REGLAMENTO DE COPROPIEDAD Y ADMINISTRACIÓN DEL EDIFICIO [NOMBRE]

Edificio en Paraguay (Código Civil, arts. 2128 a 2162) · _____

Nombre y dirección del edificio

Número de pisos y departamentos (unidades) y su destino: vivienda, comercio u otro

Título de propiedad del terreno y del edificio (datos de inscripción en el Registro de Inmuebles)

Valor de cada piso o departamento (por acuerdo de partes o valor oficial de la Dirección de Impuesto Inmobiliario) y de qué documento sale ese valor

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

Escribano, fecha y número de la escritura pública

Qué dice la ley (Código Civil, arts. 2128 a 2162)

- ☐ Hay que instituir un reglamento de copropiedad y administración, formalizado por escritura pública e inscripto en el Registro de Inmuebles, igual que toda modificación (art. 2146).
- ☐ Para su reforma «será necesario el voto de dos tercios de los propietarios que representen por lo menos la mitad del valor del edificio» (art. 2146).
- ☐ El reglamento «deberá disponer obligatoriamente» ocho puntos, de la a) a la h): representante de los propietarios, su remuneración y remoción, proporción de la contribución a los gastos comunes, personal de servicio, convocatoria y quórum de la asamblea, ubicación y uso de las cosas comunes, valor de cada unidad y otras facultades del representante (art. 2147).
- ☐ Formalizado, el reglamento «tendrá fuerza obligatoria respecto de los terceros adquirentes a cualquier título»; si calla o es oscuro, rigen las normas del Código (arts. 2148 y 2149).
- ☐ El art. 2810 del Código deroga las disposiciones contrarias de la Ley 677 de 1960; este modelo sigue el Código Civil y no usa nada de la Ley 677 como regla.
- ☐ 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 edificio y las cosas comunes (art. 2147, f y g)

1. Este reglamento rige el edificio [nombre], ubicado en _____, con ____ pisos o departamentos.
2. Cada propietario es titular del dominio exclusivo de su piso o departamento y copropietario de las cosas de uso común y de aquellas necesarias para su seguridad (art. 2130).
3. Se consideran comunes el terreno sobre el cual se levanta el edificio, los cimientos, los muros, los techos, los patios, los pórticos, las galerías y los vestíbulos comunes, las escaleras y las puertas de entrada; las instalaciones de servicios centrales, como ascensores, montacargas, calefacción y refrigeración, aguas corrientes, gas, hornos, incineradores de residuos y central telefónica; las dependencias del portero y de la administración; y los tabiques o muros divisorios de los distintos departamentos. La enumeración no es limitativa y el carácter común se determina por convención de partes (art. 2130). Cosas comunes de este edificio y su uso: _____.

4. Los derechos de cada propietario en los bienes comunes son inseparables del dominio, uso y goce de su piso o departamento (art. 2135).
5. Valor de cada piso o departamento: el que acuerdan las partes, _____; en su defecto, el valor oficial fijado por la Dirección de Impuesto Inmobiliario (art. 2131). El derecho de cada propietario sobre las cosas comunes es proporcional a ese valor.

Anexo. Ubicación y valor de cada piso o departamento

N.º	Unidad (piso o departamento)	Propietario	Valor de la unidad (porcentaje del valor del edificio)
1			
2			
3			
4			
5			
6			
7			
8			
9			
10			

Capítulo 2. Uso de los pisos o departamentos y de las cosas comunes

1. Cada propietario usa su piso o departamento conforme al destino que este reglamento le asigna (vivienda, comercio, oficinas u otro: _____); le está prohibido destinarlo a fines distintos a los previstos en este reglamento (art. 2139, c).
2. Cada propietario tiene el derecho de usar los bienes comunes conforme a su destino, sin menoscabar el derecho de los demás (art. 2134).
3. Está prohibido a cada propietario, inquilino u ocupante, de acuerdo con las disposiciones administrativas pertinentes: hacer modificaciones que puedan poner en peligro la seguridad del edificio y de los servicios comunes; cambiar o modificar la estructura arquitectónica externa; destinar las unidades a usos contrarios a la moral y buenas costumbres; perturbar la tranquilidad de los ocupantes y vecinos con ruidos molestos y depositar mercaderías peligrosas para el edificio; y elevar nuevos pisos o realizar construcciones sin el consentimiento de los propietarios de los otros pisos o departamentos (art. 2139).
4. Cada propietario atiende los gastos de conservación y reparación de su propio piso o departamento (art. 2138).
5. Horario de silencio, mascotas, uso de terrazas, estacionamientos, depósitos y mudanzas: _____ (el art. 2139, d, prohíbe los ruidos molestos; no vimos esos otros puntos regulados en los arts. 2128 a 2162: decide este reglamento).

Capítulo 3. Derechos y obligaciones de los propietarios

1. Cada propietario tiene sobre las cosas comunes un derecho proporcional al valor de su piso o departamento (art. 2131).
2. Ningún propietario puede renunciar al derecho sobre las cosas comunes ni eximirse de la obligación de contribuir a los gastos de conservación de ellas (art. 2131).
3. Las medidas que el administrador toma dentro de sus atribuciones obligan a los propietarios; contra ellas hay recurso ante la asamblea, sin perjuicio del que pueda interponerse ante la autoridad judicial (art. 2152).
4. El propietario que hace gastos para las cosas comunes sin autorización del administrador o de la asamblea no tiene derecho al reembolso, salvo que se trate de gastos urgentes (art. 2153).
5. Los impuestos y tasas municipales se cobran a cada propietario por separado (art. 2145).
6. Aviso al administrador de obras, alquileres, cambios de propietario o de dirección para notificaciones: _____.

Capítulo 4. Gastos comunes (expensas) (art. 2147, c)

1. Los gastos necesarios para la conservación y el goce de las partes comunes, para la prestación de los servicios en interés común y las innovaciones acordadas por la mayoría los soportan los propietarios en medida proporcional al valor de la propiedad de cada uno, salvo pacto en contrario (art. 2140). Pacto de este edificio, si lo hay: _____.
2. Si se trata de cosas destinadas a servir a los propietarios en medida distinta, los gastos se reparten en proporción al uso de cada uno pueda hacer de ellas; y cuando hay varias escaleras, patios, terrazas, obras o mecanismos que sirven a una parte del edificio, su mantenimiento corresponde al grupo que obtiene utilidad de ellos (art. 2140). Cosas de este edificio a las que se aplica: _____.
3. Cuando una innovación importa un gasto muy gravoso o suntuario y puede usarse por separado, los propietarios que no quieran obtener beneficio de ella quedan eximidos de toda contribución en los gastos (art. 2141).
4. Todos los propietarios pagan las primas del seguro del edificio, cada uno en la cuota proporcional que le corresponde (arts. 2140 y 2158).
5. La asamblea aprueba el presupuesto de gastos necesarios del año y su distribución entre los propietarios (art. 2154, b). La cuota de cada unidad (mensual u otro período: _____) sale de esa distribución: _____.
6. El administrador cobra las contribuciones y paga los gastos comunes (art. 2151). Fecha de vencimiento y forma de pago: _____.
7. Intereses o recargos por mora: _____. Los arts. 2128 a 2162 no fijan un interés ni una multa para las expensas; las reglas generales de las obligaciones (Libro Segundo) regulan la mora y los intereses (arts. 423, 424 y 475) y la moneda de pago (art. 474). Si el reglamento fija uno, los intereses moratorios o compensatorios y las comisiones no pueden superar las tasas máximas del Banco Central del Paraguay, bajo pena de nulidad de la cláusula (art. 475). Si y cómo se aplican a las expensas, consúltelo con su abogado.
8. Fondo de reserva: _____. No encontramos en los arts. 2128 a 2162 un fondo de reserva obligatorio ni un monto mínimo: si la asamblea resuelve crear uno, anote su destino y su aporte.

9. Certificado de deuda para el cobro judicial: _____. El Código Procesal Civil dice que el crédito por expensas comunes constituye título ejecutivo y que la ejecución se acompaña de un certificado de deuda que reúna los requisitos exigidos por el reglamento (si éste no los prevé, de copia protocolizada de las actas que ordenaron o aprobaron las expensas) y, en todo caso, de una constancia de la deuda líquida y exigible y del plazo concedido para pagarla, expedida por el administrador (art. 449). Anote aquí qué debe contener el certificado de este edificio (no encontramos qué dice la ley al respecto: consulte a su abogado).

Capítulo 5. Representante de los propietarios y administración (art. 2147, a, b y h)

1. Los propietarios nombran un representante o administrador, que puede ser uno de ellos o un extraño, con facultades de administrar los bienes de uso común y recaudar los fondos para ese fin (art. 2147, a). Forma de nombramiento en este edificio: _____.
2. Remuneración del administrador, duración de sus funciones, forma de su remoción, facultades para actuar ante organismos administrativos y judiciales, y designación de un sustituto (art. 2147, b): _____. Qué ocurre al vencer su plazo si no hay nueva designación: _____ (no encontramos regla en los arts. 2128 a 2162).
3. Si la asamblea no provee al nombramiento, lo nombra el Juez de lo Civil a petición de uno o varios propietarios; el administrador judicial dura un año y puede ser removido por la asamblea por causa justificada y por decisión de la mayoría, o por el juez si dejó pasar un año sin rendir cuenta de su gestión o hay sospechas fundadas de graves irregularidades (art. 2150).
4. El administrador ejecuta las decisiones de la asamblea, vela por el cumplimiento del reglamento, cobra las contribuciones, paga los gastos comunes, realiza los actos de conservación de las partes comunes y rinde cada año cuenta documentada de su gestión (art. 2151).
5. El administrador nombrado por los propietarios asegura el edificio contra incendio u otras causas fortuitas que puedan destruirlo en todo o parte (art. 2158).
6. Otras facultades que se dan al administrador (art. 2147, h): _____. Cuenta bancaria del edificio y garantía que presta el administrador: _____ (no vimos esos puntos regulados en los arts. 2128 a 2162).
7. Personal de servicio: designación y despido (art. 2147, d): _____.

Capítulo 6. Asamblea de propietarios (art. 2147, e)

1. Procedimiento de convocatoria (quién convoca, con cuánta anticipación, por qué medio y dónde): _____. El reglamento debe fijarlo (art. 2147, e); no encontramos en los arts. 2128 a 2162 un plazo, un medio ni quién convoca.
2. La asamblea no puede deliberar si no consta que todos los propietarios han sido invitados a la reunión (art. 2156). Forma en que consta la invitación en este edificio: _____.
3. Forma de elegir un presidente de la asamblea: _____ (art. 2147, e).
4. La asamblea queda regularmente constituida con la presencia de propietarios que representen los dos tercios del valor del edificio entero y esta misma proporción de los partícipes en el condominio (art. 2155). Quórum y mayoría especial que fija este reglamento, si fija otros: _____ (el art. 2147, e, manda al reglamento prever «quórum para sesionar y mayoría especial»; si fija otros, consulte a su abogado cómo se relacionan con el art. 2155).
5. Son válidas las resoluciones aprobadas por el número de votos que representen la mayoría de los asambleístas y al menos la mitad del valor del edificio (art. 2155). Esta regla mide dos cosas a la vez: las personas y el valor.
6. Si la asamblea no puede deliberar por falta de número, se reúne en segunda convocatoria dentro de los diez días contados desde la primera, y la resolución es válida si la aprueba un número de votos que represente el tercio de los propietarios y al menos un tercio del valor del edificio (art. 2155).

7. La asamblea provee la confirmación del administrador y su retribución, la aprobación del presupuesto de gastos necesarios del año y su distribución, la aprobación de la rendición anual de cuentas y el empleo del remanente, y las obras de mantenimiento extraordinario (art. 2154).
8. Mayorías que el Código fija para casos concretos: la mayoría de los asambleístas que representen por lo menos la mitad del valor del edificio para otorgar o revocar los poderes del administrador, para estar en juicio cuando excedan sus atribuciones y para reparaciones extraordinarias de notable importancia; la mayoría de los propietarios y los dos tercios del valor para las innovaciones que mejoran las cosas comunes (art. 2156).
9. Las deliberaciones se asientan en un libro de actas llevado por el administrador y firmado por él y por dos asambleístas designados por la asamblea (art. 2156). Contenido del acta y plazo para firmarla: _____ (no encontramos regla en los arts. 2128 a 2162).
10. Las resoluciones obligan a todos los propietarios; el propietario disidente puede recurrir ante el juez las resoluciones contrarias a la ley o al reglamento dentro de los treinta días corridos de la resolución, o de su comunicación si estaba ausente, y el recurso no suspende la ejecución salvo orden del juez (art. 2157).
11. Poderes para votar: _____. Asamblea virtual: _____. No encontramos regla sobre estos puntos en los arts. 2128 a 2162: los fija este reglamento; consulte a su abogado.

Capítulo 7. Modificación del reglamento, escritura pública e inscripción

1. Este reglamento solo puede reformarse con el voto de dos tercios de los propietarios que representen por lo menos la mitad del valor del edificio (art. 2146).
2. El reglamento y cada modificación se formalizan por escritura pública y se inscriben en el Registro de Inmuebles (art. 2146). Escribano, fecha y número: _____. Datos de inscripción: _____.
3. Formalizado, el reglamento tiene fuerza obligatoria respecto de los terceros adquirentes a cualquier título; la inscripción puede practicarse aun cuando el edificio no esté construido (art. 2148).
4. En caso de silencio u obscuridad de este reglamento, las relaciones jurídicas entre los propietarios se rigen por las normas del Código Civil (art. 2149).

Lo que los arts. 2128 a 2162 no dicen y este reglamento deja en blanco

Plazo y medio de la convocatoria, poderes, asamblea virtual, contenido del acta, fondo de reserva, fecha de pago de las expensas, y si los intereses del art. 475 se aplican a las expensas: _____ (no los encontramos regulados en los arts. 2128 a 2162; consulte a su abogado).

Otorgante o presidente de la asamblea

_____

Nombre, firma y fecha

Representante de los propietarios (administrador)

_____

Nombre, firma y fecha

Escribano público

_____

Nombre, firma y fecha

El modelo de Unitify es orientativo y no es un documento jurídico. Se basa en los arts. 2128 a 2162, 423, 424, 474 y 475 del Código Civil de Paraguay (Ley 1183/85) y en el art. 449 del Código Procesal Civil (Ley 1337), leídos el 23 de noviembre de 2026 en el texto de la Biblioteca y Archivo Central del Congreso Nacional, y solo vale para edificios de Paraguay; otros países de habla hispana tienen su propia ley. Lo que la ley no regula en esos artículos queda en blanco. Consulte a su abogado o a un escribano antes de usarlo.