REGLAMENTO DE CONDOMINIO Y ADMINISTRACIÓN DEL CONDOMINIO [NOMBRE]

Condominio en República Dominicana (Ley 5038, Ley 108-05) · _____

Nombre y dirección del condominio

Número de unidades (apartamentos, locales) y su destino: vivienda, comercio u otro

Datos de registro del inmueble (parcela, Certificado de Título del terreno a nombre del consorcio y Registro de Títulos que corresponde)

Porcentaje de copropiedad, número de votos y porcentaje de contribución de cada unidad, y de qué documento salen

Quién otorga el reglamento (propietario único, desarrollador o asamblea del consorcio): fecha y, si es asamblea, propietarios presentes (votos)

Notario, fecha y número de la legalización de las firmas

Qué dicen los textos (Ley 5038, Ley 108-05 y Reglamento General de Registro de Títulos)

- ☐ No se registra el edificio si no se registra al mismo tiempo un reglamento que contenga por lo menos cinco puntos (Ley 5038, art. 21); el Reglamento General lista siete (art. 109). Este modelo sigue los dos listados.
- ☐ La solicitud de registro va acompañada del reglamento y de un plano de división en condominio (art. 20, en la redacción de la Ley 108-05); el Registro pide además el acta de constitución del consorcio y el acta declaratoria de condominio, con las firmas legalizadas por un notario (Reglamento General, art. 110, b).
- ☐ El consorcio puede sustituir el reglamento o hacerle adiciones o modificaciones; obligan a los sucesores y a terceros desde que se registran (art. 10, en la redacción de la Ley 108-05).
- ☐ Las resoluciones se toman por mayoría de votos de todos los interesados, en asambleas debidamente convocadas; para dictar, modificar o sustituir disposiciones del reglamento se requiere «una mayoría de las tres partes de los votos de los propietarios y una mayoría ordinaria de los mismos», salvo lo que la ley o el reglamento original exijan por unanimidad (art. 12).
- ☐ Las cuotas vencidas y no pagadas gozan del privilegio de la ley de condominios y los documentos y liquidaciones establecidos para ello son el título ejecutorio (Ley 108-05, art. 100, párrafo IX).
- ☐ La ley no trae un reglamento modelo: las cláusulas de abajo son una estructura para completar; lo que no lleva cita es práctica o un espacio en blanco.

Capítulo 1. El condominio, las unidades y las áreas comunes (Ley 5038, art. 21, 1 y 5; Reglamento General, art. 109, a, b y c)

1. Este reglamento rige el condominio [nombre], ubicado en _____, con ____ unidades. El condominio queda constituido una vez inscrito en el Registro de Títulos (Ley 108-05, art. 101).
2. Cada titular es propietario de la unidad exclusiva que le corresponde y copropietario de los sectores comunes y del terreno (Ley 5038, art. 3, en la redacción de la Ley 108-05). Los derechos de cada propietario sobre las cosas comunes son inseparables de su unidad (art. 5).

3. Áreas comunes y terreno sobre el cual se constituye el condominio (Reglamento General, art. 109, a): _____. Los propietarios pueden extender o restringir el uso de los sectores comunes y limitar el uso de algunos a los titulares de las unidades a las que sirven (art. 3). Usos limitados en este condominio: _____.
4. Unidades de propiedad exclusiva, con el número, la letra o cualquier otra designación que sirva para identificarlas (art. 21, 1; Reglamento General, art. 109, b): véase el anexo.
5. Destino de las diferentes partes del inmueble (art. 21, 5): vivienda, comercio, oficinas u otro: _____.
6. Porcentaje de copropiedad de cada condómine sobre las áreas comunes y el terreno (Reglamento General, art. 109, c): véase el anexo.

Anexo. Unidades, porcentajes y votos

N.º	Unidad (apartamento o local)	Propietario (condómine)	Porcentaje de copropiedad	Número de votos	Porcentaje de contribución a los gastos y cargas comunes
1					
2					
3					
4					
5					
6					
7					
8					
9					
10					

Capítulo 2. Uso de las unidades y de las áreas comunes

1. Cada propietario atiende a su costa la conservación y reparación de su propia unidad; no puede hacer innovaciones o modificaciones que afecten la seguridad o la estética del edificio o los servicios comunes, ni destinarla a fines distintos a los previstos en este reglamento, ni perturbar la tranquilidad de los vecinos o ejercer actividades contrarias a la moral y a las buenas costumbres o que comprometan la seguridad del inmueble (Ley 5038, art. 7).
2. Cada propietario puede usar libremente las cosas comunes conforme a su destino, sin perjuicio del derecho de los otros propietarios, salvo convención contraria (art. 4).
3. Para construir nuevos pisos o realizar obras o instalaciones nuevas que afecten el edificio o sus dependencias se necesita el consentimiento de todos los propietarios, salvo disposición contraria de este reglamento (art. 8). Disposición de este condominio: _____.
4. Cada propietario puede vender, hipotecar, afectar de otro modo o dar en arrendamiento su unidad sin el consentimiento de los demás (art. 6).

5. Horario de silencio, mascotas, parqueos, azotea, mudanzas y alquileres de corta duración: _____ (no encontramos esos puntos regulados en la Ley 5038 ni en los arts. 100 a 102 de la Ley 108-05; el art. 6 permite arrendar sin el consentimiento de los demás y el art. 9 limita los poderes del consorcio al goce y administración de las cosas comunes: revise con su abogado cualquier límite a los alquileres).

Capítulo 3. Cuotas y gastos comunes (Ley 5038, art. 21, 3; Reglamento General, art. 109, e y f)

1. Cada propietario contribuye proporcionalmente a las cargas relativas a la conservación, mantenimiento, reparación y administración de las cosas comunes; a falta de convención contraria, en proporción al valor de su unidad, teniendo en cuenta su extensión y su situación (art. 4). Convención de este condominio, si la hay: _____.
2. El porcentaje con que contribuye cada propietario a los gastos y cargas comunes es el del anexo; solo puede modificarse por el acuerdo unánime de todos los interesados (art. 4).
3. Los gastos ordinarios se hacen de acuerdo con el presupuesto que los propietarios aprueban cada año; la cuota de cada propietario se hace en el acta de la asamblea que los autorice o apruebe (art. 32). Período de la cuota (mensual u otro): _____.
4. Liquidación de los gastos y cargas comunes, forma y frecuencia (Reglamento General, art. 109, f): _____.
5. Fecha de vencimiento y forma de pago: _____ (no encontramos una fecha ni un período en la Ley 5038).
6. Los propietarios contribuyen a las primas de los seguros colectivos cuando así lo disponga el consorcio o este reglamento (art. 11). Seguros de este condominio: _____.
7. La cuota está garantizada con un privilegio sobre la unidad del propietario, con preferencia sobre todos los demás (art. 18). Las cuotas vencidas y no pagadas gozan de ese privilegio, y los documentos y liquidaciones establecidos para ello constituyen el título ejecutorio (Ley 108-05, art. 100, párrafo IX).
8. Para fijar las cuotas no pagadas, la asamblea de los condómines decide a partir de una declaración que prepara el administrador con los detalles y comprobantes; el administrador lo comunica por acto de alguacil a los deudores, y la copia del acta, certificada por el administrador y legalizada por un notario, es título suficiente para inscribir el privilegio (art. 33, en la redacción de la Ley 108-05). Qué documentos forman el título ejecutorio: _____ (no los encontramos en los textos leídos: consulte a su abogado).
9. Intereses o recargos por mora: _____. No encontramos un interés, una multa ni un recargo para la cuota atrasada en la Ley 5038 ni en los arts. 100 a 102 de la Ley 108-05. Las reglas generales están en el Código Civil (arts. 1139, 1146 y 1153) y en la Ley 183-02 (art. 24), y el Tribunal Constitucional se pronunció sobre la usura el 28 de abril de 2026 (TC/0235/26): consulte a su abogado antes de fijar uno.
10. Fondo de reserva: _____. No encontramos en la Ley 5038 un fondo de reserva obligatorio ni un monto mínimo: si la asamblea resuelve crear uno, anote su destino y su aporte.
11. Venta de una unidad: el propietario avisa antes al administrador y consigna su cuota de contribución en los gastos comunes antes de la venta (art. 31). Cualquier propietario puede pedir en cualquier momento que se le liquide su cuota (art. 35).

Capítulo 4. Consorcio y administrador (Ley 5038, arts. 9, 13 a 15 y 29; art. 21, 4)

1. Todos los propietarios forman, de pleno derecho, un consorcio con personalidad jurídica, que actúa como representante legal de todos por intermedio de un administrador; sus poderes, aun al dictar o modificar el reglamento, se limitan a las medidas colectivas sobre el goce y la administración de las cosas comunes (art. 9). Forma de nombramiento del administrador en este condominio: _____.
2. Bases para la remuneración del administrador (art. 21, 4; Reglamento General, art. 109, f): _____. Duración de sus funciones, reelección y qué ocurre al vencer su plazo: _____ (no encontramos regla en los textos leídos).
3. El administrador ejecuta las decisiones de la asamblea, cuida de las cosas comunes y de su conservación y puede constreñir a cada propietario al cumplimiento de sus obligaciones; sus poderes se revocan de la misma manera en que se otorgaron (art. 14).
4. Representa al consorcio como demandante o demandado, aun contra los propietarios, pero necesita la autorización previa de la asamblea para actuar como demandante o como recurrente (art. 15).
5. Tiene a su cargo los registros de actas, los libros de contabilidad y los comprobantes de los gastos; elige y revoca al encargado del edificio; puede ordenar las reparaciones menudas sin autorización y las otras solo en caso de urgencia, avisando de inmediato a los propietarios (art. 29).
6. Si el consorcio no designa administrador, cualquier propietario puede dirigirse al Juez de Paz para que designe un administrador judicial (art. 13, texto de 1958); quién lo designa hoy, después de la Ley 108-05 (art. 102), consúltelo con su abogado.
7. Cuenta bancaria del condominio, garantía que presta el administrador y personal de servicio: _____ (no encontramos esos puntos regulados en la Ley 5038).

Capítulo 5. Asamblea de propietarios (Ley 5038, arts. 12, 25 a 30 y 35)

1. Las resoluciones del consorcio obligan cuando las toma la mayoría de votos de todos los interesados, en asambleas debidamente convocadas (art. 12). Cada propietario tiene los votos del anexo, proporcionales a la importancia de sus derechos, que solo se modifican por consentimiento unánime de todos los propietarios (arts. 12 y 21, 2).
2. Para dictar, modificar o sustituir disposiciones de este reglamento se requiere «una mayoría de las tres partes de los votos de los propietarios y una mayoría ordinaria de los mismos» (art. 12): la fracción no está explicada en el texto; consulte a su abogado cómo se cuenta.
3. Procedimiento de convocatoria (quién convoca, con cuánta anticipación, por qué medio y dónde): _____. Si este reglamento calla, el art. 25 permite que cualquier propietario convoque con tres días de anticipación, por aviso en un periódico de circulación nacional y carta certificada a cada propietario en su domicilio real o de elección, con el objeto de la reunión; el administrador convoca por circular por cartas certificadas o por aviso en un periódico de circulación nacional, con tres días por lo menos de antelación (art. 30). Correo electrónico o mensajería: _____ (no encontramos regla).
4. Todo propietario debe elegir domicilio en el lugar del inmueble si no tiene en él su domicilio real (art. 28).
5. Preside la persona que se designe en cada asamblea y el administrador es el secretario, salvo que este reglamento disponga otra cosa (art. 30). Presidente y secretario en este condominio: _____.
6. Cualquier propietario puede hacerse representar en las asambleas por otro propietario o por un tercero, aun si el reglamento dispusiera lo contrario (art. 26). Los propietarios de una misma unidad en común designan un solo representante (art. 27). Forma del poder y límite de poderes por persona: _____ (no están en el art. 26).

7. Quórum y segunda convocatoria: _____. No encontramos en la Ley 5038 un quórum ni una segunda convocatoria: consulte a su abogado qué se hace si asisten pocos propietarios.
8. El presupuesto anual y la cuota de cada propietario constan en el acta de la asamblea (art. 32). Contenido del acta, firmas y libro de actas: _____ (el art. 29 pone los registros de actas a cargo del administrador y el art. 30 da fe a las copias y certificaciones firmadas por el administrador y visadas por quien presidió; no encontramos más regla).
9. Cualquier propietario puede pedir en cualquier momento que se le liquide su cuota; si el administrador no convoca dentro de las cuarenta y ocho horas, el propietario puede convocar la asamblea en la forma del art. 25 (art. 35).
10. Asamblea virtual: _____ (no encontramos regla).

Capítulo 6. Modificación del reglamento y registro

1. El consorcio puede sustituir este reglamento o hacerle adiciones o modificaciones, que obligan a todos los propietarios y a sus causahabientes; respecto de los sucesores a título particular y de terceros, obligan desde que se registran en el Registro de Títulos (art. 10, en la redacción de la Ley 108-05).
2. Para constituir el régimen, el Registro de Títulos pide el acta de constitución del consorcio, el acta declaratoria de condominio y el reglamento, aprobados y firmados con las firmas legalizadas por un notario (Reglamento General, art. 110, b); para modificarlo, el acta del consorcio y el reglamento resultante, igualmente firmados y legalizados (art. 116, a). La solicitud va con el reglamento y un plano de división (Ley 5038, art. 20). Qué más exige la Dirección Nacional de Registro de Títulos (art. 109, g): _____.
3. Notario, fecha y número de la legalización de las firmas: _____. Datos de inscripción: _____.

Lo que los textos no dicen y este reglamento deja en blanco

Quórum, segunda convocatoria, intereses o recargos por mora, fondo de reserva, fecha y período de la cuota, contenido del acta, asamblea virtual y aviso por correo o mensajería: _____ (no los encontramos regulados en la Ley 5038 ni en los arts. 100 a 102 de la Ley 108-05; consulte a su abogado).

Otorgante o presidente de la asamblea

_____

Nombre, firma y fecha

Administrador del condominio

_____

Nombre, firma y fecha

Notario público

_____

Nombre, firma y fecha

El modelo de Unitify es orientativo y no es un documento jurídico. Se basa en la Ley 5038 (1958), los arts. 100 a 102, 123 y 124 de la Ley 108-05 y los arts. 105 a 120 del Reglamento General de Registro de Títulos, leídos el 24 de noviembre de 2026 en las copias de la Dirección General de Impuestos Internos y del Registro Inmobiliario, y solo vale para condominios de República Dominicana; otros países de habla hispana tienen su propia ley. Lo que esos textos no regulan queda en blanco. Consulte a su abogado o a un notario antes de usarlo.