list-style-type: none"> - Funcionamiento de la asamblea y juntas directivas - Administración de recursos comunes - Participación de los copropietarios 	<ul style="list-style-type: none"> - Frecuencia de asambleas - Mecanismos de elección y remoción - Transparencia en los informes financieros 	<ul style="list-style-type: none"> Entrevistas a administradores y copropietarios, revisión de actas 	<ul style="list-style-type: none"> Copropietarios, administradores, juntas directivas
Conflictos Recurrentes	<ul style="list-style-type: none"> - Normativos - Administrativos - Sociales 	<ul style="list-style-type: none"> - Número de reclamos o denuncias repetidas - Tipología de conflictos más frecuentes - Percepción de justicia o arbitraje 	<ul style="list-style-type: none"> Entrevistas, análisis de contenido, revisión documental 	<ul style="list-style-type: none"> Copropietarios, registros administrativos
Seguridad Jurídica y Patrimonial	<ul style="list-style-type: none"> - Inscripción y validez jurídica - 	<ul style="list-style-type: none"> - Nivel de cumplimiento de inscripción 	<ul style="list-style-type: none"> Revisión documental y análisis de casos 	<ul style="list-style-type: none"> Instituto de la Propiedad, catastros,

(variable transversal)	Reconocimiento de la personería - Certidumbre en la representación legal	en el IP - Existencia de litigios o nulidades - Confianza de los propietarios en el régimen		registros públicos
------------------------	---	---	--	--------------------

3.5. Técnicas para la Recolección de Datos

La investigación se sustenta en un enfoque cualitativo, por lo que las técnicas de recolección de datos están orientadas a obtener información contextualizada y detallada sobre la problemática. En este sentido, se emplearán las siguientes:

- Revisión documental: Consiste en el análisis de normas jurídicas, doctrina especializada, jurisprudencia nacional e internacional y documentos institucionales relacionados con la Ley de Propiedad en Condominio (Decreto 164-2012), reglamentos internos, actas y documentación administrativa. Esta técnica permitirá identificar vacíos normativos, contrastarlos con experiencias comparadas y fundamentar teóricamente el estudio.
- Encuestas semiestructuradas: Dirigidas a propietarios al menos dieciocho (18); administradores y miembros de juntas directivas de al menos cinco (5) de condominios ubicados en el municipio del Distrito Central.
- Entrevista semiestructurada: una entrevista dirigida a un funcionario del Instituto de la Propiedad (IP). Se busca recopilar testimonios sobre experiencias de gobernanza, conflictos recurrentes, problemas de convivencia y percepciones de la suficiente normativa.

- Estudio de casos: Selección de condominios que hayan enfrentado conflictos administrativos o jurídicos documentados en actas de asamblea, reglamentos internos o resoluciones de juntas directivas. Este análisis permitirá profundizar en situaciones concretas, evidenciando como los vacíos normativos se manifiestan en la práctica.
- Estudio de Caso Referencial Complementario: Adicional a los estudios de caso de los condominios seleccionados como parte del trabajo de campo en el Distrito Central, se incorpora un estudio de caso referencial correspondiente a un complejo residencial ubicado en Roatán, que ha enfrentado conflictos administrativos y jurídicos documentados entre el desarrollador y la asociación de copropietarios.

Este caso no forma parte de la muestra primaria, pero se integra de manera complementaria, debido a su relevancia para la comprensión del fenómeno, ya que evidencia cómo los vacíos normativos de la Ley de Propiedad en Condominio (Decreto 164-2012) puedan escalar hacia conflictos de mayor complejidad cuando no existen procedimientos claros para:

- La transición de administración del Desarrollador a la Junta de Propietarios.
- El reconocimiento y registro de la personería jurídica de la Asociación.
- La fiscalización estatal de la gestión interna.

Su inclusión permite ampliar el análisis empírico, mostrando que los conflictos observados no son locales, sino estructurales y recurrentes a nivel nacional.

3.6. Técnicas Estadísticas para el Procesamiento de la Información

Debido al carácter cualitativo del estudio, no se aplicarán técnicas estadísticas de carácter inferencial. Sin embargo, se empleará un proceso sistemático de categorización y análisis cualitativo de la información obtenida, que incluye:

- **Codificación temática:** Clasificación de la información en categorías y subcategorías vinculadas con las variables de investigación (vacíos normativos y conflictos recurrentes).
- **Análisis de contenido:** Identificación de patrones, recurrencias y contradicciones en los discursos de los entrevistados, así como en los documentos revisados, con el fin de establecer relaciones entre la normativa y la práctica condominal.
- **Triangulación de Fuentes:** Comparación de la información obtenida de entrevistas, revisión documental y estudios de caso para fortalecer la validez y confiabilidad de los hallazgos.

De esta forma, aunque no se utilicen métodos estadísticos cuantitativos, se asegura un procesamiento riguroso de la información mediante técnicas de análisis cualitativo que permiten interpretar de manera crítica de los datos y extraer conclusiones pertinentes al objeto de estudio.

3.7. Aspectos Éticos

La presente investigación observará rigurosamente los principios éticos fundamentales que rigen la investigación científica, particularmente en estudios de carácter jurídico-social que implican la participación de personas en procesos de recolección de información. Al abordar experiencias relacionadas con la convivencia, gobernanza y administración de condominios verticales en el municipio del Distrito Central, resulta imprescindible garantizar el respeto a la

dignidad, privacidad y derechos de los copropietarios, administradores y miembros de juntas directivas que puedan participar en el estudio.

Los principales compromisos éticos asumidos en esta investigación son los siguientes:

Voluntariedad y consentimiento: La participación de copropietarios, administradores y miembros de juntas directivas será absolutamente voluntaria. Previo a cada entrevista, se informará a los participantes sobre los objetivos del estudio, el destino académico de la información y la posibilidad de abstenerse de responder preguntas que consideren inconvenientes.

Confidencialidad de la información: Todos los datos obtenidos serán tratados de forma reservada. No se publicarán nombres ni referencias que permitan identificar directamente a los entrevistados o a los condominios seleccionados. La información se usará únicamente con fines académicos y se presentará en forma general y sistematizada.

Uso responsable de la información: Los resultados obtenidos se emplearán únicamente para el desarrollo de la investigación, garantizando que su tratamiento se realice con rigor metodológico, honestidad y objetividad. No se manipularon los hallazgos ni se efectuaron interpretaciones tendenciosas que puedan desvirtuar la realidad estudiada.

Transparencia y objetividad: El análisis de la información se efectuará con criterios técnicos y éticos, respetando la diversidad de opiniones y experiencias expresadas.

El cumplimiento de estos principios permitirá que la investigación se desarrolle con integridad, responsabilidad y pleno respeto de los derechos de las personas involucradas, asegurando la validez académica y social de los resultados, así como su aporte a la mejora del régimen de propiedad en condominio en Honduras.

CAPÍTULO IV. RESULTADOS

4.1 Introducción

El presente capítulo presenta los principales hallazgos empíricos de la investigación, obtenidos a partir del estudio de caso y de la aplicación de tres instrumentos fundamentales: la encuesta dirigida a copropietarios de condominios verticales, la encuesta aplicada a administradores y miembros de juntas directivas, y la entrevista semiestructurada realizada a un funcionario del Instituto de la Propiedad (IP). En primer término, se desarrolla el estudio de casos, que permite observar de manera concreta las tensiones entre desarrollador y comunidad de copropietarios; posteriormente, se sistematizan los resultados de las encuestas y de la entrevista por categorías de análisis (marco normativo, reglamentos internos, personería jurídica, fiscalización, gobernanza e impacto social). Los resultados se exponen de forma objetiva, descriptiva y organizada, con el propósito de generar insumos sólidos para el análisis crítico y las propuestas de reforma que se desarrollan en los capítulos posteriores.

4.2 Estudio de Casos

La jurisprudencia hondureña ha abordado de manera dispersa los conflictos vinculados al régimen de propiedad horizontal y de propiedad en condominio, pero ofrece ciertos criterios relevantes para esta investigación. En Casación con radicado No. 714-90, la Sala de lo Civil reconoce expresamente que el centro comercial Plaza Miraflores se encuentra sujeto al régimen de propiedad horizontal creado por la Ley de Propiedad Horizontal, destacando la fuerza obligatoria de los pactos condominales y el carácter real de las expensas comunes sobre los

locales que integran el inmueble (Corte Suprema de Justicia de Honduras, Sala de lo Civil, 1993).

De forma similar, en la sentencia civil número CC-135-16, relativa al edificio “Construmall”, la Sala reafirma que las decisiones de la asamblea de copropietarios como el cambio de nombre y giro comercial, se rigen por la Ley de Propiedad Horizontal y obligan a los adquirentes en tanto actos de la comunidad, corrigiendo únicamente la fundamentación jurídica del fallo de instancia (Corte Suprema de Justicia de Honduras, Sala de lo Civil, 2019). En Civil número CC-96-13, referido a un apartamento en el Condominio Residencial Viera, se evidencia el tratamiento de las unidades sometidas a propiedad horizontal como bienes inmuebles individualizados, pero funcionalmente integrados al condominio, con efectos en materia de gravámenes y acciones de nulidad (Corte Suprema de Justicia de Honduras, Sala de lo Civil, 2014). Desde la perspectiva de tutela de derechos fundamentales en desarrollos inmobiliarios complejos, el amparo AC-283-18 subraya que los procesos de ejecución forzosa deben ajustarse estrictamente al contenido del título y respetar el debido proceso y el derecho de defensa, evitando afectaciones desproporcionadas al derecho de propiedad de las partes involucradas (Corte Suprema de Justicia de Honduras, Sala de lo Constitucional, 2020), criterio que se refuerza en el amparo AC-937-20, donde la Sala de lo Constitucional protege a una empresa administradora de zona libre que fue afectada por una ejecución sin haber sido oída ni vencida en juicio, resaltando las garantías de defensa, contradicción y acceso a la justicia (Corte Suprema de Justicia de Honduras, Sala de lo Constitucional, 2021).

Finalmente, el caso Inversiones Parrot Tree, S.A. de C.V. c. Asociación de Copropietarios Parrot Tree Plantation tramitado bajo el expediente 1101-2024-00345 ante el Juzgado de Letras Departamental de Islas de la Bahía y actualmente conocido en casación bajo el

radicado SC-182-25, plantea un conflicto estructural entre desarrollador y asociación de copropietarios en torno a la administración legítima del conjunto inmobiliario, la validez de los estatutos, la inscripción registral de la asociación y la legalidad de actos de cobro, sanción y disposición sobre bienes comunes, evidenciando los vacíos normativos en la coordinación entre la figura del desarrollador, la constitución del régimen de propiedad horizontal o en condominio y la transferencia efectiva de las áreas comunes (Juzgado de Letras Departamental de Islas de la Bahía, 2024; Corte Suprema de Justicia de Honduras, Sala de lo Civil, en trámite). En conjunto, estos precedentes muestran una línea jurisprudencial aún dispersa, pero que reconoce la especificidad del régimen de propiedad horizontal y condominio y la necesidad de armonizar con las garantías constitucionales de propiedad, legalidad, debido proceso y tutela judicial efectiva.

4.3 Resultados por Categoría de Análisis

4.3.1 Marco normativo.

Los resultados reflejan que tanto los administradores como las juntas directivas muestran un conocimiento parcial de la Ley de Propiedad en Condominio (Decreto 164-2012). Algunos encuestados consideran que la normativa es insuficiente para abordar los problemas reales de los condominios verticales, mientras que otros señalaron la necesidad de reformas legales para fortalecer la gestión administrativa. La entrevista con el agente del Instituto de la Propiedad (IP) reveló la ausencia de protocolos específicos para la inscripción y gestión de regímenes en condominio, así como la falta de reglamentación secundaria que complementa la Ley.

Los hallazgos cualitativos se alinean con la entrevista experta al confirmar que el marco vigente no reconoce expresamente la personalidad jurídica de la comunidad de copropietarios,

sino que descansa en la representación del administrador o de la junta, lo que genera costos transaccionales y vacíos de legitimación para contratar, litigar y administrar bienes comunes. En la práctica, ante esta laguna, numerosos regímenes recurren supletoriamente a la Ley de Patronatos para dotarse de personería, solución que no fue diseñada para la realidad condominal y produce fricciones con los coeficientes y la gestión de áreas comunes (Taylor Santos, Instrumento 5. Entrevista Experto / J. A. Taylor Santos, comunicación personal, 24 de octubre de 2025).

4.3.2 Perfil sociodemográfico e institucional de la muestra.

La mayoría de las personas encuestadas se ubica entre los 35 y 44 años (66.7%), seguida del grupo de 55 a 64 años (22.2%) y, en menor medida, menores de 24 años (11.1%). Este perfil etario indica que el estudio recoge principalmente la percepción de actores con experiencia laboral y madurez suficiente para comprender la dinámica administrativa, financiera y conflictiva de los regímenes en condominio, sin excluir la visión de personas jóvenes con interés emergente en la gestión jurídica y organizativa. (Anexo 6.1.1) En cuanto al género, el 60% de los encuestados se identifica como mujer y el 40% como hombre, lo que supone una ligera predominancia femenina coherente con el papel activo que muchas mujeres asumen en juntas directivas, comités de vecinos y seguimiento de reglamentos internos. visión de personas jóvenes con interés emergente en la gestión jurídica y organizativa. (Anexo 6.1.2).

Desde el punto de vista institucional, el 60% de los encuestados pertenece a la junta directiva y el 40% desempeña el cargo de administrador, de manera que la información proviene de actores con responsabilidad directa en la gestión y supervisión del condominio. (Anexo 7.1.1).

El 60% indica tener más de tres años en el cargo y el 40% acumula entre uno y tres años de experiencia, lo que revela una alta permanencia en funciones y un conocimiento acumulado sobre las problemáticas estructurales de cada régimen. (Anexo 7.1.2). Sin embargo, esta prolongada duración también puede traducirse en falta de rotación y renovación en los procesos de gobernanza, reduciendo la transparencia y la apertura a nuevas prácticas administrativas. Finalmente, el 100% de los encuestados señala que su condominio cuenta con más de 50 unidades habitacionales, lo que confirma que se trata de comunidades de gran tamaño y alta complejidad organizativa, que requieren normas claras, procesos transparentes y mecanismos robustos de fiscalización para evitar conflictos recurrentes. (Anexo 7.1.3).

4.3.3. Personería jurídica y representación.

Un vacío regulatorio central identificado es la falta de un procedimiento expedito para otorgar personería jurídica a los condominios. La representación recae en el administrador o presidente de la junta directiva, pero sin una inscripción automática de la persona jurídica se genera inseguridad en actos ante terceros. Esto contrasta con otros modelos legislativos, donde la personería jurídica es automática al inscribirse en el registro.

La entrevista identifica como vacío regulatorio central la falta de un procedimiento expedito para otorgar personería al colectivo condominal. Mientras no exista inscripción automática de la persona jurídica, la representación recae en el administrador o presidente, con inseguridad frente a terceros y en sede judicial. El experto propone dos vías: reforma legal que reconozca la personería de la “Comunidad Condominal” o, en su defecto, una remisión expresa y simplificada a la Ley de Patronatos para asociaciones con objeto condominal específico. (Taylor

Santos, Instrumento 5. Entrevista Experto / J. A. Taylor Santos, comunicación personal, 24 de octubre de 2025).

4.3.4. Reglamentos internos y validez jurídica.

Los administradores encuestados señalaron que muchos reglamentos internos carecen de claridad suficiente, en específico respecto a la aplicación de sanciones y multas. Esta ambigüedad genera conflictos recurrentes en su aplicación.

La entrevista corrobora que la ambigüedad sancionatoria de muchos reglamentos internos es un foco de conflictividad: faltan tipificaciones claras de infracciones, gradación de sanciones y debido proceso interno (notificación, descargos, prueba y resolución fundada). El experto sugiere estandarizar cláusulas mínimas sobre convocatoria, quórum, registro de actas, ejecución de acuerdos y control de la administración, para reducir discrecionalidad y facilitar la defensa de la validez de las decisiones (Taylor Santos, Instrumento 5. Entrevista Experto / J. A. Taylor Santos, comunicación personal, 24 de octubre de 2025).

4.3.5. Fiscalización estatal ausente.

Los administradores reconocieron que no existe un órgano de supervisión o fiscalización estatal efectiva sobre su gestión. Esta ausencia contradice el principio de seguridad jurídica que debe contemplarse para resguardar el patrimonio. La falta de auditorías externas obligatorias abre espacio para opacidad y conflictos financieros, situación reiterada en los testimonios.

La entrevista coincide con las encuestas en que no existe supervisión estatal efectiva posterior a la inscripción. Se recomienda que el Instituto de la Propiedad emita lineamientos registrales para uniformar la identificación de bienes comunes y que la Secretaría de Gobernación habilite un trámite ágil de personería condominal (mientras se reforma la Ley), además de fomentar auditorías externas periódicas y comités de vigilancia como estándares mínimos de control. (Taylor Santos, Instrumento 5. Entrevista Experto / J. A. Taylor Santos, comunicación personal, 24 de octubre de 2025).

4.3.6. Gobernanza y conflictos recurrentes.

En cuanto a la gobernanza, los copropietarios señalaron una baja participación en asambleas y una limitada confianza en la transparencia del manejo de los fondos. Se identificó que los conflictos más frecuentes son el pago de cuotas de mantenimiento, el uso de áreas comunes, los ruidos molestos y la administración interna del condominio. Por su parte, los administradores y juntas directivas indicaron dificultades en la aplicación de sanciones, mecanismos de resolución de conflictos poco efectivos y problemas recurrentes en la gestión financiera.

El Instituto de la Propiedad (IP) confirmó que no existe un seguimiento posterior a la inscripción de los condominios, lo que evidencia un vacío en la supervisión institucional. La baja participación y desconfianza descritas por copropietarios se explican, según el experto, por la ausencia de una regla de transición que obligue al desarrollador a ceder el control cuando se alcanza un umbral objetivo (p. ej., 51% de coeficientes/unidades inscritas). Ello dilata la instalación de órganos independientes y empeora la gestión de cuotas, áreas comunes y

convivencia. El experto sugiere incorporar ese hito de entrega, un paquete de documentación obligatoria y sanciones por incumplimiento, lo que fortalecería pesos y contrapesos (Taylor Santos, Instrumento 5. Entrevista Experto / J. A. Taylor Santos, comunicación personal, 24 de octubre de 2025).

4.3.7 Formalización jurídica y conocimiento del régimen.

En relación con la formalización del régimen, el 61.1% de los encuestados afirma que su condominio cuenta con personería jurídica formalmente reconocida e inscrita, el 16.7% indica que no y un 22.2% manifiesta desconocerlo. Estos datos confirman que, aunque una mayoría declara cumplir con este requisito, casi un 40% se ubica entre la ausencia de personería o el desconocimiento de su existencia, lo que evidencia una brecha relevante de formalización y de información jurídica básica. (Anexo 6.2.1).

De forma complementaria, el 72.2% afirma conocer el reglamento interno del condominio, mientras que el 27.8% señala no tener conocimiento de dicho instrumento. La coexistencia de condominios sin personería clara y de un grupo significativo de copropietarios que desconoce el reglamento interno refuerza el diagnóstico de vacíos normativos y de socialización jurídica expuesto en los apartados 4.3.1 a 4.3.3, al limitar la capacidad de la comunidad para ejercer actos legales, comprender sus obligaciones y participar informadamente en la gestión del régimen. (Anexo 6.2.2).

4.3.8 Conocimiento, valoración y uso de la ley de propiedad en condominio.

Respecto al conocimiento del marco normativo específico, el 40% de las personas encuestadas afirma conocer ampliamente la Ley de Propiedad en Condominio, otro 40% declara

conocerla solo de forma general y un 20% manifiesta no conocerla. Esta distribución evidencia que, incluso entre actores que ocupan cargos de administración o dirección, el conocimiento de la normativa es limitado e irregular, lo que coincide con los hallazgos cualitativos sobre “conocimiento parcial” del Decreto 164-2012. (Anexo 7.1.5).

La percepción sobre la suficiencia del marco normativo confirma la hipótesis de insuficiencia regulatoria planteada en la investigación: el 40% considera que la Ley de Propiedad en Condominio es insuficiente para resolver los problemas que enfrentan los condominios, otro 40% la califica como aceptable y solo el 20% la percibe como suficiente. A ello se suma que el uso práctico de la ley también es inconsistente: el 40% indica utilizarla frecuentemente como referencia en su gestión, el 20% solo algunas veces, otro 20% rara vez y el 20% nunca. (Anexo 7.2.1).

De forma contundente, el 100% de las personas encuestadas afirma que administradores y juntas directivas no reciben capacitación suficiente sobre la Ley de Propiedad en Condominio. Este binomio —normativa percibida como insuficiente y ausencia total de capacitación— constituye uno de los núcleos explicativos de los vacíos institucionales y de aplicación identificados en la tesis, pues limita la capacidad de los órganos de gobierno para gestionar conforme a derecho y aprovechar los instrumentos legales disponibles (incluidos los de conciliación y arbitraje). (Anexo 7.2.1).

4.3.9 Reglamentos internos, sanciones y mecanismos alternos de resolución de conflictos.

En cuanto a los reglamentos internos, el 60% de los encuestados califica su claridad como aceptable y el 40% la considera insuficiente. Estos datos coinciden con lo expuesto en el

apartado 4.3.2, donde se advirtió que muchos reglamentos carecen de precisión en materias críticas como el régimen sancionatorio, los procedimientos de convocatoria y la ejecución de acuerdos. (7.2.2).

En la práctica, esta ambigüedad se traduce en una aplicación irregular del reglamento: el 50% de las personas encuestadas considera que este solo se aplica en algunas ocasiones, el 38.9% estima que nunca se aplica de manera uniforme y justa y únicamente el 11.1% percibe una aplicación constante.(Anexo 6.2.3).Respecto al régimen sancionatorio, el 55.6% afirma que sí se aplican sanciones ante el incumplimiento de las normas de convivencia, mientras que el 44.4% indica que no se ejecutan medidas disciplinarias.(Anexo 6.3.2).Cuando se evalúa la calidad de esa aplicación, el 60% la califica como insuficiente, el 20% como aceptable y solo el 20% como buena.(Anexo 7.2.3).

El panorama se agrava en relación con los mecanismos alternativos de resolución de conflictos. El 66.7% de los encuestados indica no conocer que la Ley de Propiedad en Condominio contempla la conciliación y el arbitraje como mecanismos de solución de conflictos, mientras que solo el 33.3% manifiesta estar informado al respecto. (Anexo 6.5.4). Asimismo, el 50% considera que estos mecanismos son sólo parcialmente efectivos, el 33.3% los percibe como ineficaces y únicamente el 16.7% los evalúa como efectivos. En coherencia con ello, el 100% de los encuestados considera que los mecanismos internos de resolución de conflictos son insuficientes. En la práctica, la mayoría de los conflictos se resuelven de forma informal o permanecen sin solución, lo que contribuye a la reproducción de la conflictividad estructural y a la judicialización de disputas que podrían resolverse mediante instrumentos alternativos adecuados. (Anexo 7.2.4).

Incluso en ámbitos sensibles como la seguridad e higiene, el 100% califica el cumplimiento de las normas como solo “aceptable”, lo que evidencia que, aunque existan disposiciones mínimas, su implementación carece de seguimiento técnico y supervisión institucional suficientes. (Anexo 7.2.8).

4.3.10 Participación, asambleas y procesos de gobernanza.

La participación efectiva de los copropietarios y de los propios órganos de gobierno aparece como una de las debilidades más marcadas del régimen de gobernanza. El 66.7% de los encuestados indica que no se realizan asambleas de propietarios con la frecuencia establecida en el reglamento, mientras que únicamente el 33.3% afirma que sí se celebran conforme a lo estipulado. Además, el 66.7% evalúa la participación de los copropietarios en las asambleas como baja, el 22.2% como media y solo el 11.1% como alta. De manera aún más categórica, el 100% de los encuestados califica el nivel de participación de los copropietarios en asambleas como insuficiente. (Anexo 6.4.2).

A nivel individual, el 40% de las personas encuestadas reconoce que solo participa algunas veces en reuniones de junta directiva o asambleas, el 20% participa siempre, otro 20% frecuentemente y el 20% restante rara vez. Esta participación irregular limita la representatividad de las decisiones y debilita los mecanismos de control ciudadano sobre la administración. (Anexo 7.1.4).

La gobernanza también se ve afectada por la falta de reglas claras en la elección de autoridades y en la ejecución de acuerdos. El 40% de los encuestados considera que la claridad de los procesos de elección de la junta directiva es insuficiente, otro 40% la califica como

aceptable y solo el 20% como buena. En cuanto a la efectividad de las decisiones, el 60% califica el nivel de cumplimiento de los acuerdos de asamblea como insuficiente y el 40% como aceptable. Estas percepciones apuntan a una institucionalidad frágil, donde las decisiones adoptadas por el órgano máximo de gobierno no se traducen necesariamente en acciones concretas ni cuentan con mecanismos de seguimiento y sanción ante su incumplimiento. (Anexo 7.3.1).

4.3.11 Conflictividad cotidiana y vacíos normativos específicos.

Los resultados cuantitativos muestran que los desacuerdos constituyen una realidad recurrente y multifocal. El 38.9% de los participantes indica que los conflictos de convivencia se presentan frecuentemente, otro 38.9% señala que ocurren de manera ocasional y el 22.2% refiere que suceden rara vez; sin embargo, al analizar tipos específicos de conflictos, las cifras se intensifican.

El 80% de los encuestados señala que los conflictos relacionados con el pago de cuotas de mantenimiento son frecuentes y el 20% los considera poco frecuentes, lo que confirma que las obligaciones económicas comunes son el principal foco de fricción.(Anexo 7.4.1).De igual forma, el 60% indica que los conflictos por el uso de áreas comunes son frecuentes (40% poco frecuentes), el 60% señala que los conflictos por ruidos molestos entre residentes son frecuentes (40% poco frecuentes) y el 60% reporta conflictos frecuentes por estacionamientos (40% poco frecuentes).(Anexo 7.4.2).

En ciertos ámbitos, la conflictividad es prácticamente total: el 100% afirma que los conflictos relacionados con las mascotas son frecuentes (Anexo 7.4.4) y otro 100% indica que

los conflictos vinculados con la gestión de la administración del condominio también son frecuentes. (Anexo 7.4.5). Asimismo, el 60% de los encuestados señala que los conflictos por remodelaciones o modificaciones de unidades son frecuentes y el 40% los considera poco frecuentes. (Anexo 7.4.6).

Este último punto revela un vacío jurídico concreto: la Ley de Propiedad en Condominio (Decreto 164-2012) no delimita con precisión las competencias de la administración ni los procedimientos para autorizar modificaciones estructurales o estéticas. Las discrepancias suelen relacionarse con alteraciones que afectan fachadas, áreas comunes o la uniformidad del edificio, sin que existan mecanismos formales de autorización o sanción. Esta falta de regulación genera ambigüedad en la aplicación de los reglamentos internos y vulnera los principios de convivencia, equidad y uso armónico de la propiedad compartida, reforzando la hipótesis central de la tesis sobre la necesidad de fortalecer el marco normativo y los mecanismos de control dentro de los condominios verticales.

4.3.12 Transparencia financiera, cobro de cuotas, comunicación y gestión operativa.

La gestión financiera y la transparencia surgen como áreas críticas. El 44.4% de los participantes reporta un bajo nivel de confianza en la transparencia con que se manejan los fondos de mantenimiento y las cuotas, el 38.9% manifiesta un nivel medio y solo el 16.7% indica un nivel alto. (Anexo 6.3.2). De forma consistente, el 60% de los encuestados considera que la transparencia en el manejo financiero del condominio es insuficiente, el 20% la evalúa como aceptable y otro 20% como buena. (Anexo 7.2.7).

En cuanto a la recaudación, el 40% califica la efectividad en el cobro de cuotas como insuficiente, otro 40% la considera aceptable y solo el 20% la evalúa como buena. Estos datos se vinculan con la ausencia de controles externos: el 77.8% de los participantes indica que en su condominio no se realizan auditorías o revisiones externas a la administración, mientras que el 22.2% señala que estas se ejecutan solo de forma ocasional. La combinación de baja efectividad en el cobro, escasa transparencia percibida y ausencia de auditorías externas frecuentes configura un escenario de alta vulnerabilidad a irregularidades y conflictos por el uso de recursos comunes.

En el ámbito comunicacional, el 60% de las personas encuestadas califica la relación y comunicación con los copropietarios como insuficiente y el 40% como aceptable. De forma similar, el 55.6% considera que la comunicación entre la junta directiva y los copropietarios no es adecuada, el 22.2% la estima sólo parcialmente adecuada y otro 22.2% la evalúa como satisfactoria. (7.2.6).

La gestión operativa también evidencia brechas relevantes: solo el 41.2% de los participantes indica que su condominio cuenta con un plan de mantenimiento preventivo para las áreas comunes, mientras que el 17.6% afirma que no existe y otro 41.2% señala desconocerlo. (Anexo 6.6.1). Asimismo, el 44.4% indica que no se llevan registros accesibles para los propietarios (actas, informes financieros, reglamentos), el 33.3% sostiene que la información está disponible sólo algunas veces y únicamente el 22.2% afirma contar siempre con acceso a dichos registros. Todo ello muestra una combinación de planificación deficiente, falta de transparencia y carencias en la socialización de la información relevante para la gestión del condominio, que favorece la opacidad, la desconfianza y la baja participación. (Anexo 6.6.2).

4.3.13 Prioridades de reforma y fortalecimiento institucional.

Las prioridades de mejora identificadas por administradores y miembros de juntas directivas confirman y sintetizan los vacíos estructurales analizados. En las respuestas abiertas, las personas encuestadas concentraron sus demandas en tres ejes: transparencia administrativa (rendición de cuentas, claridad en estados financieros, rotación o cambio en la administración), fortalecimiento de la comunicación interna (reuniones de rendición de cuentas, reglas claras, atención adecuada y comunicación más fluida) y robustecimiento de la gobernanza (entrega de la administración a los vecinos, mejor manejo de alquileres tipo Airbnb, mayor responsabilidad de los copropietarios en el pago de cuotas de mantenimiento).

El análisis de las prioridades normativas muestra que el 80% de los encuestados considera prioritaria la fiscalización estatal obligatoria y el 80% la capacitación obligatoria para administradores y juntas directivas. En segundo lugar, el 60% señala como necesaria la personería jurídica automática para los condominios y otro 60% demanda procedimientos más ágiles para su registro. (Anexo 7.5.1).

Desde un enfoque técnico-jurídico, estas preferencias confirman los hallazgos centrales de la tesis: el Decreto 164-2012 contiene vacíos significativos en materia de control estatal, profesionalización de la gestión, reconocimiento de la personería del colectivo de copropietarios y regulación de procedimientos internos. La demanda explícita de fiscalización, capacitación, personería automática y simplificación registral revela que los propios actores del sistema perciben la necesidad de un rediseño institucional que articule mejor la relación entre desarrollador, comunidad de copropietarios y Estado, y que habilite mecanismos claros para

prevenir y gestionar los conflictos estructurales de los condominios verticales en el Distrito Central.

4.4 Matriz de Hallazgos

La siguiente matriz sintetiza los principales resultados obtenidos en las encuestas, entrevistas, análisis documental y estudio de casos, clasificando los hallazgos por categoría de análisis, norma relacionada, principios jurídicos vulnerados y conflictos identificados. Su finalidad es integrar de forma sistemática los aspectos normativos, administrativos y sociales observados durante la investigación, sirviendo como base para las propuestas de reforma presente en el siguiente capítulo.

Tabla 4 Matriz de Hallazgos

Categoría de Análisis	Hallazgos Relevantes	Norma o Artículo Relacionado	Principios Jurídicos Vulnerados	Contradicciones o Conflictos Identificados
Marco Normativo	La Ley de Propiedad en Condominio (Decreto 164-2012) carece de reglamento operativo y de procedimientos claros para la obtención de personería jurídica, la fiscalización de juntas directivas y la aplicación de sanciones.	Arts. 6-8, 19, 43, 47, 70 Ley 164-2012; Ley de Propiedad (Decreto 82-2004).	Seguridad jurídica, legalidad, función social de la propiedad.	Ausencia de reglamento técnico del IP; ambigüedad en la obtención de personería jurídica; falta de uniformidad en la inscripción y registro.

Reglamentos Internos y Validez Jurídica	Existen reglamentos elaborados sin validación notarial ni aprobación en asamblea conforme a ley; algunos copiados de modelos comerciales.	Arts. 6, 47, 52 Ley 164-2012; Código Civil Arts. 1723 y sig.	Autonomía de la voluntad, legalidad, buena fe.	Reglamentos contradictorios con la ley; decisiones ineficaces o impugnadas.
Personería Jurídica y Representación	La mayoría de los condominios carecen de personería jurídica formal ante el IP, generando incertidumbre sobre quién representa legalmente al régimen.	Art. 43 Ley 164-2012; Art. 103 Const. Honduras.	Certeza jurídica, acceso a la justicia, representación legal.	El administrador actúa sin acreditación formal; firmas de contratos sin mandato expreso.
Fiscalización Estatal Ausente	El Instituto de la Propiedad no realiza auditorías ni supervisión posterior a la inscripción; no hay base de datos de condominios activos.	Art. 70 Ley 164-2012; Ley General de Administración Pública (Decr. 146-1986).	Eficacia administrativa, control público, transparencia.	Omisión institucional del IP; incumplimiento del principio de función pública.
Gobernanza y Conflictos Recurrentes	Predominan conflictos por morosidad, abuso de autoridad de administradores, asambleas irregulares y falta de transparencia financiera.	Arts. 43-52 Ley 164-2012; Código Comercio Arts. 178-189.	Rendición de cuentas, equidad, convivencia pacífica.	Junta Directiva sin control interno; decisiones arbitrarias; falta de mecanismos de mediación efectivos.

Conflictividad Cotidiana	Se reportan tensiones por ruido, uso indebido de áreas comunes, mascotas, parqueos y falta de mantenimiento.	Reglamentos internos y Arts. 54-65 Ley 164-2012.	Función social de la propiedad, convivencia, proporcionalidad	Ausencia de mecanismos alternos efectivos (conciliación y arbitraje).
Transparencia Financiera y Cobro de Cuotas	No existen auditorías externas; morosidad elevada (>60 % en promedio en casos estudiados); no hay fondo de reserva.	Arts. 52-56 Ley 164-2012; Código Comercio Art. 38.	Transparencia, responsabilidad, equidad.	Falta de fiscalización contable; uso discrecional de recursos; conflictos económicos internos.
Prioridades de Reforma y Fortalecimiento Institucional	Urgente creación de un Reglamento Nacional de Propiedad en Condominio, reconocimiento automático de personería jurídica y profesionalización de administradores.	Art. 70 Ley 164-2012; Ley de Conciliación y Arbitraje (Decreto 161-2000).	Legalidad, eficiencia, tutela judicial efectiva.	Necesidad de armonizar leyes conexas (Propiedad, Notariado, Conciliación) y crear órgano de supervisión técnico-registral.

CAPÍTULO V. PROPUESTA DE MEJORA

El presente capítulo desarrolla una propuesta de reforma normativa integral orientada a corregir los vacíos regulatorios detectados en la Ley de Propiedad en Condominio (Decreto 164-

2012), con especial énfasis en su aplicación a los regímenes de condominios verticales del Distrito Central.

Con base en los resultados del capítulo anterior, se evidenció que la falta de reglamentación secundaria, la ambigüedad en la personería jurídica de las comunidades de copropietarios, la debilidad de los reglamentos internos y la ausencia de mecanismos de fiscalización estatal constituyen factores estructurales que limitan la eficacia del régimen actual.

En respuesta esta propuesta plantea la creación de un Régimen Integral de Gobernanza y Fiscalización Condominal (RIGFC), concebido como un modelo jurídico-administrativo de alcance nacional que fortalezca la autonomía interna de comunidades, promueva la transparencia y asegure el cumplimiento de los principios de legalidad, seguridad jurídica y función social de la propiedad.

El diseño del RIGFC se inspira en experiencias comparadas de derecho condominal en América Latina particularmente las leyes de Colombia (Ley 675/2001), Perú (Ley 27157) y Panamá (Ley 284/2022); que han demostrado la eficacia de la personería jurídica plena, la mediación obligatoria, la profesionalización de la administración y la fiscalización periódica de las estructuras de gobierno de un condominio.

Su finalidad es ofrecer una alternativa de solución normativa y administrativa que permita armonizar los intereses de copropietarios, las juntas directivas y el Estado. Consolidando un sistema de gestión comunitaria eficiente, transparente, sostenible, capaz de responder a los desafíos del urbanismo vertical y de garantizar el ejercicio pleno del derecho de propiedad en su dimensión individual y colectiva.

5.1. Nombre de la Propuesta

Régimen Integral de Gobernanza y Fiscalización Condominal (RIGFC).

5.2. Justificación de la Propuesta

La creación del Régimen Integral de Gobernanza y Fiscalización Condominal (RIGFC) se justifica por la existencia de vacíos legales y debilidades institucionales que afectan la eficacia del Decreto (164-2012). Actualmente, la normativa carece de un reglamento operativo, no define claramente la personería jurídica del régimen, no exige la profesionalización del administrador, ni establece mecanismos de control o auditorías obligatorias.

Estas omisiones generan inseguridad jurídica, conflictos entre copropietarios y administradores; e impiden la efectiva fiscalización estatal sobre los bienes comunes que se contemplan en los condominios.

En términos constitucionales, la propuesta se apoya en los artículos 61 y 103 de la Constitución de la República, que reconoce el derecho de propiedad y su función social. así como los principios rectores de propiedad y libertad de asociación establecidos en el art 103.

El Código Civil de Honduras (Decreto Ley N 76-1906) establece los principios generales de la copropiedad; pero no aborda las particularidades del régimen condominal moderno; por ello La Ley de Propiedad en Condominio (Decreto 164-2012) requiere una actualización que incorpore los principios de gobernanza, transparencia y responsabilidad administrativa.

La justificación también es administrativa y de buena gestión. La ausencia de estándares mínimos fomenta la discrecionalidad, la rotación y la pérdida de directrices de carácter

institucional. El RIGFC corrige ese problema al exigir formalización y estandarización escrita y supervisión realizada por el Estado.

En el plan socioeconómico, la propuesta equilibra riesgos; que pueden originarse por una mala administración, uso inadecuado de los fondos del condominio, manejo ineficiente del presupuesto destinado para el mantenimiento del condominio; sin ningún tipo de responsabilidad ya que al no ser sujeto de auditorías y supervisión estatal ni lineamientos presupuestales mínimos; por lo que se pretende establecer lineamientos que resguarden el patrimonio de los condóminos.

Desde la doctrina el RIGFC se fundamenta en la Teoría de la Gobernanza Condominal (Luviano Cruz, 2007), Teoría de la Seguridad Jurídica y del Registro Público (Zagrebelsky, 2011) y los principios de fiscalización estatal y rendición de cuentas.

El derecho comparado confirma la viabilidad de un régimen integral:

- Colombia (Ley 675/2001) otorga personería jurídica automática, crea órganos de control interno y exige rendición de cuentas anuales.
- Perú (Ley 27157) regula la administración profesional y la obligación de registro de reglamentos.
- Panamá (Ley 284/2022) crea un registro nacional y fiscaliza a las administraciones condominales mediante auditorías periódicas.

En Honduras, la ausencia de estos instrumentos ha derivado en conflictos recurrentes, falta de control financiero y deterioro de la convivencia. Por ello, el RIGFC busca llenar esos

vacíos, fortaleciendo la relación entre propietarios, administradores y el Estado, en coherencia con los principios constitucionales de legalidad, transparencia y función social de la propiedad.

5.3 Alcance de la Propuesta

El régimen Integral de Gobernanza y Fiscalización Condominal (RIGFC) tendrá aplicación obligatoria en todo el territorio nacional, con énfasis inicial en condominios verticales; cuyo crecimiento está en auge en el Distrito Central y donde se concentran mayor conflictividad jurídica respecto a los bienes comunes.

Su alcance incluye los siguientes niveles:

- Sustantivo: regula la constitución, administración, fiscalización y control de los regímenes condominales, tanto residenciales como mixtos.
- Territorial: aplicable a todas las municipalidades, bajo coordinación del Instituto de la Propiedad (IP) y la Secretaría de Gobernación, Justicia y Descentralización.
- Temporal: implementación progresiva en un plazo de tres años, con reglamentación complementaria y creación de registros digitales obligatorios.

El RIGFC no sustituye el régimen actual, sino que lo moderniza, introduciendo estándares mínimos de transparencia, control y profesionalización para garantizar una convivencia ordenada y sustentable.

5.4 Objetivo de la Propuesta

Fortalecer la gobernanza, fiscalización y transparencia en los regímenes de propiedad en condominio, mediante la creación de un régimen integral que garantice la protección jurídica de los copropietarios y la eficiencia administrativa de la gestión condominal.

5.5 Desarrollo de la Propuesta

El RIGFC constituye una propuesta de reforma estructural que redefine la gestión de la propiedad en condominio en Honduras, asegurando un equilibrio entre autonomía privada y control público.

El diseño normativo se apoya en el principio de seguridad jurídica, el derecho a la buena administración y la función social de la propiedad conforme lo establece la Constitución de la República en los artículos 61 y 103.

5.5.1 Obligaciones del desarrollador o primer propietario.

- a. Entregar el título original de constitución y registro del inmueble bajo el régimen de propiedad en condominio.
- b. Entregar copia completa de los planos del inmueble sea edificación o unidades individuales, en ese caso el plano típico de cada modelo de unidad habitacional.

- c. Entregar los contratos originales y sus garantías de cada uno de los equipos instalados en el condominio, tales como elevadores, plantas de energía, aires acondicionados, así como los manuales de uso correspondiente.
- d. Entregar cuentas detalladas del dinero recibido por parte de los prominentes compradores y el detalle de los pagos de gastos comunes realizados como primer propietario respecto al pago de cuota de mantenimiento, seguridad y administración del condominio. Así como el estado de cuenta de morosidad respecto a la cuota de mantenimiento por cada avance de entrega de unidad habitacional.
- e. Entrega de recibos originales donde conste el pago al día de los servicios públicos tales como: energía eléctrica, agua potable, impuestos de bienes inmuebles y de todos los servicios públicos con sus respectivas clases que hayan sido utilizados durante la construcción del inmueble.
- f. Entrega del listado de los propietarios que hayan adquirido una unidad habitacional, incluyendo la base de datos inicial que contenga teléfonos celulares, correos electrónicos y otros datos que permitan la localización de los propietarios ya sean nacionales o extranjeros.
- g. Listado de los contratistas que directa o indirectamente hayan intervenido en la construcción del inmueble y sus respectivos datos de localización.
- h. Copia de los contratos de mantenimiento.
- i. Copia de los permisos de construcción.
- j. Listado de bienes muebles adquiridos para servicio del condominio con su respectiva documentación respaldo, garantías, depreciación y asignación.

- k. Copia de las pólizas de seguro suscritas por el Desarrollador y/ o propietario inicial a beneficio del condominio.

5.5.2 Derechos de los copropietarios.

- Derecho a la información y transparencia: acceso digital a estados financieros respecto al manejo de los fondos de cuota de mantenimiento, actas y reglamentos internos.
- Derecho de participación efectiva: obligación de convocatorias semestrales (presenciales o virtuales) para garantizar la democracia interna.
- Derecho de protección jurídica: reconocimiento expreso de la personería jurídica del régimen, garantizando representación ante autoridades administrativas y judiciales.
- Derecho a mecanismos alternos de resolución de conflictos, respaldados por la Ley de Conciliación y Arbitraje (Decreto 161-2000).

5.5.3 Obligaciones de los copropietarios.

Los copropietarios, en ejercicio de su derecho, deberán cumplir con obligaciones esenciales, tales como:

- Contribuir puntualmente a las cuotas de mantenimiento y al fondo de reserva.

- Respetar el reglamento interno y las decisiones adoptadas en asamblea.
- Permitir inspecciones razonables para mantenimiento estructural.
- Mantener seguros vigentes de sus unidades para la protección colectiva.

El incumplimiento reiterado podrá acarrear sanciones proporcionales y pérdida temporal del derecho de voto en asamblea.

5.5.4 Obligaciones de la junta directiva y de los administradores.

El régimen Integral de Gobernanza y fiscalización Condominal (RIGFC) impone obligaciones reforzadas a los órganos de gestión:

1. Acreditación profesional: el administrador deberá contar con certificación ante el Instituto de la Propiedad (IP) y registro vigente.
2. Rendición de cuentas anual: obligación de presentar estados financieros auditados.
3. Responsabilidad fiduciaria: la junta directiva y la administración responderán civil y penalmente por actos de negligencia o abuso de poder que pueda afectar al patrimonio del condominio.
4. Código de ética condominal: obligatorio para toda administración de condominio, basado en los principios de la ley de Administración Pública. (Decreto 146-1986).

Estas medidas buscan profesionalizar la gestión y reducir los conflictos de una mala gestión administrativa.

5.5.5 Mecanismos de control y fiscalización estatal.

El régimen RIGFC contempla un sistema de doble fiscalización:

- Control interno: a cargo de una asamblea de copropietarios, mediante el comité de vigilancia, un supervisor fiscal condominal que conlleva el hecho de un auditor externo.
- Control externo: realizado por el Instituto de la Propiedad (IP) a través de la creación de un departamento Nacional de fiscalización condominal (DNFC).

El DNFC supervisará auditorías, revisará reglamentos internos y podrá imponer sanciones administrativas a los administradores que incumplan sus deberes.

Asimismo, el SIRECOH permitirá un monitoreo digital de los regímenes activos, generando trazabilidad y transparencia pública.

5.5.6 Estrategia de implementación.

La implementación del RIGFC se proyecta en **tres fases**:

- **Fase I (0-12 meses):** aprobación de la reforma legal y elaboración del reglamento técnico por el IP.
- **Fase II (12-24 meses):** creación del SIRECOH, registro y capacitación de administradores certificados.

- **Fase III (24-36 meses):** auditorías piloto, evaluación de resultados y ajustes normativos.

Cada fase incluirá un componente de **capacitación a municipalidades y juntas**, así como campañas de educación ciudadana sobre convivencia condominal.

5.5.7 Viabilidad y riesgos.

Viabilidad jurídica: la propuesta se integra armónicamente al marco vigente (Constitución, Código Civil y Decreto 164-2012).

Viabilidad institucional: el IP cuenta con infraestructura técnica y delegaciones regionales para aplicar la reforma.

Viabilidad económica: el financiamiento se basará en tasas registrales y certificaciones administrativas.

Riesgos identificados:

1. Resistencia de juntas no profesionalizadas.
2. Dificultad inicial para cumplir los estándares contables y de auditoría.
3. Posible reticencia institucional a la supervisión estatal.

Estrategias de mitigación: campañas de capacitación, incentivos fiscales y apoyo técnico transitorio desde el Instituto de la Propiedad (IP) y el Banco Central de Honduras (BCH).

5.5.8 Beneficios esperados.

1. **Fortalecimiento de la seguridad jurídica** y del mercado inmobiliario hondureño.
2. **Transparencia y rendición de cuentas** en la administración de bienes comunes.
3. **Reducción de conflictos** mediante mecanismos de conciliación y arbitraje condominal.
4. **Profesionalización de la gestión condominal**, generando confianza entre copropietarios e instituciones.
5. **Integración del país a estándares regionales** de desarrollo urbano sostenible.

El RIGFC convierte al régimen de propiedad en condominio en un modelo de gobernanza participativa, basado en los principios de **legalidad, transparencia, responsabilidad y función social** de la propiedad, consolidando un nuevo paradigma jurídico-administrativo en Honduras.

5.5.9 Propuesta.

Se presenta el siguiente reglamento de aplicación para la Ley de Propiedad en Condominio, volviéndose aplicable en la práctica diaria, creando además un Régimen Integral de Gobernanza y Fiscalización Condominal. Su idea central es pasar de reglas generales a reglas operativas y verificables, para que la vida del condominio tenga decisiones claras, autoridades definidas, controles reales y un sistema de registro que permita trazabilidad.

En ese sentido, el reglamento define con precisión qué aspectos deben regularse de forma obligatoria. Incluye normas sobre gobernanza del condominio, elección y responsabilidades de Junta Directiva y Administrador, transparencia y rendición de cuentas, control interno,

fiscalización estatal y un componente de registro y trazabilidad digital. La finalidad declarada es garantizar seguridad jurídica, convivencia ordenada, protección del patrimonio común, administración eficiente y transparencia en el manejo de fondos y decisiones condominales.

Un elemento estructural es el tratamiento de la personalidad jurídica de la Asociación de Copropietarios. Se le concibe como un ente civil de derecho privado, especial y sin fines de lucro, integrado por los titulares de unidades privativas, creado para administrar, conservar y defender los bienes y servicios comunes, ejecutar acuerdos de asamblea y gestionar el régimen conforme a la ley y al propio reglamento. El otorgamiento y gestión de esa personalidad jurídica se asigna a la Secretaría de Gobernación, Justicia y Descentralización mediante resolución administrativa, con debido proceso, y se establece como obligatoria para los condominios dentro del ámbito de aplicación, precisamente para asegurar representación unificada ante autoridades y terceros, manejo formal y trazable de fondos comunes y seguridad jurídica en la administración y ejecución de acuerdos.

A la par, se busca que ese reconocimiento no sea un trámite inútil o duplicado, por lo que se ordena un procedimiento simplificado y se define coordinación con el Instituto de la Propiedad (IP) como apoyo técnico para verificar asientos registrales y vincular la personería con el folio y antecedentes del condominio. Se exige también que la personería y las autoridades queden inscritas para efectos de publicidad registral, y se regula la obligación de actualizar datos, con la posibilidad de medidas correctivas y restricciones administrativas cuando no se mantenga la vigencia al día. Se describen efectos concretos de la personería, como poder abrir cuentas bancarias, contratar bienes y servicios, emitir certificaciones internas, comparecer en procedimientos administrativos y ejercer acciones judiciales y extrajudiciales vinculadas a bienes e intereses comunes.

El componente de trazabilidad se aterriza con la creación del Sistema de Registro Condominal de Honduras, concebido como plataforma digital administrada por el Instituto de la Propiedad (IP) para mantener trazabilidad mínima de juntas, administradores certificados, reglamentos registrados, actas relevantes y alertas de cumplimiento. El reglamento impone una carga mínima de documentos que cada condominio debe subir, como el reglamento interno inscrito, el acta de elección vigente, el presupuesto anual, el informe anual de gestión y los estados financieros. También delimita el acceso público, que se restringe a datos de existencia del régimen, vigencia de autoridades y estado de cumplimiento registral, dejando la información financiera detallada para copropietarios y autoridades competentes, y establece un deber de conservación digital por un plazo mínimo de diez años.

En gobernanza, el reglamento ordena el esquema de órganos obligatorios, reconociendo a la Asamblea General como órgano supremo de decisión y a la administración que se ejerce por Administrador y, cuando corresponda, por Junta Directiva, con posibilidad de órganos de apoyo como el Comité de Vigilancia. Para la toma de decisiones, regula convocatoria con agenda y documentación de soporte, el respeto del sistema de coeficientes, y admite expresamente las asambleas presenciales, virtuales o mixtas, siempre que se garantice identificación, derecho de voz y voto, registro y archivo. Además, exige actas con trazabilidad de asistentes, coeficientes representados, acuerdos y votaciones, y que esas actas estén disponibles para copropietarios en formato digital.

Para profesionalizar la gestión, el reglamento establece principios electorales orientados a transparencia y rendición de cuentas, define inhabilidades y fija reglas mínimas para la Junta Directiva y el Administrador. En particular, crea un esquema de certificación y registro de administradores a cargo del Instituto de la Propiedad, con inscripción obligatoria dentro de un

plazo transitorio, prevé categorías por complejidad del condominio y contempla garantía de manejo cuando se superen umbrales técnicos definidos por norma técnica. También obliga a que la relación entre el Administrador y el condominio conste en contrato escrito aprobado por asamblea, incorporando obligaciones de transparencia y entrega ordenada de información.

En transparencia y finanzas, el reglamento convierte la información en un derecho exigible y no en una concesión de la administración. Reconoce el derecho de todo copropietario a acceso digital al presupuesto, estados de cuenta, actas, contratos relevantes, reglamentos y certificaciones, y obliga a habilitar un repositorio digital oficial. Exige presupuesto anual, fondo de reserva, cuenta bancaria separada a nombre del condominio o de la Asociación, y prohíbe el manejo de fondos sin respaldo contable y documental, exigiendo soporte para cada pago. Además, prevé la certificación de solvencia para transferencias cuando sea requerida por notario o interesado.

En auditoría y responsabilidades, el reglamento ordena que el Administrador presente informe anual de gestión y estados financieros dentro de un plazo posterior al cierre del periodo presupuestario, y establece auditoría externa obligatoria cuando se superen umbrales técnicos económicos definidos por el Instituto de la Propiedad, o cuando la solicite un porcentaje de coeficientes, o el Comité de Vigilancia por causa razonable. El dictamen debe ponerse a disposición de los copropietarios en formato digital, y se refuerza el régimen de responsabilidad de Junta y Administrador por manejo doloso, abusivo o por negligencia grave que afecte el patrimonio común.

En control interno, se consolida el Comité de Vigilancia para condominio verticales o mixtos, con funciones concretas que apuntan a supervisión efectiva y preventiva, como revisar conciliaciones bancarias, verificar respaldos, emitir informes periódicos, solicitar auditoría

cuando proceda y canalizar alertas ante el Instituto de la Propiedad. Se protege su independencia al prohibir que sus miembros ocupen simultáneamente cargos ejecutivos claves, y se obliga al Administrador a facilitar la documentación requerida bajo responsabilidad.

Los beneficios que trae este diseño son principalmente prácticos. Aumenta la seguridad jurídica porque define quién representa al condominio y bajo qué reglas, y porque exige inscripción y actualización de autoridades para evitar vacíos de legitimidad y conflictos recurrentes. Reduce disputas y mejora la convivencia al ordenar cómo se convoca, cómo se decide, cómo se documenta y cómo se accede a lo acordado. Protege el patrimonio común al imponer presupuesto, reservas, cuenta separada, soportes obligatorios, auditoría por umbrales y control interno, lo que disminuye el margen de discrecionalidad y el riesgo de manejos opacos. Por otro lado, resuelve un vacío legal que consiste en quien otorga Personalidad Jurídica a la Asociación de Copropietarios, finalmente, mejora la confianza frente a terceros porque facilita verificar vigencia de autoridades y cumplimiento registral, y vuelve más ordenadas operaciones como transferencias y certificaciones, reforzando transparencia y trazabilidad como estándar y no como excepción.

A continuación, se presenta la Propuesta de Reglamento:

**REGLAMENTO GENERAL DE LA LEY DE PROPIEDAD EN CONDOMINIO
(DECRETO 164-2012) Y DEL RÉGIMEN INTEGRAL DE GOBERNANZA Y
FISCALIZACIÓN CONDOMINAL (RIGFC)**

TÍTULO I

DISPOSICIONES GENERALES

CAPÍTULO I

OBJETO, FINALIDAD Y ÁMBITO

Artículo 1. Objeto. El presente Reglamento desarrolla la Ley de Propiedad en Condominio (Decreto No. 164-2012), estableciendo normas operativas para: (a) gobernanza del condominio; (b) elección, requisitos y responsabilidades de Junta Directiva y Administrador; (c) transparencia y rendición de cuentas; (d) control interno; (e) fiscalización estatal; y (f) registro y trazabilidad digital.

Artículo 2. Finalidad. Garantizar seguridad jurídica, convivencia ordenada, protección del patrimonio común, administración eficiente y transparencia en el manejo de fondos y decisiones condominales.

Artículo 3. Ámbito de aplicación. Es de aplicación obligatoria a todo inmueble sometido al régimen de propiedad en condominio en el territorio nacional, sin perjuicio de disposiciones especiales aplicables por la naturaleza del inmueble.

Artículo 4. Principios rectores. Se aplicarán los principios de legalidad, seguridad jurídica, función social de la propiedad, participación, transparencia, rendición de cuentas, proporcionalidad, debido proceso y buena administración.

CAPÍTULO II — DEFINICIONES OPERATIVAS

Artículo 5. Definiciones. Para efectos del Reglamento, además de las definiciones legales, se entenderá por:

1. **Asociación de Copropietarios:** organización de los titulares de unidades, con representación para la gestión de bienes comunes conforme a Ley y Reglamento Interno.

2. **Coefficiente de Copropiedad:** porcentaje asignado a cada unidad para derechos y cargas comunes.
3. **Administrador:** persona natural o jurídica designada por la asamblea para gestión ordinaria conforme Ley y Reglamento.
4. **Junta Directiva:** órgano colegiado electo por la asamblea para dirección, supervisión y representación, cuando aplique.
5. **Comité de Vigilancia:** órgano interno de control de copropietarios.
6. **Auditor Externo:** profesional independiente que dictamina estados financieros cuando sea exigible.
7. **SIRECOH:** Sistema de Registro Condominal de Honduras (registro digital).
8. **Certificación Condominal:** constancia emitida por administración/junta sobre deudas, solvencia, acuerdos y extremos operativos.

Artículo 6. Supletoriedad. En lo no previsto, se aplicará la Ley de Propiedad en Condominio, el Código Civil, normas registrales pertinentes y la legislación administrativa vigente.

TÍTULO II

PERSONALIDAD JURÍDICA CONDOMINAL Y REPRESENTACIÓN

CAPÍTULO I

RECONOCIMIENTO Y EFECTOS

E LA PERSONALIDAD JURÍDICA DE LA ASOCIACIÓN DE COPROPIETARIOS

Artículo 7.- Naturaleza jurídica. La **Asociación de Copropietarios** es un ente civil de derecho privado, de carácter especial y sin fines de lucro, integrado por los titulares de unidades privativas del condominio, constituido para la administración, conservación y defensa de los bienes y servicios comunes, la ejecución de acuerdos de la Asamblea General y la gestión ordinaria del régimen, conforme a la Ley, el presente Reglamento y el Reglamento Interno inscrito.

Artículo 8.- Autoridad competente para el otorgamiento. El otorgamiento, reconocimiento, modificación y cancelación de la personalidad jurídica de la Asociación de Copropietarios corresponde a la Secretaría de Estado en los Despachos de Gobernación, Justicia y Descentralización (SGJD), mediante resolución administrativa emitida por el órgano competente, con observancia del debido proceso.

Artículo 9.- Carácter obligatorio y finalidad del otorgamiento. La personalidad jurídica de la Asociación de Copropietarios será obligatoria para los condominios comprendidos en el ámbito de aplicación del presente Reglamento, a fin de garantizar:

- a) representación unificada ante autoridades y terceros;
- b) manejo formal y trazable de fondos comunes; y
- c) seguridad jurídica en la administración y ejecución de acuerdos.

Artículo 10.- Requisitos habilitantes previos. Para solicitar el otorgamiento de personalidad jurídica ante la SGJD, deberán acreditarse, como mínimo, los extremos siguientes:

- a) **Inscripción del régimen** de propiedad en condominio en el registro competente;

- b) **Reglamento Interno** del condominio debidamente aprobado e inscrito conforme a Ley;
- c) **Certificación registral** actualizada que acredite la vigencia del régimen y del Reglamento Interno; y
- d) **Acta de Asamblea** que acuerde la constitución operativa de la Asociación, apruebe su denominación y elija sus autoridades.

Artículo 11.- Contenido mínimo del Acta constitutiva operativa. El Acta de Asamblea indicada en el artículo anterior deberá contener, al menos:

- a) denominación de la Asociación;
- b) domicilio del condominio y medios oficiales de notificación;
- c) integración de la Junta Directiva, cuando aplique;
- d) designación del Administrador, cuando corresponda;
- e) designación del Representante Legal y delimitación de facultades mínimas;
- f) aprobación del régimen de transparencia, rendición de cuentas y acceso a información; y
- g) autorización expresa para gestionar el trámite ante Secretaría de Gobernación y Justicia y efectuar inscripciones registrales.

Artículo 12.- Procedimiento simplificado ante la Secretaría de Gobernación y Justicia SGJD.

La Secretaría de Gobernación y Justicia implementará un procedimiento simplificado para el otorgamiento de personalidad jurídica a Asociaciones de Copropietarios, orientado a evitar duplicidad documental, sustentado principalmente en la documentación registral del régimen y del Reglamento Interno, y con verificación de legitimación de quienes gestionan.

Artículo 13.- Coordinación e interoperabilidad con el Instituto de la Propiedad. El Instituto de la Propiedad (IP), sin perjuicio de las competencias de la Secretaría de Gobernación, Justicia SGJD, actuará como entidad técnica de apoyo para:

- a) verificación de asientos registrales del régimen y del Reglamento Interno;
- b) integración de trazabilidad digital a través del sistema que se establezca; y
- c) vinculación del expediente de personería con el folio/antecedentes registrales del condominio.

Artículo 14.- Inscripción registral de la personalidad jurídica y autoridades. Otorgada la personalidad jurídica por la SGJD, la resolución y constancia correspondiente deberán inscribirse en el registro que determine el Instituto de la Propiedad (IP) para efectos de publicidad registral, y deberán actualizarse igualmente:

- a) los nombramientos de Junta Directiva;
- b) la designación/remoción del Administrador; y
- c) la representación legal vigente, conforme a los lineamientos técnicos aplicables.

Artículo 15.- Efectos de la personalidad jurídica. Desde la firmeza del otorgamiento, la Asociación de Copropietarios podrá:

- a) abrir y administrar cuentas bancarias para fondos comunes;
- b) contratar bienes y servicios para administración y mantenimiento;
- c) emitir certificaciones internas conforme Reglamento;
- d) comparecer en procedimientos administrativos; y

e) ejercer acciones judiciales y extrajudiciales vinculadas a bienes e intereses comunes, conforme a Ley y Reglamento Interno.

Artículo 12.- Oponibilidad frente a terceros. La oponibilidad plena frente a terceros respecto de: (i) existencia de la Asociación; (ii) representación legal; y (iii) autoridades vigentes, se entenderá reforzada a partir de la **inscripción registral** correspondiente, sin perjuicio de la validez interna de los actos y acuerdos adoptados conforme a Ley.

Artículo 13.- Actualización obligatoria y control de vigencia. La Asociación deberá mantener actualizados, ante la Secretaría de Gobernación y Justicia SGJD y el Instituto de la Propiedad (IP), según corresponda, sus datos de:

- a) domicilio;
- b) medios de notificación;
- c) autoridades; y
- d) representación legal.

La falta de actualización podrá generar medidas correctivas y restricciones administrativas para trámites que requieran acreditación de vigencia.

Artículo 14.- Cancelación, suspensión y medidas correctivas. La suspensión o cancelación de la personalidad jurídica procederá únicamente mediante resolución motivada de la Secretaría de Gobernación y Justicia SGJD, garantizando el debido proceso. La cancelación no extingue de pleno derecho:

- a) obligaciones pendientes de la Asociación;
- b) responsabilidades civiles, administrativas o penales de directivos/administradores; ni

c) la necesidad de regularización del régimen condominal conforme a Ley.

Artículo 15.- Régimen transitorio de adecuación. Los condominios existentes deberán gestionar el otorgamiento de personalidad jurídica dentro del plazo de adecuación establecido en las disposiciones transitorias del presente Reglamento. Vencido el plazo, la autoridad competente podrá exigir la regularización como requisito para determinadas actuaciones administrativas o registrales relacionadas con bienes comunes.

TÍTULO III

REGISTRO, PUBLICIDAD Y TRAZABILIDAD (SIRECOH)

CAPÍTULO I

INSCRIPCIONES Y ACTOS REGISTRALES

Artículo 16. Libro especial y registro de reglamentos. En el Registro de la Propiedad Inmueble se observará la existencia del libro especial para inmuebles sujetos a propiedad en condominio y el registro de los Reglamentos Internos, conforme a la Ley.

Artículo 17. Contenido mínimo registrable del Reglamento Interno. El Reglamento Interno registrable deberá contener como mínimo: identificación del inmueble, unidades, bienes comunes, coeficientes, estructura de gobernanza, reglas de asamblea, elección y remoción de autoridades, cuotas y fondos, sanciones internas, y mecanismos de solución de conflictos.

Artículo 18. Actualizaciones. Toda reforma al Reglamento Interno o a la escritura constitutiva del régimen deberá formalizarse e inscribirse según la Ley.

CAPÍTULO II

SISTEMA DIGITAL (SIRECOH)

Artículo 19. Creación del SIRECOH. Créase el **Sistema de Registro Condominal de Honduras (SIRECOH)** como plataforma digital administrada por el Instituto de la Propiedad (IP) para trazabilidad mínima de: juntas, administradores certificados, reglamentos registrados, actas relevantes y alertas de cumplimiento.

Artículo 20. Obligación de carga mínima. Dentro de los plazos transitorios, cada condominio deberá cargar al SIRECOH: (a) Reglamento Interno inscrito; (b) Acta de elección vigente; (c) presupuesto anual; (d) informe anual de gestión; y (e) estados financieros.

Artículo 21. Publicidad y acceso. El acceso público será limitado a datos de existencia del régimen, vigencia de autoridades y estado de “cumplimiento registral”. La información financiera detallada será de acceso exclusivo a copropietarios y autoridades competentes.

Artículo 22. Conservación. Los documentos deberán conservarse digitalmente por un mínimo de diez (10) años.

TÍTULO IV

ÓRGANOS DE GOBERNANZA CONDOMINAL

CAPÍTULO I

ÓRGANOS

Artículo 23 Órganos obligatorios. Son órganos del régimen: (a) Asamblea General de Copropietarios; y (b) Administración, ejercida por Administrador y/o Junta Directiva según Reglamento Interno.

Artículo 24. Órganos de apoyo. Podrán existir: Comité de Vigilancia, Comités técnicos (mantenimiento, convivencia, adquisiciones) y demás previstos en el Reglamento Interno.

CAPÍTULO II

ASAMBLEA GENERAL

Artículo 25. Naturaleza. La Asamblea es el órgano supremo de decisión, integrada por propietarios o sus representantes.

Artículo 21. Tipos. Ordinaria y extraordinaria, conforme Ley y Reglamento Interno.

Artículo 22. Convocatoria. La convocatoria será realizada por el Administrador o Junta, con al menos veinte (20) días calendario de anticipación para ordinarias, salvo urgencia justificada en extraordinarias, y deberá indicar: agenda, fecha, hora, lugar/medio virtual, quórum y documentación de soporte.

Artículo 23. Quórum y mayorías. Se observará el quórum y reglas de decisión previstos por la Ley y por el Reglamento Interno, respetando en todo caso el sistema de coeficientes.

Artículo 24. Asamblea híbrida/virtual. Se admiten sesiones presenciales, virtuales o mixtas, siempre que se garantice identificación, derecho de voz y voto, registro y archivo.

Artículo 25. Actas. De toda asamblea se levantará acta con lista de asistentes, coeficientes representados, acuerdos, votaciones y firma de autoridad certificadora. Las actas deberán estar disponibles a copropietarios en formato digital.

TÍTULO V

ELECCIÓN, REQUISITOS Y REMOCIÓN DE JUNTA DIRECTIVA Y ADMINISTRADOR

CAPÍTULO I

REGLAS ELECTORALES COMUNES

Artículo 26. Principios electorales. Transparencia, igualdad de participación, información previa, prohibición de manipulación de padrones y rendición de cuentas del electo.

Artículo 27. Padrón y coeficientes. La administración mantendrá padrón actualizado de propietarios y coeficientes. El padrón se cerrará cinco (5) días antes de la asamblea electoral.

Artículo 28. Inhabilidades generales. No podrán ser electos quienes: (a) tengan mora grave reiterada; (b) hayan sido sancionados administrativamente con suspensión/cancelación de certificación (si aplica); (c) tengan condena firme por delitos patrimoniales o de corrupción; o (d) presenten conflicto de interés material no revelado.

CAPÍTULO II

JUNTA DIRECTIVA

Artículo 29. Integración mínima. Presidente, secretario, Tesorero, y Vocal(es), salvo que el Reglamento Interno establezca otra estructura compatible.

Artículo 30. Periodo. El periodo será el previsto en la Ley y el Reglamento Interno; en defecto, será de un (1) año, pudiendo ser reelectos.

Artículo 31. Atribuciones. Sin perjuicio de la Ley, la Junta: (a) aprueba políticas operativas; (b) supervisa al Administrador; (c) valida informes financieros; (d) propone presupuesto; (e) gestiona contratación de auditorías; y (f) ejerce representación cuando corresponda.

Artículo 32. Remoción. Podrán ser removidos por asamblea extraordinaria convocada al efecto, garantizando audiencia mínima del afectado.

CAPÍTULO III

ADMINISTRADOR

Artículo 33. Designación. El Administrador será nombrado por la Asamblea, por el periodo previsto en Ley y Reglamento Interno; en defecto, un (1) año, prorrogable hasta toma de posesión del sustituto.

Artículo 34. Modalidades. Podrá ser: (a) persona natural; o (b) persona jurídica dedicada a administración de condominios, debidamente representada.

Artículo 35. Requisitos mínimos. Para ser Administrador se requerirá:

- a) Identidad y domicilio;
- b) Acreditación de capacitación básica en administración condominal (según IP);
- c) No estar inhabilitado conforme al Art. 28;
- d) Presentar propuesta de plan de trabajo y honorarios;
- e) Aceptación expresa del régimen de responsabilidad y código de ética.

Artículo 36. Certificación y registro de administradores. El Instituto de la Propiedad (IP) implementará un **Registro de Administradores Certificados**, con categorías por complejidad

(vertical, mixto, turístico, comercial). Su inscripción será obligatoria para administrar condominios sujetos a este Reglamento dentro del plazo transitorio.

Artículo 37. Garantía de manejo. Para condominios que superen el umbral que fijará el Instituto de la Propiedad (IP) mediante norma técnica, el Administrador deberá rendir caución/garantía o póliza por manejo de fondos.

Artículo 38. Contrato de administración. La relación Administrador–condominio deberá constar por escrito, aprobada por asamblea, con: alcance, honorarios, duración, causales de terminación, obligaciones de transparencia, entrega de información, y cláusula de entrega ordenada.

Artículo 39. Remoción y sustitución. La asamblea extraordinaria podrá remover al Administrador por causa o por pérdida de confianza debidamente motivada, garantizando debido proceso interno y entrega inmediata de documentación, fondos y claves de acceso.

Artículo 40. Administración provisional del propietario inicial. Se observará la regla legal de administración inicial mientras no se elija Administrador definitivo, en los términos de la Ley.

TÍTULO VI

RÉGIMEN DE TRANSPARENCIA, CUENTAS, FONDOS Y CONTABILIDAD

CAPÍTULO I

DOCUMENTACIÓN Y ACCESO

Artículo 41. Derecho de información. Todo copropietario tiene derecho a acceso digital a: presupuesto, estados de cuenta, actas, contratos relevantes, reglamentos y certificaciones.

Artículo 42. Portal o repositorio digital. Todo condominio deberá habilitar un repositorio digital oficial (propio o a través de SIRECOH) para publicación de documentación mínima.

CAPÍTULO II

CUOTAS, FONDOS Y PRESUPUESTO

Artículo 43. Clasificación de gastos. Se reconocerán gastos ordinarios y extraordinarios conforme la Ley.

Artículo 44. Presupuesto anual. El Administrador/Junta presentará proyecto de presupuesto anual con: ingresos, egresos, mantenimiento preventivo, seguros y reservas. La asamblea lo aprobará en ordinaria.

Artículo 45. Fondo de reserva. Todo condominio deberá constituir un fondo de reserva mínimo, con regla de uso, reposición y autorización.

Artículo 46. Cuenta bancaria separada. Los fondos condominales se manejarán en cuenta bancaria separada, a nombre del condominio/Asociación, con firmas conjuntas cuando así lo establezca el Reglamento Interno o la asamblea.

Artículo 47. Se prohíbe el manejo de fondos sin respaldo contable y documental. Todo pago deberá tener soporte (factura/recibo/contrato/acta).

Artículo 48. Certificación de solvencia para transferencias. En coherencia con la Ley, el notario o interesado podrá requerir certificación de solvencia/deuda por gastos comunes y obligaciones.

CAPÍTULO III

ESTADOS FINANCIEROS Y AUDITORÍA

Artículo 49. Informe anual. Dentro de los tres (3) meses siguientes al cierre del periodo presupuestario, el Administrador presentará informe anual de gestión y estados financieros.

Artículo 50. Auditoría externa obligatoria. Será obligatoria para condominios que superen el umbral técnico-económico definido por el IP, o cuando lo solicite el 20% de coeficientes, o el Comité de Vigilancia por causa razonable.

Artículo 51. Dictamen y publicación. El dictamen de auditoría deberá ponerse a disposición de copropietarios en formato digital.

Artículo 52. Responsabilidad por manejo de fondos. La Junta y el Administrador responden civil y penalmente por dolo, abuso o negligencia grave en perjuicio del patrimonio común.

TÍTULO VII

CONTROL INTERNO (COMITÉ DE VIGILANCIA Y SUPERVISIÓN)

Artículo 53. Comité de Vigilancia. En condominios verticales o mixtos, la asamblea deberá elegir un Comité de Vigilancia (2 o 3 miembros) con funciones de control interno.

Artículo 54. Funciones. El Comité: (a) revisar conciliaciones bancarias; (b) verifica respaldos; (c) emite informe trimestral; (d) solicita auditoría cuando proceda; y (e) canaliza alertas al IP.

Artículo 55. Independencia. Sus miembros no podrán ser simultáneamente Administrador ni Tesorero.

Artículo 56. Acceso a documentación. El Administrador deberá facilitar toda documentación requerida por Comité, bajo responsabilidad.

TÍTULO VIII

DESARROLLADOR Y SUS OBLIGACIONES

Artículo 57. Etapa constructiva. El Desarrollador debe realizar una declaración anual respecto a las mejoras y cumplimiento de proyección de entrega; para poder realizar cada avance por etapas del proyecto, así como se deberá presentar un presupuesto que contemple la totalidad de las cuotas de gastos comunes para esa fase y sufragará la totalidad de las cuotas de gastos comunes contempladas de las unidades inmuebles que no hayan sido traspasadas y entregadas, que sean incorporadas de cada fase.

Artículo 58. Primer propietario. Una vez inscrito el inmueble bajo el régimen de propiedad en condominio el Desarrollador pasa a ser considerado como “PRIMER PROPIETARIO” y como tal su aplicación de las normas del reglamento de copropiedad.

Artículo 59. Designación y entrega primera administración. El Desarrollador designará a la primera junta directiva y al primer administrador, las cuales no podrán permanecer más de un año en sus cargos.

Artículo 60. Obligaciones del primer propietario. Dentro de las obligaciones del Desarrollador y/o primer propietario se establecen las siguientes:

1. Entregar el título original de constitución y registro del inmueble bajo el régimen de propiedad en condominio.

- m. Entregar copia completa de los planos del inmueble sea edificación o unidades individuales, en ese caso el plano típico de cada modelo de unidad habitacional.
- n. Entregar los contratos originales y sus garantías de cada uno de los equipos instalados en el condominio, tales como elevadores, plantas de energía, aires acondicionados, así como los manuales de uso correspondiente.
- o. Entregar cuentas detalladas del dinero recibido por parte de los prominentes compradores y el detalle de los pagos de gastos comunes realizados como primer propietario respecto al pago de cuota de mantenimiento, seguridad y administración del condominio. Así como el estado de cuenta de morosidad respecto a la cuota de mantenimiento por cada avance de entrega de unidad habitacional.
- p. Entrega de los recibos originales donde conste el pago al día de los servicios de energía eléctrica, agua potable, impuestos de bienes inmuebles y de todos los servicios públicos con sus respectivas clases que hayan sido utilizados durante la construcción del inmueble.
- q. Entrega el listado de los propietarios que hayan adquirido una unidad habitacional, incluyendo la base de datos inicial que contenga teléfonos celulares, correos electrónicos y otros datos que permitan la localización de los propietarios ya sean nacionales o extranjeros.
- r. Listado de los contratistas que directa o indirectamente hayan intervenido en la construcción del inmueble y sus respectivos datos de localización.
- s. Copia de los contratos de mantenimiento.
- t. Copia de los permisos de construcción.
- u. Listado de bienes muebles adquiridos para servicio del condominio con su respectiva documentación respaldo, garantías, depreciación y asignación.

- v. Copia de las pólizas de seguro suscritas por el Desarrollador y/ o propietario inicial a beneficio del condominio.

Los entregables del Desarrollador deben ser entregados a la primera administración bajo inventario y este a la primera junta directiva compuesto por propietario bajo inventario. El primer administrador asume las responsabilidades civiles y penales de su omisión

TITULO IX

CAPÍTULO I

AUTORIDAD COMPETENTE

Artículo 61. Autoridad rectora. El Instituto de la Propiedad (IP) será autoridad rectora registral y de trazabilidad del régimen, sin perjuicio de competencias; conocerá de todos los trámites relativos al régimen de propiedad en condominio y tendrá entre sus funciones las siguientes:

1. Acoger y resolver las solicitudes respecto a la constitución del régimen de propiedad en condominio sobre cualquier edificación o propiedad que cumpla con los requisitos establecidos para conformar el presente régimen,
2. Revisar y aprobar los reglamentos de copropiedad de los inmuebles e incorporar al régimen de propiedad en condominio sus respectivas reformas, conforme a los requisitos establecidos.
3. Absolver consultas técnicas y legales verbales y escritas, relativas al régimen de propiedad en condominio, y emitir las certificaciones correspondientes.

4. Servir de instancia de orientación y conciliación ante conflictos que se pudieran presentar entre propietarios o la junta directiva o el administrador de unidades inmobiliarias incorporadas al régimen de propiedad en condominio.
- 5.

TITULO X

DISPOSICIONES FINALES

Artículo 62. Principios rectores del régimen. El régimen de propiedad en condominio se regirá bajo los principios de legalidad, transparencia, sostenibilidad, convivencia armónica, responsabilidad social y corresponsabilidad ciudadana, conforme a lo establecido en la Constitución de la República y en la presente Ley. La interpretación de las disposiciones deberá realizarse en favor de la convivencia pacífica y del interés común de los copropietarios.

Artículo 63. Integración normativa. En los casos no previstos expresamente en este reglamento, se aplicarán supletoriamente las disposiciones del Código Civil, la Ley General de la Administración Pública, la Ley de Arbitraje y Conciliación y demás normas complementarias.

Artículo 64. Supervisión y control institucional. El Instituto de la Propiedad (IP) ejercerá la supervisión técnica, registral y jurídica del régimen, pudiendo coordinar con otras instituciones del Estado los mecanismos de inspección, fiscalización y actualización normativa que garanticen la correcta aplicación del presente reglamento.

Dicho Instituto deberá publicar anualmente un informe de transparencia sobre el estado de los condominios inscritos, las auditorías realizadas y las resoluciones emitidas en materia de propiedad en condominio.

Artículo 65. Actualización normativa. El Instituto de la Propiedad (IP) deberá revisar este reglamento al menos cada cinco (5) años, con el fin de garantizar su adecuación a la realidad urbana, a la evolución tecnológica y a los estándares internacionales de gestión condominal. Las reformas deberán someterse a consulta pública y contar con la participación de asociaciones de copropietarios, administradores y desarrolladores inmobiliarios.

Artículo 66. Entrada en vigor. El presente reglamento entrará en vigor a partir de su publicación en el Diario Oficial La Gaceta, y sus observancias serán de carácter obligatorio para todos los condominios, desarrolladores, administradores y copropietarios en el territorio nacional.

CAPÍTULO VI. DISCUSIÓN, CONCLUSIONES Y RECOMENDACIONES

6.1 Conclusiones

1. La investigación confirma que la Ley de Propiedad en Condominio contenido en el (Decreto 164-2012) presenta vacíos regulatorios estructurales, adicionalmente, porque no cuenta con un reglamento operativo ni con procedimientos claros y uniformes para aspectos críticos como la obtención de personería jurídica, la fiscalización efectiva y la aplicación de sanciones, lo cual impacta directamente la seguridad jurídica y la función social de la propiedad.
2. En la práctica, esos vacíos se traducen en una gestión interna frágil, ya que se identifican reglamentos internos elaborados sin validación formal y sin las aprobaciones exigibles, incluso replicando modelos comerciales, lo que produce contradicciones con la ley y vuelve impugnables o ineficaces muchas decisiones de administración y convivencia.

3. Un hallazgo central es la incertidumbre sobre la representación legal del régimen, debido a que la mayoría de los condominios carecen de personería jurídica formal, lo que debilita la capacidad del colectivo para contratar, gestionar fondos, exigir obligaciones y actuar frente a terceros o ante autoridades, generando espacios para actuaciones sin acreditación suficiente.
4. Se constata una fiscalización estatal ausente en la fase posterior a la inscripción, dado que no se realizan auditorías ni supervisión sistemática y no hay un sistema consolidado de seguimiento de condominios activos, lo cual permite que los incumplimientos se normalicen y se acumulen sin corrección institucional oportuna.
5. Los conflictos recurrentes observados en condominios verticales del Distrito Central se vinculan de forma directa con esos déficits normativos y de control, destacando morosidad, abuso de autoridad, asambleas irregulares y falta de transparencia financiera, lo que erosiona la convivencia y la legitimidad de la gobernanza interna.
6. La conflictividad se agrava por debilidades de gestión financiera, reflejadas en ausencia de auditorías externas, niveles altos de morosidad y falta de instrumentos básicos como fondos de reserva, lo que alimenta disputas internas y uso discrecional de recursos, además de afectar el mantenimiento y la sostenibilidad del condominio.
7. La percepción social e institucional recogida en el estudio respalda la necesidad de reforma, ya que los actores consultados priorizan de manera marcada la fiscalización estatal obligatoria y la capacitación obligatoria, y también demandan la personería jurídica automática y procedimientos más ágiles de registro, lo que confirma que el rediseño institucional no solo es deseable sino funcionalmente urgente.

8. En coherencia con esos resultados, la tesis orienta una solución integral mediante el proyecto de reglamento propuesto como modelo jurídico administrativo que fortalece la autonomía interna, la transparencia y el cumplimiento, articulando responsabilidades claras entre comunidad de copropietarios y Estado, con base en legalidad y seguridad jurídica.

6.2 Recomendaciones

1. Debe impulsarse la aprobación de un reglamento nacional que operacionalice la Ley de Propiedad en Condominio (164-2012) con procedimientos claros, plazos y estándares mínimos exigibles, tomando como eje una arquitectura como la propuesta del RIGFC, para que la norma deje de ser declarativa y se convierta en un régimen aplicable, verificable y trazable.
2. Se recomienda definir un mecanismo obligatorio de personería jurídica para la Asociación de Copropietarios mediante un procedimiento administrativo simplificado, atribuyendo la competencia de otorgamiento a la Secretaría de Gobernación, Justicia y Descentralización, y asegurando coordinación técnica con el Instituto de la Propiedad para verificación registral e interoperabilidad del expediente, con publicidad registral de autoridades vigentes.
3. Debe asegurarse que la personería tenga efectos prácticos plenos, incluyendo apertura y administración formal de cuentas de fondos comunes, contratación de bienes y servicios y posibilidad de ejercer acciones judiciales y extrajudiciales sobre intereses comunes, evitando que la administración opere sin capacidad legal real o con mandatos ambiguos.

4. Es recomendable implementar un sistema digital de registro y trazabilidad administrado por el Instituto de la Propiedad (IP), con cargas mínimas obligatorias de reglamento inscrito, actas relevantes, presupuesto, informes y estados financieros, con publicidad controlada sobre existencia del régimen y vigencia de autoridades, para reducir opacidad y facilitar verificación de cumplimiento.
5. Se sugiere profesionalizar la administración condominal mediante requisitos mínimos y capacitación verificable, junto con reglas claras para asambleas, actas y disponibilidad digital de documentos, promoviendo participación informada y reduciendo conflictos por procesos irregulares o falta de acceso a información.
6. Para atacar el núcleo de la conflictividad financiera, se recomienda institucionalizar reglas de presupuesto anual, fondo de reserva y cuenta bancaria separada, con prohibición de manejo sin respaldo documental, complementadas con informes anuales y auditoría externa obligatoria bajo umbrales técnicos o a solicitud de una minoría calificada, fortaleciendo la rendición de cuentas y la prevención de uso discrecional de recursos.
7. Se recomienda crear mecanismos de control interno como el Comité de Vigilancia con funciones mínimas de revisión de conciliaciones, verificación de respaldos e informes periódicos, garantizando independencia, acceso a documentación y canales de alerta institucional, de modo que la supervisión no dependa únicamente de crisis o denuncias aisladas.
8. Finalmente, debe fortalecerse la solución temprana de disputas mediante mecanismos alternos internos y externos, porque la ausencia de herramientas efectivas de mediación y arbitraje incrementa la judicialización y deteriora la convivencia cotidiana, por lo que el

reglamento debe prever rutas claras, etapas y garantías mínimas para resolver conflictos internos sin impunidad ni arbitrariedad.

Bibliografía

(s.f.).

Alberto Trabucchi. (1967). Instituciones de derecho civil. Tomo I (Parte general, negocio jurídico, familia, empresas y sociedades, derechos reales. *Revista de Derecho Privado, Serie C – Grandes tratados generales de derecho privado y público.*, 1. Obtenido de https://books.google.hn/books/about/Instituciones_de_derecho_civil.html?id=UGSPtAEACAAJ&redir_esc=y

Alterman, R. (2010). The maintenance of residential towers in condominium tenure: A comparative analysis of two extremes – Israel and Florida. (J. D. S. Blandy, Ed.) *Ashgate Publishing., Multi-owned housing: Law, power and practice*, 73-0. Obtenido de https://www.tourolaw.edu/abouttourolaw/uploads/faculty_cv/alterman_rachelle_2.pdf?utm_source

Ansell, C., & G. (2008). Collaborative governance in theory and practice. *Journal of Public Administration Research and Theory*, 543-571.

Arbitraje, L. d. (2000). *Decreto 160-2000*. OIM.

Arévalo Guerrero, I. H. (2024). *Propiedad Horizontal Casuística Jurisprudencia*. Bogotá: Panamerica, Formas e Impresos S.A.

Arrelucea Delgado, C. (2021). *Ineficacia de la ley 27157 en función de los nuevos alcances a la norma civil frente al problema de vacíos legales de la propiedad horizontal en el Perú*. Perú: Universidad Nacional Mayor de San Marcos.

Bahia, J. d. (2024). *Expediente N: 1101-2024-00345, Inversiones Parrot Tree, S.A de C.V Asociación de Copropietarios Parrot Tree Plantation(nulidad de estatutos y actos de administración en condominio turístico-residencial)*. Roatán, Honduras: Archivo Judicial de Roatán.

BCH. (2023). *Resultado de la encuesta de construcción de obras privadas y techadas*. Tegucigalpa. Obtenido de <https://www.bch.hn/>

Blandy, S. D., & Dupuis, A. (s.f.). theorising power relationships in multi-owned residential developments: Unpacking the bundle of rights. *Urban Studies*, 3(13), 2365-2382. doi:<https://doi.org/10.1080/00420980600970656>

Cabanelas, G. (2003). *Diccionario Jurídico Elemental*. España: Editoria Heliasta.

Casado, M. (2009). *Diccionario Jurídico*. Valleta: Editorial Bosch.

Castro Riveiro, D. I. (2022). *Análisis Jurídico de la necesidad de actualizar la normativa vigente de la propiedad horizontal en Guatemala*. Guatemala: Universidad de San Carlos.

- Chen, S. C.-Y. (2005). Homeowners associations, collective action and the costs of private governance. *Housing Studies*. 20(2), 205-220.
doi:<https://doi.org/10.1080/026730303042000331736>
- Corte Suprema de Justicia de Honduras, S. d. (19 de 05 de 1993). *Sentencia de casación N. 714 (régimen de propiedad horizontal del centro comercial Plaza Miraflores)*. Obtenido de Vlex Honduras: https://hn.vlex.com/vid/demanda-ordinaria-pago-mejoras-484581090?utm_source
- Corte Suprema de Justicia de Honduras, S. d. (23 de 07 de 2014). *Sentencia Civil N. CC-96-13(Condomio Residencial Viera)*. Obtenido de Vlex Honduras: https://hn.vlex.com/vid/777287885?utm_source
- Corte Suprema de Justicia de Honduras, S. d. (13 de 07 de 2019). *Sentencia Civil N. CC 135-16 (régimen de propiedad horizontal del edificio " Construmall"*. Obtenido de Vlex Honduras: https://hn.vlex.com/vid/777287885?utm_source
- Corte Suprema de Justicia de Honduras, S. d. (10 de 09 de 2020). *Sentencia de Amparo N. AC-283-18(Ejecución de titulo y derecho de propiedad)*. Obtenido de Vlex Honduras: <https://hn.vlex.com/vid/866265512>
- Corte Suprema de Justicia de Honduras, S. d. (18 de 02 de 2021). *Sentencia de Amparo N. AC-937-20 (Allied Industrial Service S.A.* Obtenido de Vlex Honduras : <https://hn.vlex.com/vid/sentencia-corresponde-recurso-amparo-866038564>
- Corte Suprema de Justicia de Honduras, S. d. (s.f.). *Recurso de Casación N. SC-182-25, Inversiones Parrot Tree, S.A de C.V. Asociación de Copropietarios Parrot Tree Plantation(régimen de Administración y validez de asociación de copropietarios)*. Tegucigalpa, Honduras: Corte Suprema de Justicia de Honduras.
- Cosola, S. J. (2017). *La Teoría del Derecho de propiedad y el ejercicio de la función notarial*. Argentina: Revista Anales de la Facultad de Ciencias Jurídicas y Sociales.
- Crompton Flores, J. A. (2024). *APLICACIÓN DE LA LEY 284 DE PROPIEDAD HORIZONTAL, INTERPRETACIÓN* . Panamá.
- Daniels Rodriguez, M. /. (2022). *Criterios Metodológicos para la investigación Jurídica* .
- Duhau, E. M. (1998). *Bienes colectivos y gestión vecinal en los conjuntos habitacionales del INFONAVIT*. Mexico: El Colegio de México.
- Entelman, R. F. (2005). *Teoría de Conflicto*. Bogota: Gedisa.
- Esquivel Hernández, M. T. (2008). onjuntos habitacionales, imaginarios de vida colectiva. Iztapalapa. *Revista de Ciencias Sociales y Humanidade*, 64-65, 117-143. Obtenido de https://www.redalyc.org/pdf/393/39348722006.pdf?utm_source

- Estrada González, M. E. (2004). *La mediación en el ámbito del régimen de propiedad en condominio*.
- Estrada González, M. E., & Mendoza Martínez, G. (s.f.). La mediación en el ámbito del régimen de propiedad en condominio. *Alegatos*, 58. Obtenido de https://alegatos.azc.uam.mx/index.php/ra/article/view/532/519?utm_source
- Goffman, E. (1963). *Behavior in public places; Notes on the social organization of gatherings*. . Free Press.
- Hastings, E. M. (2006). Governance in a co-ownership environment: The management of multiple-ownership property in Hong Kong. *Property Management*. 293-308. doi:<http://dx.doi.org/10.1108%2F02637470610660165>
- Hinojosa, J. d. (1965). *La Copropiedad*. México: Editorial Porrúa.
- Lujanen, M. (2010). Legal challenges in ensuring regular maintenance and repairs of owner-occupied apartment blocks. *International Journal of Law in the Built Environment*. doi:<https://doi.org/10.1108/17561451011063526>
- Luviano Cruz, A. (2007). *El régimen de propiedad en condominio, su administración, regulación y forma de participación de justicia conforme a la legislación vigente*.
- Maxwell, J. (2019). *Diseño de Investigación Cualitativa*. Barcelona: Editorial Gedisa.
- Moontejo Morales, Andrés. (2006). *Ley Reguladora de la Propiedad en Condominio y la Propiedad Horizontal en Costa Rica*. Universidad de Costa Rica .
- Morillo Chamorro, M. G., & Lascano Báez, G. (2018). *El régimen de copropiedad y sus problemas jurídicos*. Ecuador: Sistema de Información Científica Redalyc. Obtenido de <https://www.redalyc.org/comocitar.oa?id=600263743009>
- Nacional, C. (2012). *Ley de Propiedad en Condominio (Decreto 164-2012)*. Tegucigalpa: Editorial OIM.
- Ostrom, E. (1990). *Governing the commons: The evolution of institutions for collective action*. Cambridge University Press.
- Pedrotti, C. I. (2019). Gestión del espacio habitacional en la periferia: Conjuntos urbanos, el caso de Zinacantepec, Estado de México. *Carta Económica Regional*, 124, 25-55. doi:<https://doi.org/10.32870/cer.v0i124.7766>
- Pérez, P. (2014). La mercantilización de la urbanización: A propósito de los «conjuntos urbanos» en México. *Estudios Demográficos y Urbano*, 29(3), 481-512. doi:<https://doi.org/10.24201/edu.v29i3.1469>
- Quitana Córdoba, U. (2020). *Vacíos normativos de la ley 675 de 2001 y la ley 1796 de 2016 que afectan el patrimonio de los compradores de vivienda en Colombia*. Retrieved from Universidad de Antioquia: <http://hdl.handle.net/10495/22406>

- Ramírez C, M. E. (2016). *El ABC de la Reglamentación en propiedad Horizontal*. Bogotá: Ediciones de la U.
- Ramírez C, M. E. (2016). *Los procedimientos en propiedad horizontal*. Bogotá: Ediciones de la U.
- República, C. N. (1982). *Constitución de República de Honduras*. Honduras: Diario Oficial La Gaceta.
- Werczberger, E. &. (s.f.). Maintenance of shared property in low-income condominiums. *Housing Studies*, 2(3), 192-202. doi:<https://doi.org/10.1080/02673038708720600>
- Yau, Y. S. (2014). Perceived efficacies and collectivism in multi-owned housing management. *Habitat International*. doi:<https://doi.org/10.1016/j.habitatint.2014.02.009>
- Zagrebelsky. (2011). *El derecho ductil; Ley, derechos y justicia*. Trotta.

Anexos

Instrumentos de Recolección de Datos

Tesis: Vacíos Regulatorios en la Ley de Propiedad en Condominio; Análisis de Conflictos Recurrentes en su Modalidad Vertical Ubicados en el Distrito Central.

Autora: Karla Lucía Barahona Aguilar

Universidad: CEUTEC- Facultad de Ciencias Administrativas y Sociales

Carrera: Derecho

Fecha: 2025

1. Introducción a los Anexos

Los anexos que se presentan a continuación contienen los instrumentos de recolección de datos diseñados para esta investigación. Dichos instrumentos tienen como propósito garantizar la coherencia metodológica y dar respuesta a los objetivos generales y específicos planteados en la tesis.

El primer instrumento corresponde a la encuesta aplicada a copropietarios de condominios verticales, que busca recabar información sobre vacíos regulatorios, gobernanza, fiscalización y conflictos de convivencia.

El segundo instrumento corresponde a la encuesta dirigida a los administradores y juntas directivas, cuya finalidad profundiza la gestión administrativa y la percepción de vacíos normativos desde el punto de vista de quienes dirigen y administran los regímenes en condominio.

El tercer instrumento corresponde a la entrevista semiestructurada realizada al personal del Instituto de la propiedad (IP) desde el punto de vista institucional y su participación en lo que respecta a propiedad en condominio.

2.Instrumento 1: Entrevista a Copropietarios de Condominios Verticales



Centro Universitario Tecnológico

Facultad De Derecho

Encuesta a Copropietarios

En el marco de mi proyecto de graduación de la carrera de Derecho con orientación en Derecho Corporativo y de la Empresa, del Centro Universitario tecnológico (CEUTEC), estamos llevando a cabo una investigación titulada: Vacíos Regulatorios en la Ley de Propiedad en Condominio; Análisis de conflictos recurrentes en su modalidad vertical ubicados en el Distrito Central.

Esta entrevista permite obtener información relevante respecto a la perspectiva de los copropietarios, en relación con el régimen de propiedad en condominio.

La información proporcionada en esta entrevista será tratada con estricta confidencialidad y se utilizará exclusivamente con fines académicos, en el contexto de la presente investigación. Agradecemos de antemano su valiosa colaboración

Objetivo: Recopilar información sobre vacíos regulatorios, gobernanza, fiscalización y conflictos de convivencia.

1. ¿Su condominio cuenta con personería jurídica reconocida formalmente?
 - () Si
 - () No
 - () No sabe
2. ¿Conoce usted el reglamento interno de su condominio?
 - () Si
 - () No
3. ¿Considera que el reglamento interno se aplica de manera uniforme y justa?
 - () Siempre
 - () Algunas veces
 - () Nunca
4. ¿Se realizan auditorías o revisiones externas a la administración del condominio?
 - () Si, de forma periódica
 - () Si, de forma ocasional
 - () No
5. ¿Confía en la administración de los fondos de mantenimiento y cuotas se manejan con transparencia?
 - () Mucho
 - () Poco
 - () Nada

6. ¿Se realizan asambleas de propietarios con la frecuencia establecida?
- () Si
 - () No
7. ¿Cómo evalúa la participación de los copropietarios en dichas asambleas?
- () Alta
 - () Media
 - () Baja
8. ¿Existen mecanismos claros para impugnar las decisiones de la junta directiva?
- () Si
 - () No
9. ¿Con qué frecuencia se presentan conflictos de convivencia en su condominio?
- () Frecuentemente
 - () Ocasionalmente
 - () Rara vez
10. ¿Cuál es a su criterio el conflicto más común en su condominio?
- () Pago de cuotas de mantenimiento
 - () Uso de áreas comunes
 - () Ruidos molestos
 - () Mascotas
 - () Administración del condominio

11. ¿Se aplican sanciones en caso de incumplimiento de las normas de convivencia?

• () Si

• () No

12. ¿Conoce usted que la Ley de Propiedad en Condominio contempla conciliación y arbitraje como mecanismos de solución?

• () Alta

• () Media

• () Baja

13. ¿Considera efectivos estos mecanismos para resolver disputas en su condominio?

• () Si

• () Parcialmente

• () No

3. Instrumento 2: Entrevista a Administradores y Juntas Directivas



Centro Universitario Tecnológico

Facultad De Derecho

Encuesta Administradores y Junta Directiva

En el marco de mi proyecto de graduación de la carrera de Derecho con orientación en Derecho Corporativo y de la Empresa, del Centro Universitario tecnológico (CEUTEC), estamos llevando a cabo una investigación titulada: Vacíos Regulatorios en la Ley de Propiedad en Condominio; Análisis de conflictos recurrentes en su modalidad vertical ubicados en el Distrito Central.

Esta entrevista permite obtener información relevante respecto a la perspectiva de los administradores y miembros de la Junta Directiva, en relación con el régimen de propiedad en condominio.

La información proporcionada en esta entrevista será tratada con estricta confidencialidad y se utilizará exclusivamente con fines académicos, en el contexto de la presente investigación. Agradecemos de antemano su valiosa colaboración.

Cuestionario para Administradores y Juntas Directivas de Condominios

A. Identificación

1. Cargo del encuestado:

- Administrador
- Miembro de Junta Directiva
- Otro: _____

2. Tiempo en el cargo:

- Menos de 1 año
- 1–3 años
- Más de 3 años

3. Tamaño aproximado del condominio:

- Menos de 20 unidades
- 20–50 unidades
- Más de 50 unidades

4. ¿Con qué frecuencia participa en reuniones de la Junta Directiva o Asamblea?

- Siempre
- Frecuentemente
- Algunas veces
- Rara vez
- Nunca

B. Conocimiento y percepción de la Ley

5. ¿Conoce la Ley de Propiedad en Condominio (Decreto 164-2012)?

- Sí, ampliamente
- Sí, parcialmente
- Solo de forma general
- No la conozco

6. ¿Qué tan suficiente considera la Ley actual para resolver los problemas de los condominios?

- 1 Muy insuficiente 2 Insuficiente 3 Aceptable 4 Suficiente 5 Muy suficiente

7. ¿Considera que los administradores y juntas directivas reciben suficiente capacitación sobre esta Ley?

- Sí
- No
- Parcialmente

8. ¿Con qué frecuencia utiliza la Ley como referencia en su gestión?

- Siempre
- Frecuentemente
- Algunas veces
- Rara vez
- Nunca

C. Procesos internos y convivencia

9. Claridad de los reglamentos internos:

- Insuficiente
- Aceptable
- Bueno
- Excelente

10. Nivel de participación de copropietarios en asambleas:

- Insuficiente
- Aceptable
- Bueno
- Excelente

11. Aplicación de sanciones a incumplimientos:

- Insuficiente
- Aceptable
- Bueno
- Excelente

12. Mecanismos alternos de resolución de conflictos internos:

- Insuficiente
- Aceptable
- Bueno
- Excelente

13. Efectividad en el cobro de cuotas:

- Insuficiente
- Aceptable
- Bueno
- Excelente

14. Relación y comunicación con copropietarios:

- Insuficiente
- Aceptable
- Bueno
- Excelente

15. Transparencia en el manejo financiero del condominio:

- Insuficiente
- Aceptable
- Bueno
- Excelente

16. Cumplimiento de normas de seguridad e higiene:

- Insuficiente
- Aceptable
- Bueno
- Excelente

17. Claridad de los procesos de elección de la Junta Directiva:

Insuficiente

Aceptable

Bueno

Excelente

18. Nivel de cumplimiento de acuerdos de Asamblea:

Insuficiente

Aceptable

Bueno

Excelente

D. Conflictos recurrentes

Frecuencia de los siguientes conflictos en su condominio (1 = Nada frecuente, 5 = Muy frecuente):

19. Conflictos con Pago de cuotas de mantenimiento:

Poco frecuente

Frecuente

No frecuente

20.conflictos por el uso de áreas comunes:

Poco frecuente

Frecuente

No frecuente

21. Conflictos por Ruidos molestos entre residentes o condóminos:

Poco frecuente

Frecuente

No frecuente

22. Conflictos con las Mascotas:

Poco frecuente

Frecuente

No frecuente

23. Conflictos relacionados con Gestión de la Administración del condominio:

Poco frecuente

Frecuente

No frecuente

24. Conflictos relacionados con los estacionamientos:

Poco frecuente

Frecuente

No frecuente

25. Conflictos respecto a diferencias en remodelaciones o modificaciones de unidades:

Poco frecuente

Frecuente

No frecuente

26. Conflictos entre copropietarios:

Poco frecuente

Frecuente

No frecuente

27. Problemas de seguridad o vigilancia:

Poco frecuente

Frecuente

No frecuente

E. Reformas legales necesarias

28. ¿Cuáles considera más urgentes para mejorar la gestión de los condominios? (puede seleccionar más de una):

- Personería jurídica automática para los condominios
- Procedimientos más ágiles para el cobro de cuotas
- Fiscalización Estatal obligatoria
- Auditoría externa obligatoria
- Mecanismos de resolución de conflictos más efectivos
- Mayor claridad en el régimen sancionatorio
- Regulación específica sobre el uso de áreas comunes
- Capacitación obligatoria para administradores y juntas directivas
- Otra(s): _____

29. ¿Con qué frecuencia considera usted que deben revisarse y actualizarse las leyes que regulan los condominios?

- Cada año
- Cada 3 años
- Cada 5 años
- Solo cuando surjan problemas graves
- No es necesario actualizarla

4. Instrumento 3: Recolección de Datos Entrevista-Semiestructurada



Centro Universitario Tecnológico

Facultad De Derecho

Entrevista Semiestructurada

Instituto de la Propiedad (IP)

En el marco de mi proyecto de graduación de la carrera de Derecho con orientación en Derecho Corporativo y de la Empresa, del Centro Universitario tecnológico (CEUTEC), estamos llevando a cabo una investigación titulada: Vacíos Regulatorios en la Ley de Propiedad en Condominio; Análisis de conflictos recurrentes en su modalidad vertical ubicados en el Distrito Central.

Esta entrevista tiene como objetivo recabar información sobre la experiencia respecto a la participación del Instituto de la Propiedad (IP), en relación con la propiedad en condominio.

La información proporcionada en esta entrevista será tratada con estricta confidencialidad y se utilizará exclusivamente con fines académicos, en el contexto de la presente investigación. Agradecemos de antemano su valiosa colaboración.

Entrevista Semiestructurada - Instituto de la Propiedad (IP)

Objetivo: Evaluar los procedimientos, capacidades y vacíos normativos que enfrenta el Instituto de la Propiedad en la gestión de trámites relacionados con la Ley de Propiedad en Condominio.

Fecha: 17 septiembre 2025

Nombre: Abg. Juan Carlos Mejía Coto.

Cargo/ área de trabajo: Superintendencia de Recursos

A. Identificación institucional

1. ¿Cuál es el rol principal que desempeña esta oficina dentro del Instituto de la Propiedad en relación con los condominios? (Por ejemplo: inscripción de condominios, revisión de reglamentos internos, supervisión posterior, u otros).

El Instituto de la Propiedad (IP) ejecuta un registro e inscripción del régimen de propiedad en condominio, así como una revisión y archivo de los reglamentos internos los cuales son generales; ya que lo que la Ley de propiedad establece en un derecho real sobre los bienes sujetos a dicho régimen.

2. ¿El Instituto de la Propiedad cuenta actualmente con protocolos o manuales específicos para la inscripción y gestión de regímenes en condominio? ¿Podría describirlos?

No, ya que no es una gestión que presente algún tipo de criterio o registro distintivo. A los otros procesos de registro. La calificación normal oscila normalmente en un plazo de 10 días.

B. Procesos y capacidades

3. ¿Cómo describiría la claridad de los procedimientos de inscripción de condominios en el IP?

Los procedimientos de propiedad horizontal respetan los principios registrales de organización, eficacia registral, legalidad, prioridad, rogación, obligatoriedad, publicidad, tracto sucesivo, especialidad, celeridad, universalidad y fe pública registral establecidos en el art 25 de la Ley de propiedad.

4. **¿Qué tan accesibles son los requisitos documentales para los interesados en inscribir un condominio?**

Debemos de recordar que el Instituto de la Propiedad solo realiza la inscripción de la escritura realizada por el notario público; por lo que los requisitos ya están establecidos en la Ley.

5. **Desde su experiencia, ¿se cumplen los plazos legales establecidos en los procesos de inscripción?**

Calificación normal de inscripción de 10 días para generar observaciones o denegatoria y las subsanaciones necesarias.

6. **¿Cómo evalúa los mecanismos de publicidad y seguridad registral relacionados con condominios?**

Se respeta el derecho de iuris tantum lo que establece mientras no se tenga prueba de lo contrario.

7. ¿Cómo funciona la coordinación entre el IP, Catastro y la AMDC en este tipo de trámites?

Si se maneja vinculación con instituciones en especial respecto a temas de lavado de activos, y el registro de folio real.

8. ¿Qué tan adecuados son los recursos tecnológicos (sistemas registrales) para la gestión de condominios?

Se contempla un registro tecnológico el cual podría mejorar respecto a poder incluir un mapeo o identificación detallada con los colindantes de los apartamentos que actualmente no aparece en el acceso de cada uno de los registros. Pero se sugiere la incorporación de un catastro 3d.

9. ¿El personal del IP recibe capacitación suficiente en temas de propiedad en condominio? ¿Podría dar ejemplos?

Si, se realizan capacitaciones regionales no exclusivamente del tema de propiedad horizontal o en condominios sino en material registral o unificación de criterios regionales.

C. Supervisión y normativa

10. En su opinión, ¿la Ley de Propiedad en Condominio y su normativa secundaria son suficientes para respaldar la labor del Instituto? ¿Por qué?

Son parcialmente suficientes, ya que hace falta reglamentar la Ley de Propiedad en Condominio, revisión de la presente Ley, mecanismos comparativos y se sugiere una

formación especial en materia de propiedad en condominio, así como una mejora institucional respecto a la calificación.

11. ¿El IP realiza algún tipo de seguimiento o fiscalización posterior a la inscripción de un condominio? En caso afirmativo, ¿en qué consiste ese seguimiento?

No se realizan seguimientos posteriores a la inscripción del registro voluntario del régimen de condominio.

D. Obstáculos

12. ¿Cuáles considera que son los principales obstáculos que enfrenta el Instituto de la Propiedad en la gestión de trámites relacionados con condominios? (Por ejemplo: falta de reglamentación específica, recursos limitados, vacíos en la Ley, falta de coordinación interinstitucional, etc.).

- Falta de reglamentación específica
- Recursos humanos limitados 1 a 2 personas no exclusivo para el registro de propiedad en condominio, sino para el ingreso registral general.

E. Reformas necesarias

13. Desde su perspectiva, ¿qué reformas legales o procedimentales considera prioritarias para mejorar el rol del IP en la gestión de condominios?

- Poca claridad respecto a las Juntas Directivas.
- No se contemplan los condominios accidentales.

- Falta de claridad respecto a la entrega en custodia de los estacionamientos y parqueos.
- No existe un registro respecto a los regímenes de multas y sanciones.
- Incorporación de novedades registrales de la propiedad respecto al derecho inmobiliario del catastro 3d.
- Establecer una obligatoriedad con sanciones respecto al cumplimiento de funciones de juntas directivas y asambleas.
- Mecanismos de solución al conflicto con un carácter normativo de Ley.

5. Entrevista a Experto

Título: Entrevista a experto sobre vacíos y retos del régimen de propiedad en condominio en Honduras

Entrevistadora: Karla Barahona (tesista)

Entrevistado: Ms. Jorge Alberto Taylor Santos — Máster en Derecho Constitucional; Máster en Derechos Humanos; Máster en Administración de Proyectos; abogado con experiencia en derecho civil, propiedad horizontal y Ley de Propiedad en Condominio en Honduras

Fecha y lugar: 24 de octubre de 2025, Tegucigalpa, modalidad presencial

Finalidad: Recabar evidencia cualitativa experta para el capítulo de análisis normativo y de propuestas de reforma de la tesis

Ética y consentimiento: Se obtuvo consentimiento informado para citar el contenido con fines académicos, preservando la integridad y el contexto de las respuestas del entrevistado

Guía de preguntas y transcripción

P1. ¿Cuál es el principal problema normativo que observa en el régimen hondureño de propiedad en condominio? Experto: El vacío central es la ausencia de una regla clara que otorgue personalidad jurídica a la Asamblea de Propietarios o a la comunidad de copropietarios como tal. La Ley orgánica regula órganos, quórums y competencias, pero no erige a la Asamblea como sujeto con personería propia; en cambio, confiere representación al Administrador o al presidente de la Junta para actos comunes. Este diseño privilegia la representación por encima de la personificación del colectivo y genera dudas prácticas para contratar, demandar o ser demandados y administrar bienes comunes con un Registro Tributario Nacional propio.

P2. Ante ese vacío, ¿qué salida práctica se utiliza y qué límites tiene? Experto: En la práctica se recurre supletoriamente a la Ley de Patronatos y Asociaciones Comunitarias para constituir una asociación con personería ante la autoridad competente. Funciona para abrir cuentas, contratar personal y comparecer en juicio, pero es una solución que no fue pensada para la realidad condominal. Traslada un modelo comunitario a un régimen de copropiedad con coeficientes, bienes comunes y reglas técnicas propias, lo que produce fricciones.

P3. ¿Qué implicaciones prácticas tiene no contar con personalidad jurídica propia del condominio? Experto: Son tres. Primero, contratación y cuentas: se dificulta operar a nombre del condominio como sujeto. Segundo, representación procesal: obliga a litigar a través del Administrador o de la Junta, lo que exige actas impecables para evitar tachas. Tercero, gestión patrimonial: complica la defensa de los bienes comunes, que por ley son indivisibles, inalienables e inembargables mientras conserven esa calidad. Si continúan

inscritos a nombre del desarrollador por falta de transferencias y notas registrales, quedan expuestos a medidas de terceros.

P4. ¿Qué dice exactamente la Ley hondureña sobre órganos y quórum de decisión?

Experto: La Asamblea de Propietarios es el órgano supremo de administración. Sesiona con propietarios que representen al menos el cincuenta y uno por ciento de los coeficientes y decide por mayoría simple de los presentes. Se prevén reuniones ordinarias anuales, extraordinarias, reuniones por derecho propio cuando el Administrador no convoca, y segunda convocatoria según el reglamento.

P5. Uno de los conflictos recurrentes es el traspaso de control del desarrollador a los copropietarios. ¿Cómo compara Honduras con la región? Experto: En algunos países se establece un hito de control claro, por ejemplo, cuando se inscribe el cincuenta y uno por ciento de las unidades. Desde ese punto los propietarios eligen su propia Junta Directiva y cesa la que nombró el promotor. En Honduras no existe ese umbral legal obligatorio. Dependemos del reglamento y de la dinámica de convocatorias, lo que favorece administraciones prolongadas por el desarrollador y asambleas tardías.

P6. ¿Cómo protege la Ley hondureña a las áreas comunes frente a embargos y remates? Experto: La protección es sólida en el texto legal: los bienes comunes son indivisibles, inalienables e inembargables mientras conserven esa condición. El problema práctico surge cuando el desarrollador no formaliza el traspaso y la anotación registral de los bienes comunes. Si continúan a su nombre, terceros pueden trabar medidas sobre inmuebles que no han sido debidamente incorporados al régimen. La prevención es una depuración registral temprana después de constituir el condominio.

P7. ¿Qué mecanismos de controles y equilibrios faltan y qué propone? Experto: Faltan reglas de transición que obliguen a entregar la administración del desarrollador hacia los copropietarios al alcanzarse un umbral objetivo. También faltan auditorías externas periódicas, comités de vigilancia, obligaciones de entrega documental del promotor y estándares mínimos de transparencia. Todo ello debería estar expresamente en la ley y en los reglamentos internos.

P8. En materia de conciliación y arbitraje, ¿qué vacíos observa? Experto: La Ley de Propiedad en Condominio contempla la posibilidad de someter controversias a mecanismos alternos de solución de conflictos, incluida la conciliación y el arbitraje, pero no desarrolla un procedimiento específico. No define de forma suficiente la institución arbitral, la legitimación de minorías por coeficiente, el régimen de medidas cautelares, la distribución de costas ni los efectos sobre los actos de administración en curso. En la práctica, muchos reglamentos internos no incluyen una cláusula arbitral institucional clara. Recomiendo que cada reglamento precise sede, reglas, integración del tribunal, legitimación por un porcentaje mínimo de coeficientes, medidas cautelares y criterios de costas, articulándolo con la legislación hondureña en la materia.

P9. Administradores designados por desarrolladores y suplantación de la voluntad de los copropietarios Experto: Un foco crítico es la perpetuación de administradores

nombrados por el desarrollador. Se combinan varios factores: dificultad para reunir quórum, falta de convocatoria oportuna, presupuestos sin aprobar, ausencia de estados financieros auditados y cláusulas de renovación automática del administrador mientras no se elija uno nuevo. Estas prácticas suponen barreras que, en la realidad, permiten que el desarrollador conserve la administración por tiempo indefinido. Para corregirlo, propongo limitar por Ley la duración del mandato del administrador, prohibir la renovación automática sin asamblea, imponer la convocatoria obligatoria al superar el umbral de control y establecer la rendición de cuentas periódica.

P10. ¿Cómo aterrizaría la propuesta del cincuenta y uno por ciento más uno en Honduras sin calcar modelos ajenos?

Experto: Propongo cuatro elementos. Primero, regla de control: cuando se inscriba el cincuenta y uno por ciento de los coeficientes o de las unidades, el promotor debe convocar obligatoriamente a la Asamblea para elegir Junta y Administrador independientes. Segundo, paquete de entrega: llaves, manuales, garantías, pólizas, estados de cuenta y contratos vigentes. Tercero, vigilancia: un comité de transición electo por la Asamblea con facultades de verificación. Cuarto, sanciones: multas y medidas registrales en caso de incumplimiento del promotor.

P11. ¿Qué recomienda para blindar las áreas comunes frente a terceros y frente a litigios del desarrollador? Experto: Tres acciones tempranas. Primero, escritura constitutiva con la descripción y los coeficientes completos, y su correlativa inscripción. Segundo, identificación y traspaso efectivo de las áreas comunes al régimen con constancia registral de su carácter común e inembargable. Tercero, reglamento con cláusulas de custodia y mantenimiento, prohibición de gravar áreas comunes y protocolos para estacionamientos en custodia.

P12. ¿Qué papel deberían jugar el Instituto de la Propiedad y la Secretaría de Gobernación?

Experto: El Instituto de la Propiedad puede emitir lineamientos registrales para uniformar la identificación de bienes comunes y las notas marginales, reduciendo ambigüedades que habilitan embargos. La Secretaría de Gobernación podría, mediante reformas, otorgar personería a asociaciones de copropietarios con objeto condominal específico como alternativa supletoria ágil mientras se reforma la Ley de Propiedad en Condominio.

P13. Morosidad y cobro de cuotas Experto: El problema de la morosidad no es solo jurídico, es de diseño interno. Se requiere un protocolo claro de notificación, oportunidad de descargos, certificación de deuda, intereses razonables, convenios de pago y ejecución. La certificación del Administrador o de la Junta, asentada en acta, debe servir para fundar acciones más expeditas y dar certeza a la recuperación de gastos comunes.

P14. Sanciones y debido proceso interno Experto: Los reglamentos suelen carecer de tipificaciones claras y de una gradación de sanciones. Es recomendable establecer un catálogo de infracciones relacionadas con convivencia y uso de áreas comunes, una escala

de sanciones con criterios de proporcionalidad y un procedimiento mínimo: notificación, presentación de pruebas, audiencia, decisión motivada y registro en el libro de actas. Esto reduce la discrecionalidad y mejora la percepción de igualdad en la aplicación.

P15. Competencia judicial y vías de tutela Experto: En controversias civiles vinculadas al régimen, el conocimiento suele corresponder al juzgado del lugar donde se ubica el inmueble. Para cobro de gastos comunes, la vía ejecutiva sustentada en certificación de deuda puede ser eficaz. Asimismo, el arbitraje bien diseñado en el reglamento debe ser una puerta real y no meramente declarativa.

P16. Derecho comparado aplicable sin perder la base civilista hondureña Experto: La experiencia regional sugiere dos ideas trasladables. Primero, un umbral de control objetivo que active la entrega de la administración a los copropietarios. Segundo, el fortalecimiento legal de la representación del Administrador, con deberes de rendición y responsabilidad claramente tipificados. Estas medidas son compatibles con nuestro sistema y ayudan a resolver cuellos de botella cotidianos.

P17. Legitimación y defensa de minorías Experto: Sin un sujeto colectivo claro, a los grupos minoritarios se les dificulta acreditar legitimación para activar mecanismos de impugnación o arbitraje. Por ello, es clave reconocer personería a la comunidad condominal o, en tanto llega la reforma, permitir una ruta supletoria de asociación con objeto exclusivo condominal. Además, el reglamento debería prever que una fracción significativa de coeficientes pueda activar procedimientos de control, incluida la mediación y el arbitraje.

P18. Transparencia y control de la administración Experto: Se requieren estándares mínimos generales: auditoría externa anual, comité de vigilancia elegido por Asamblea, calendario de sesiones con segunda convocatoria, libro de actas actualizado y digitalizado, estados financieros trimestrales a los propietarios y obligación de preparar y entregar el paquete de documentación cuando suceda la transición de control.

P19. Propuesta de reforma legal prioritaria Experto: Tres ejes. Primero, reconocimiento de la personalidad jurídica del colectivo de copropietarios con inscripción registral y asignación de Registro Tributario Nacional. Segundo, regla del cincuenta y uno por ciento para la entrega obligatoria de la administración, con paquete de entrega y sanciones. Tercero, obligación de incorporar en los reglamentos una cláusula de conciliación y arbitraje institucional con parámetros mínimos que hagan eficaz su aplicación.

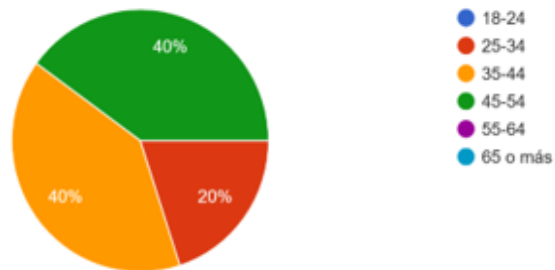
P20. Síntesis final Experto: Honduras cuenta con una base civilista adecuada, pero necesita atar los cabos operativos. Personificar a la comunidad de copropietarios o habilitar una vía supletoria idónea, fijar una transición clara del desarrollador hacia los copropietarios y establecer estándares de control, transparencia y solución de conflictos. Con esas piezas, se reduce la discrecionalidad, se fortalece la gobernanza y se protege eficazmente el patrimonio común.

6.Resultados de la Encuestas

6.1. Bloque I. Perfil Sociodemográfico e Institucional de la Muestra

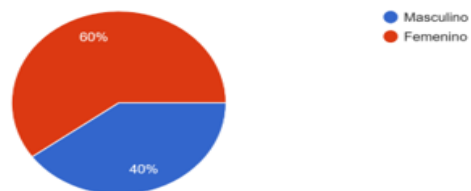
6.1.1

Edad
18 respuestas



6.1.2 Género

Género
18 respuestas



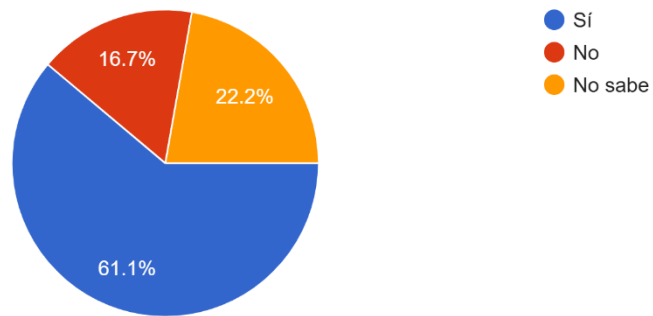
.

6.2. BLOQUE II. Personería Jurídica y Reglamentos

6.2.1

¿Su condominio cuenta con personería jurídica formalmente reconocida e inscrita?

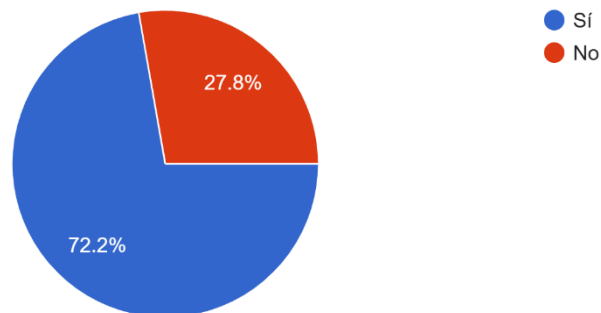
18 respuestas



6.2.2

¿Conoce usted el reglamento interno de su condominio?

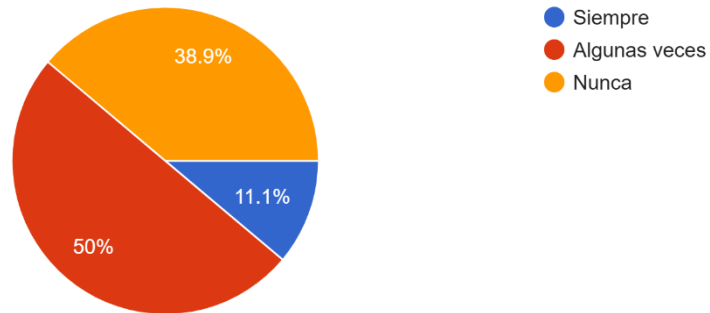
18 respuestas



6.2.3.

En su experiencia, ¿el reglamento interno se aplica de manera uniforme y justa?

18 respuestas

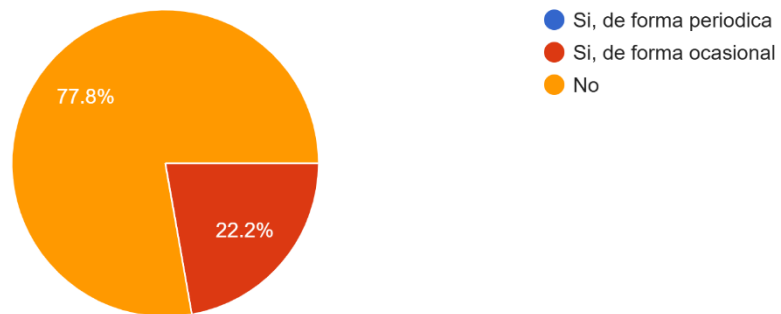


6.3. Bloque III. Fiscalización y Rendición de Cuentas

6.3.1

¿Se realizan auditorías o revisiones externas a la administración del condominio?

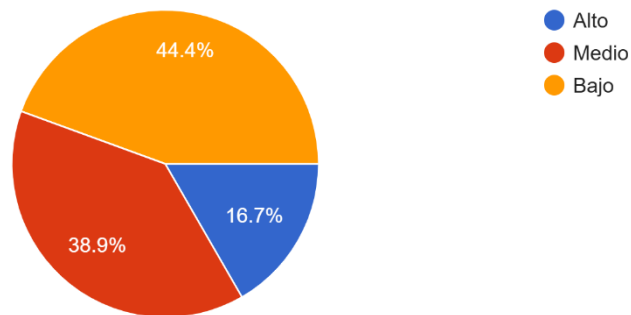
18 respuestas



6.3.2

¿Qué nivel de confianza tiene en que los fondos de mantenimiento y cuotas se manejan con transparencia?

18 respuestas

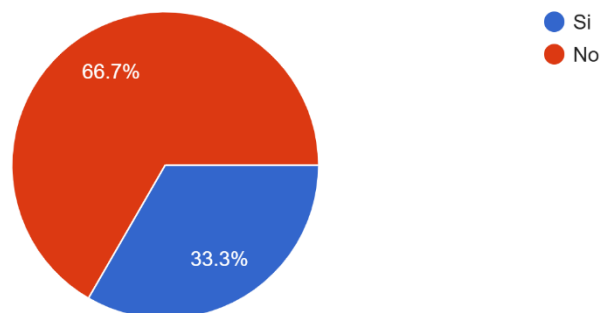


6.4. Bloque IV Asambleas y Juntas Directivas

6.4.1

¿Se realizan asambleas de propietarios con la frecuencia establecida en el reglamento?

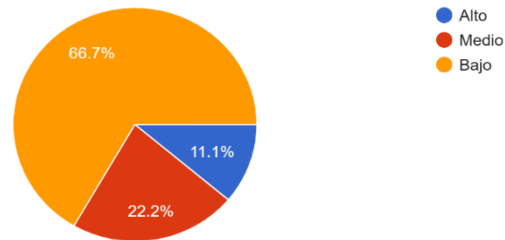
18 respuestas



6.4.2.

¿Cómo evalúa la participación de los copropietarios en las asambleas?

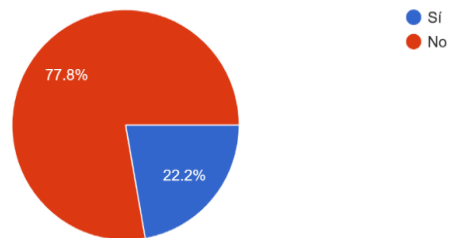
18 respuestas



6.4.3

¿Existen mecanismos claros y accesibles para impugnar decisiones de la junta directiva?

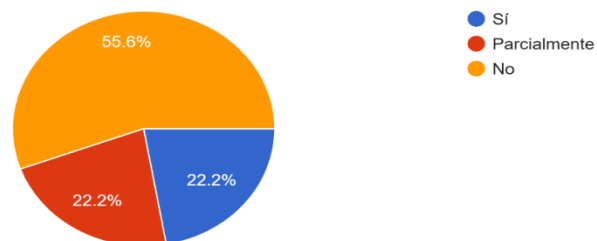
18 respuestas



6.4.4

¿Considera adecuada la comunicación entre la junta directiva y los copropietarios?

18 respuestas

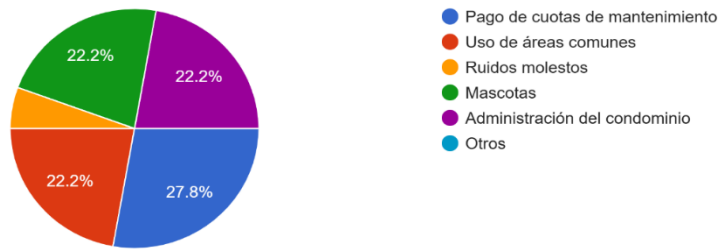


6.5. Bloque V. Mecanismos de Solución de Conflictos

6.5.1

¿Cuál considera que es el conflicto más común en su condominio?

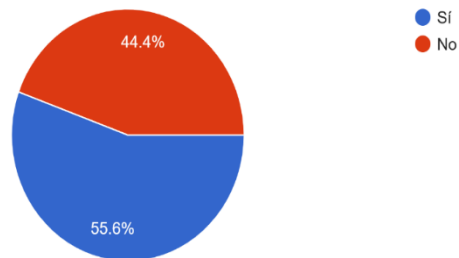
18 respuestas



6.5.2.

¿Se aplican sanciones en caso de incumplimiento de las normas de convivencia?

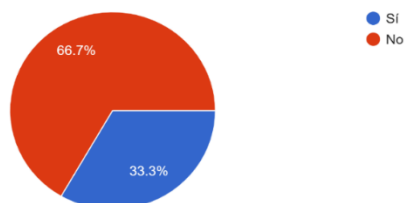
18 respuestas



6.5.3

¿Conoce usted que la Ley de Propiedad en Condominio contempla conciliación y arbitraje como mecanismos de solución de conflictos?

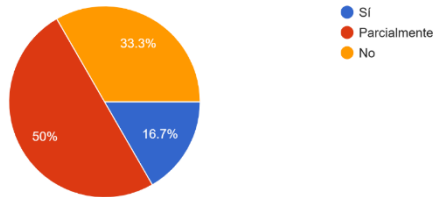
18 respuestas



6.5.4

¿Considera efectivos estos mecanismos de conciliación y arbitraje para resolver disputas en su condominio?

18 respuestas

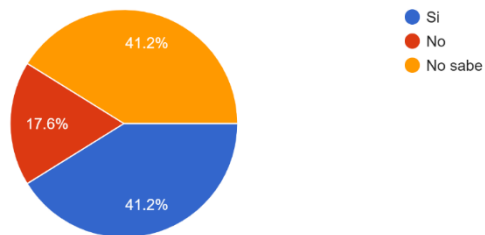


6.6. Bloque VI. Gestión Administrativa y Operativa del Condominio

6.6.1.

¿Su condominio cuenta con un plan de mantenimiento preventivo para las áreas comunes?

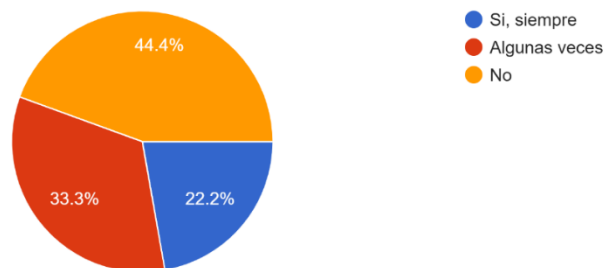
17 respuestas



6.6.2.

¿Se llevan registros accesibles (actas, informes financieros, reglamentos) para los propietarios?

18 respuestas



6.6.3.

¿Qué mejoras considera prioritarias en la gestión del condominio? 18 respuestas

Que entreguen la administración a los vecinos, así como. La rendición de cuentas

Atención al cliente

Comunicación

Reuniones de rendición de cuentas y rotación de directivas

Administración y transparencia

rendición de cuentas

Manejo de Airbnb

Reglas claras

Más responsabilidad de los vecinos en cuanto al pago de cuotas de mantenimiento

comunicación más fluida

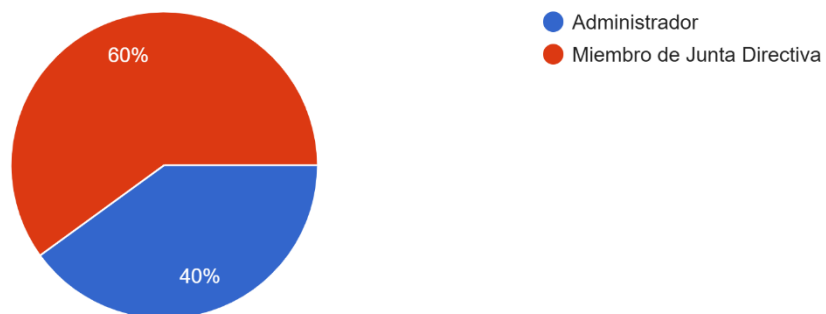
Claridad en las cuentas.

7.Resultados Encuesta Administradores y Junta Directiva

7.1.1 Marco Normativo y conocimiento legal

1. Cargo del encuestado:

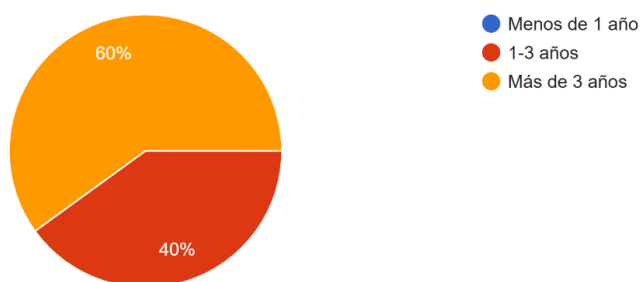
5 respuestas



7.1.2

2. Tiempo en el cargo:

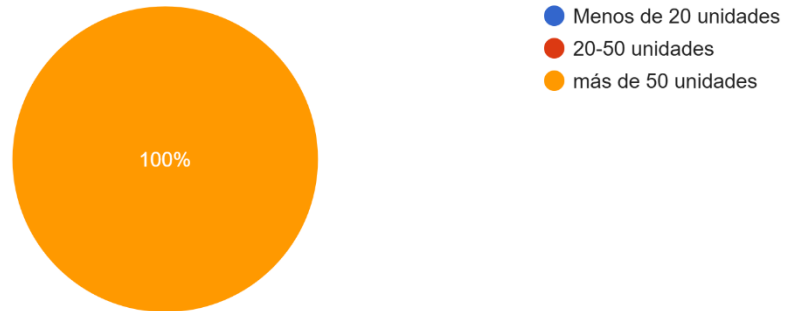
5 respuestas



7.1.3.

3. Tamaño aproximado del condominio:

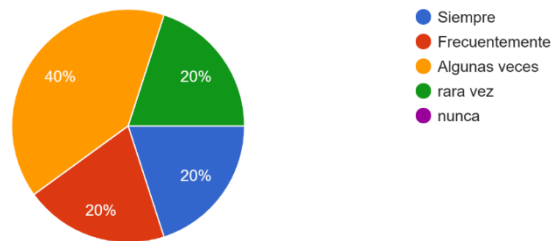
5 respuestas



7.1.4.

4. ¿Con qué frecuencia participa en reuniones de la Junta Directiva o Asamblea?

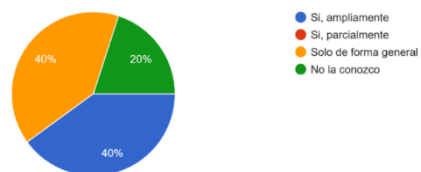
5 respuestas



7.1.5.

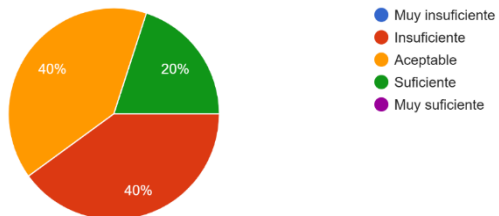
5. ¿Conoce la Ley de Propiedad en Condominio (Decreto 164-2012)?

5 respuestas



7.1.6.

6. ¿Qué tan suficiente considera la Ley actual para resolver los problemas de los condominios?
5 respuestas



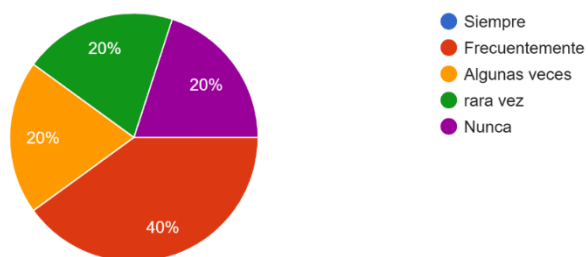
7.2 Bloque II. Gobernanza interna y funcionamiento de la Administración

7.2.1.

7. ¿Considera que los administradores y juntas directivas reciben suficiente capacitación sobre esta Ley?
5 respuestas



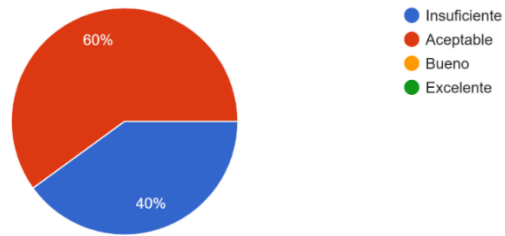
8. ¿Con qué frecuencia utiliza la Ley como referencia en su gestión?
5 respuestas



7.2.2.

9. Claridad de los reglamentos internos:

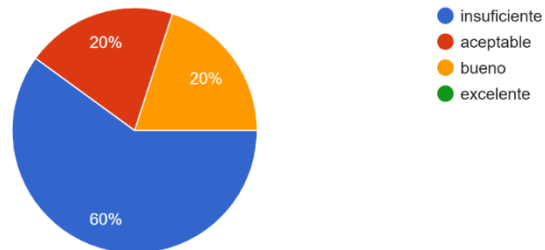
5 respuestas



7.2.3.

11. Aplicación de sanciones a incumplimientos:

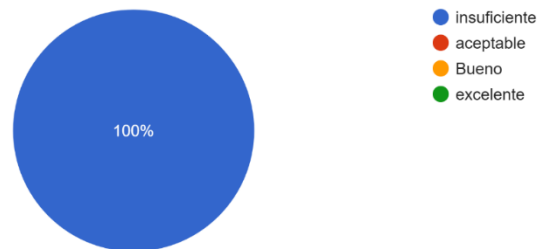
5 respuestas



7.2.4.

12. Mecanismos alternos de resolución de conflictos internos:

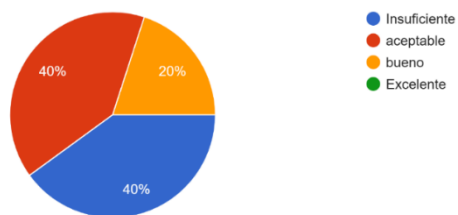
5 respuestas



7.2.5.

13. Efectividad en el cobro de cuotas:

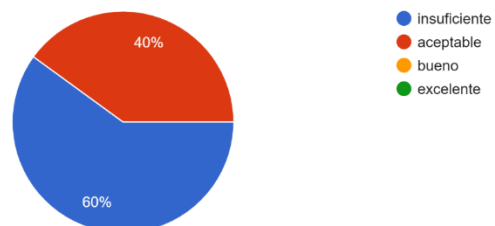
5 respuestas



7.2.6.

14. Relación y comunicación con copropietarios:

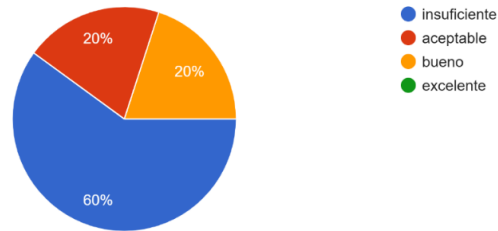
5 respuestas



7.2.7.

15. Transparencia en el manejo financiero del condominio:

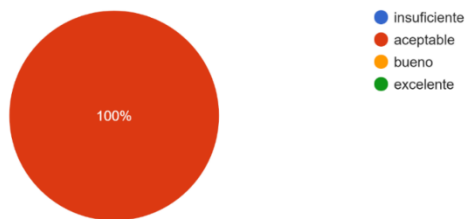
5 respuestas



7.2.8.

16. Cumplimiento de normas de seguridad e higiene:

5 respuestas

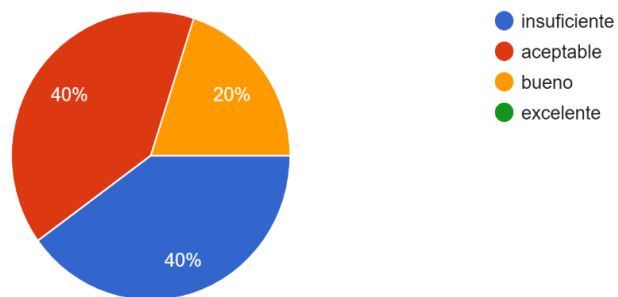


7.3. Bloque III. Regulación Junta Directiva y Asambleas

7.3.1.

17. Claridad de los procesos de elección de la Junta Directiva:

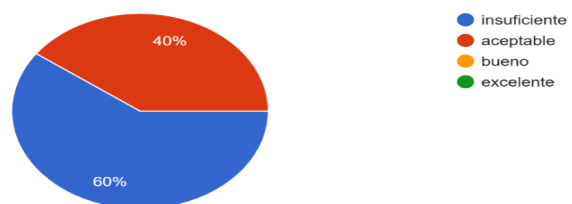
5 respuestas



7.3.2.

18. Nivel de cumplimiento de acuerdos de Asamblea:

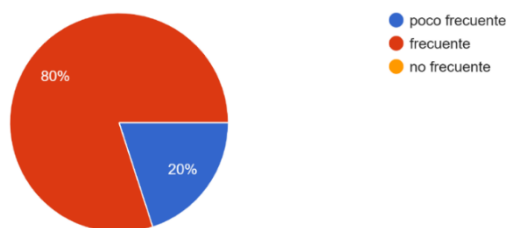
5 respuestas



7.4. Bloque IV. Conflictos recurrentes

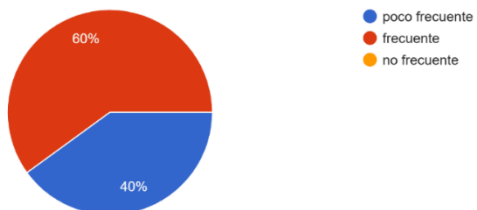
7.4.1.

19. Conflictos con Pago de cuotas de mantenimiento:
5 respuestas



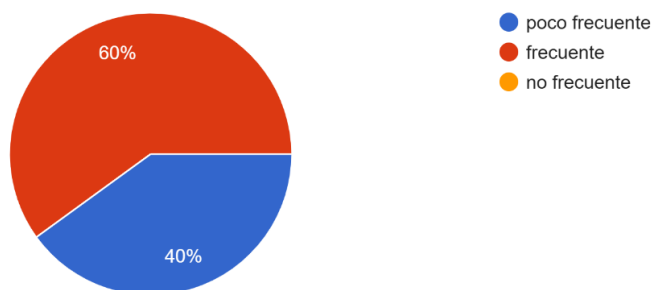
7.4.2.

20. conflictos por el uso de áreas comunes:
5 respuestas



7.4.3.

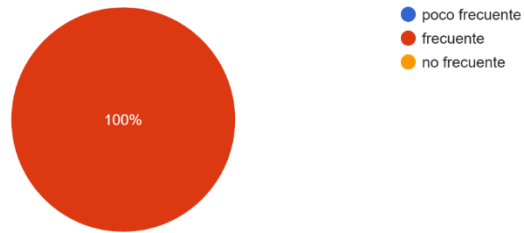
21. conflictos por Ruidos molestos entre residentes o condominos:
5 respuestas



7.4.4.

22. conflictos con las Mascotas:

5 respuestas



7.4.5.

23. Conflictos relacionados con Gestión de la Administración del condominio:

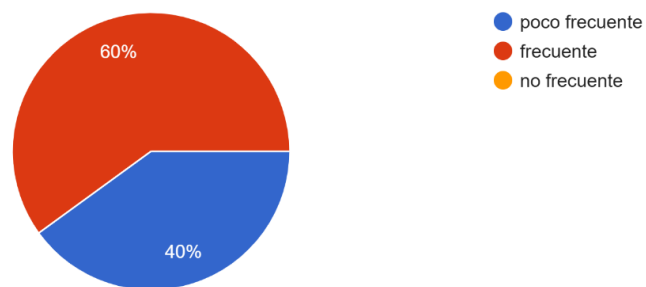
5 respuestas



7.4.6

24. Conflictos relacionados con los estacionamientos:

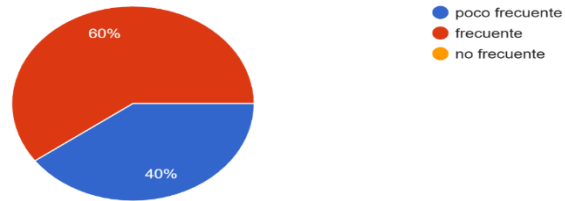
5 respuestas



7.4.7.

25. Conflictos respecto a diferencias en remodelaciones o modificaciones de las unidades realizadas por los copropietarios:

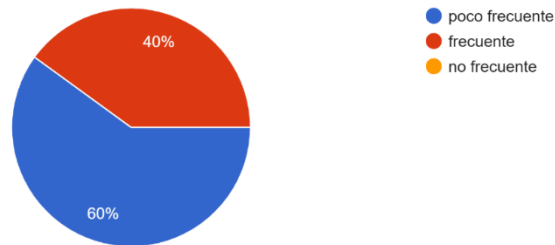
5 respuestas



7.4.8.

26. Conflictos entre copropietarios:

5 respuestas

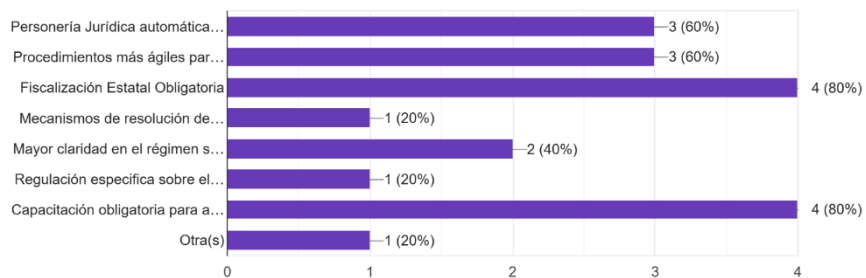


7.5. Bloque V. Opiniones y propuestas de mejoras

7.5.1.

27. ¿Cuáles considera más urgentes para mejorar la gestión de los condominios? (puede seleccionar más de una):

5 respuestas



7.5.2.

28. ¿Con qué frecuencia considera usted que deben revisarse y actualizarse las leyes que regulan los condominios?

5 respuestas

