Proyecto de Ley que crea la Superintendencia de Condominios de la República Dominicana

Exposición de Motivos

La República Dominicana ha experimentado una transformación acelerada en el modo de habitar sus ciudades. El crecimiento poblacional, la presión sobre el suelo urbano y las políticas estatales de vivienda han promovido la proliferación de edificaciones bajo régimen de condominio.

Este modelo de vida vertical ha generado beneficios en materia de acceso a vivienda, ordenamiento territorial y eficiencia del suelo urbano. Sin embargo, también ha traído consigo desafíos jurídicos, sociales y de convivencia que no encuentran solución adecuada en las normativas e instituciones actuales.

Entre los principales problemas que justifican la presente ley se destacan:

1. Vacíos legales en condominios edificados por el Estado, donde miles de familias habitan sin títulos definitivos, debido a la falta de deslindes, pagos de terrenos declarados de utilidad pública y registros en el sistema inmobiliario.
2. Conflictos en áreas comunes, ocupadas indebidamente por condóminos en detrimento de la colectividad.
3. Deficiencias en mantenimiento de estructuras esenciales como ascensores, cisternas y sistemas eléctricos.
4. Operación irregular de condominios turísticos y de renta corta, que funcionan de facto como hoteles encubiertos, eludiendo la normativa fiscal, turística y de seguridad.
5. Intermediación inmobiliaria no regulada, donde agencias y vendedores ejercen sin formación ni control, generando abusos y distorsiones del mercado.
6. Falta de reglas claras en gobernanza, transparencia, convivencia, accesibilidad e inclusión, lo que multiplica los conflictos y debilita la calidad de vida comunitaria.

Aunque la Ley No. 5038-58 sobre Condominios y la Ley No. 108-05 de Registro Inmobiliario han establecido bases jurídicas, la falta de un órgano especializado ha impedido su aplicación uniforme y efectiva.

Por estas razones, se propone la creación de la Superintendencia de Condominios de la República Dominicana, como ente autónomo, dotado de personalidad jurídica y patrimonio propio, encargado de supervisar, regular, mediar y garantizar el funcionamiento adecuado de los condominios, en armonía con la Constitución, la Ley 5038-58, la Ley 108-05, la Ley 176-07 del Distrito Nacional y los Municipios, y demás normativas complementarias.

Capítulo I. Creación, Naturaleza y Objeto

Artículo 1. Creación.

Se crea la Superintendencia de Condominios de la República Dominicana, entidad autónoma, con personalidad jurídica y patrimonio propio, adscrita al Poder Ejecutivo.

Artículo 2. Objeto.

Regular, supervisar y acompañar la gestión de los condominios en todas sus modalidades, garantizando la convivencia armónica, la correcta administración, la transparencia y el respeto al marco legal vigente.

Capítulo II. Gobierno y Funcionamiento de la Superintendencia

Artículo 3. Dirección Superior.

La Superintendencia estará dirigida por un Superintendente, asistido por un Intendente, y contará con un Consejo Consultivo.

Artículo 4. Requisitos para ser Superintendente.

Para ocupar el cargo de Superintendente se requiere:

1. Ser dominicano en pleno ejercicio de sus derechos civiles y políticos.
2. Poseer estudios superiores en derecho, arquitectura, ingeniería, administración, economía o áreas afines, así como especialización en gobernanza y desarrollo local.
3. Acreditar una experiencia mínima de diez (10) años en gestión pública, privada o académica vinculada a temas inmobiliarios, municipales o de vivienda.
4. No haber sido condenado por delitos dolosos ni encontrarse inhabilitado para ejercer funciones públicas.
5. Presentar declaración jurada de bienes antes de asumir el cargo.

Artículo 5. Atribuciones del Superintendente.

El Superintendente tendrá las siguientes atribuciones:

1. Representar legalmente a la Superintendencia.
2. Dirigir, planificar y coordinar la política institucional.
3. Dictar resoluciones, circulares y normativas de aplicación obligatoria para los condominios.
4. Proponer al Consejo Consultivo el presupuesto anual de la institución.
5. Nombrar, remover y supervisar al personal de la Superintendencia.
6. Imponer sanciones administrativas según lo establecido en esta ley y sus reglamentos.

7. Presentar un informe anual de gestión al Poder Ejecutivo y al Congreso Nacional.

Artículo 6. Atribuciones del Intendente.

El Intendente tendrá a su cargo:

1. Sustituir al Superintendente en caso de ausencia temporal o definitiva hasta nueva designación.
2. Coordinar los procesos técnicos de supervisión e inspección de condominios.
3. Supervisar el cumplimiento de las normas sobre mantenimiento, áreas comunes, condominios estatales y rentistas.
4. Asistir al Superintendente en la ejecución de las políticas institucionales.

Artículo 7. Consejo Consultivo.

El Consejo Consultivo tendrá carácter asesor y estará integrado por:

- Un representante del Ministerio de la Vivienda y Edificaciones (MIVED).
- Un representante de la Liga Municipal Dominicana.
- Un representante del Colegio Dominicano de Ingenieros, Arquitectos y Agrimensores (CODIA).
- Un representante de asociaciones de condóminos legalmente constituidas.
- Un representante de la asociación o entidad de agentes de bienes raíces o de intermediación de ventas de inmuebles.

Artículo 8. Atribuciones del Consejo Consultivo.

Corresponde al Consejo Consultivo:

1. Opinar sobre los proyectos de reglamentos, resoluciones y normativas de la Superintendencia.
2. Asesorar en la elaboración del presupuesto institucional.
3. Evaluar las políticas de formación y capacitación comunitaria.
4. Servir de enlace entre la Superintendencia y los sectores representados.

Artículo 9. Reglamento Operativo.

La Superintendencia de Condominios deberá elaborar su Reglamento Operativo Interno en un plazo no mayor de noventa (90) días a partir de la promulgación de la presente ley. Este reglamento establecerá la organización administrativa, estructura de departamentos, procedimientos de supervisión y sanción, así como mecanismos de participación ciudadana.

Capítulo III. Competencias Generales de la Superintendencia

Artículo 10. Competencias.

La Superintendencia tendrá las siguientes funciones:

1. Velar por el cumplimiento de la Ley 5038-58 de Condominios, la Ley 108-05 de Registro Inmobiliario, la Ley 176-07 del Distrito Nacional y los Municipios, y demás normas aplicables.
2. Supervisar el funcionamiento de los condominios edificados por el Estado y transferidos a propiedad privada.
3. Garantizar la protección de las áreas comunes, asegurando que no sean ocupadas indebidamente ni destinadas a usos particulares.
4. Fiscalizar el mantenimiento de estructuras principales y servicios compartidos.
5. Crear y administrar un Registro Nacional de Condominios.
6. Servir como mediador en conflictos entre condóminos y juntas de condóminos.
7. Promover programas de capacitación y educación comunitaria en materia de convivencia en condominios.
8. Establecer sanciones administrativas en caso de incumplimiento del reglamento de condominio o de la ley.

Capítulo IV. Régimen General de los Condominios

Artículo 11. Situación jurídica de la propiedad.

A los fines de esta ley, se entiende que cada apartamento o unidad habitacional constituye una propiedad exclusiva con su respectivo título individual, inscrito en el Registro Inmobiliario conforme a lo establecido en la Ley No. 108-05 y sus normas complementarias. Dicha titularidad confiere al propietario derechos plenos de uso, disfrute y disposición, limitados únicamente por las disposiciones de la presente ley, el reglamento de condominio y la función social de la propiedad.

Cada propietario tendrá además una cuota parte proporcional de las áreas y bienes comunes del condominio, que se adquiere de manera inseparable de su unidad. Esta cuota representa la participación en la copropiedad, el derecho de uso y el deber de conservación de dichos bienes comunes. En ningún caso podrán las áreas comunes ser objeto de división, venta o gravamen independiente, salvo autorización expresa de la asamblea conforme a la ley.

Artículo 12. Áreas comunes.

Son bienes comunes del condominio todos aquellos indispensables para el uso, disfrute y seguridad del conjunto habitacional, incluyendo entre otros: pasillos, escaleras, jardines, parqueos comunes, techos, cisternas, ascensores, instalaciones eléctricas e hidráulicas, y demás espacios definidos como tales en el reglamento del condominio.

El uso de estas áreas estará limitado al destino previsto en los planos aprobados y al reglamento interno, garantizando siempre el principio de indivisibilidad y uso compartido. Se prohíbe su ocupación permanente, modificación o privatización, salvo en los casos expresamente contemplados por el reglamento de condominio y siempre que no contravengan las leyes vigentes.

Artículo 13. Mantenimiento y cuotas de participación.

Las juntas de condóminos están obligadas a garantizar el mantenimiento, reparación y conservación de las estructuras principales, instalaciones y servicios comunes del condominio. Dicha responsabilidad será ejercida con carácter solidario entre los copropietarios, de conformidad con su cuota de participación establecida en el reglamento y en el título de propiedad.

Para cumplir con esta obligación, cada condómino contribuirá mediante el pago de una cuota de mantenimiento proporcional a su cuota parte en la copropiedad, salvo que la asamblea, mediante reglamento interno aprobado conforme a derecho, disponga un esquema diferenciado que atienda a criterios de uso, dimensiones o naturaleza de la unidad.

La aplicación, cobro y administración de estas cuotas deberá realizarse conforme al reglamento creado a tales fines, aprobado por la asamblea de condóminos y registrado ante la Superintendencia, garantizando transparencia, rendición de cuentas y mecanismos efectivos de control.

El incumplimiento en el pago de estas cuotas será exigible conforme a lo establecido en el reglamento de condominio y en la normativa legal vigente sobre obligaciones y deudas de copropietarios.

Capítulo V. Condominios Edificados por el Estado

Artículo 14. Régimen jurídico especial.

Los condominios construidos por el Estado para fines sociales, habitacionales o de utilidad pública estarán sujetos a lo dispuesto en la Ley 5038-58 sobre Condominios, la Ley 108-05 de Registro Inmobiliario, y a este régimen especial complementario, sin perjuicio de otras leyes aplicables. Este régimen tiene por finalidad garantizar la seguridad jurídica de los adquirientes, la correcta transferencia de la propiedad y la adecuada administración de las áreas comunes.

Artículo 15. Situación jurídica actual.

Numerosos proyectos habitacionales construidos por el Estado se encuentran en un estado de indefinición registral y dominial, lo cual impide a sus beneficiarios contar con títulos de propiedad definitivos. Entre las causas más frecuentes se identifican:

1. Inexistencia de deslindes individuales en los terrenos ocupados.
2. Falta de pago o acuerdos pendientes con propietarios originales de terrenos declarados de utilidad pública.
3. Omisión en la inscripción registral conforme a lo establecido en la Ley 108-05.

Esta situación genera incertidumbre jurídica, limita la transmisión legal de los derechos de propiedad y afecta el acceso de los beneficiarios a créditos, herencias y otras garantías vinculadas al título definitivo.

Artículo 16. Creación del Registro Nacional de Condominios Estatales.
Se crea el Registro Nacional de Condominios Edificados por el Estado, bajo la administración de la Superintendencia de Condominios, con el objetivo de identificar, clasificar, sanear y regularizar todas las edificaciones construidas por el Estado bajo régimen de condominio.

Transitorio: El procedimiento de inscripción, saneamiento y regularización se regirá por un Reglamento Especial, elaborado y puesto en vigencia por la Superintendencia en coordinación con la Jurisdicción Inmobiliaria y el Ministerio de la Vivienda y Edificaciones (MIVED), en un plazo no mayor de ciento veinte (120) días contados a partir de la promulgación de la presente ley.

Artículo 17. Competencia de la Superintendencia.

La Superintendencia será la autoridad competente para coordinar, supervisar y acompañar los procesos de regularización de títulos en proyectos habitacionales estatales, en articulación con la Jurisdicción Inmobiliaria, el MIVED, el Instituto Agrario Dominicano, la Administración General de Bienes Nacionales y demás instituciones involucradas en procesos de expropiación, pago o transferencia de terrenos.

Artículo 18. Plan Nacional de Regularización.

La Superintendencia implementará, dentro de los tres (3) primeros años de vigencia de esta ley, un Plan Nacional de Regularización de Condominios Estatales, con los siguientes objetivos:

1. Realizar un levantamiento físico, técnico y legal de cada proyecto habitacional estatal en régimen de condominio.
2. Coordinar con las instituciones competentes la conclusión de deslindes, saneamientos y registros en el sistema inmobiliario.
3. Establecer las cuotas de condominio, reglamentos internos y mecanismos de gobernanza para cada proyecto.
4. Garantizar la entrega progresiva de títulos definitivos a los beneficiarios, priorizando los casos de mayor vulnerabilidad.
5. Crear un mecanismo de acompañamiento comunitario que fomente la autogestión responsable de los condóminos una vez reciban sus títulos.

Artículo 19. Administración de áreas comunes en proyectos estatales.
Mientras no se haya concluido la entrega de títulos definitivos, las áreas comunes de los proyectos habitacionales estatales serán administradas de manera compartida entre la comunidad organizada (a través de sus juntas de vecinos o juntas provisionales de condóminos) y el Estado, bajo la supervisión directa de la Superintendencia. Esta administración transitoria garantizará el uso correcto, la seguridad y el mantenimiento de los bienes comunes.

Artículo 20. Disposición transitoria sobre copropietarios provisionales.
Los beneficiarios de viviendas estatales en régimen de condominio que aún no posean títulos definitivos serán considerados copropietarios provisionales, con todos los derechos y obligaciones inherentes a la vida en condominio, incluyendo el pago de cuotas de mantenimiento y la participación en asambleas.

La condición de copropietario provisional se mantendrá hasta tanto se emita y registre el título definitivo, conforme a los procedimientos establecidos en la presente ley y en el Reglamento Especial correspondiente.

Capítulo VI. Condominios Rentistas y de Renta Corta

Artículo 21. Definición y alcance.

A los fines de esta ley, se consideran condominios rentistas aquellos en los que una o varias unidades habitacionales se destinan de manera habitual a la renta por períodos cortos o medianos, ya sea de forma individual mediante plataformas digitales (por ejemplo, Airbnb, Booking y similares), o a través de esquemas de operación centralizada.

Este régimen especial reconoce la coexistencia de dos derechos: el derecho del propietario a disponer libremente de su unidad y el derecho de la comunidad a mantener un entorno seguro, ordenado y conforme a su destino residencial. Por ello, la actividad rentista deberá desarrollarse con limitaciones y regulaciones que aseguren la convivencia y el cumplimiento de las leyes fiscales, turísticas y de seguridad.

Artículo 22. Registro Nacional de Condominios Rentistas.

Se crea el Registro Nacional de Condominios Rentistas y de Renta Corta, bajo la administración de la Superintendencia de Condominios, con los siguientes objetivos:

1. Identificar los condominios que permitan la renta temporal en sus reglamentos internos.
2. Otorgar un código único de registro a cada unidad ofertada en plataformas digitales u otros medios.
3. Supervisar las empresas u operadores que gestionen de manera centralizada la renta en un condominio.

La inscripción en el Registro será requisito indispensable para la legalidad de la actividad rentista.

Artículo 23. Requisitos de operación.

Para que un condominio o propietario pueda destinar su unidad a renta corta o mediana, deberá cumplir con los siguientes requisitos:

1. Contar con un reglamento interno aprobado por la asamblea que autorice expresamente la actividad y defina aforo, horarios, protocolos de convivencia y uso de áreas comunes.
2. Cumplir con las normas de seguridad, salubridad y prevención de riesgos, incluyendo planes de evacuación, señalización visible y medidas de control de acceso.
3. Estar inscrito en la Dirección General de Impuestos Internos (DGII) y emitir comprobantes fiscales conforme a la legislación tributaria.
4. Contar con seguros adecuados que cubran daños a bienes comunes y riesgos vinculados a la actividad de hospedaje.
5. Cumplir con las disposiciones que, en su caso, determine el Ministerio de Turismo para actividades asimilables a la oferta turística.

Artículo 24. Convivencia y seguridad.

1. La administración del condominio deberá implementar protocolos de ingreso y salida (check-in/check-out) que eviten ruidos, aglomeraciones o molestias indebidas.
2. Los propietarios de unidades arrendadas serán responsables por los daños, ruidos o conductas indebidas de sus huéspedes.
3. La Superintendencia podrá ordenar medidas correctivas o suspensiones temporales de la actividad rentista en aquellas unidades o proyectos que incumplan reiteradamente las normas de convivencia o seguridad.

Artículo 25. Prohibición de hoteles encubiertos.

Se prohíbe expresamente que los condominios residenciales operen como hoteles encubiertos, es decir, cuando exista un alquiler masivo de unidades, administración centralizada con servicios propios de hospedaje o cualquier otra práctica que desvirtúe la naturaleza residencial del inmueble.

El Reglamento Operativo definirá criterios objetivos y parámetros cuantitativos para determinar cuándo una operación constituye actividad hotelera encubierta. La infracción dará lugar a sanciones que incluirán multas, suspensión de la actividad, cancelación del registro y, en casos graves, clausura.

Artículo 26. Protección de derechos y equilibrio normativo.

Este régimen busca preservar el equilibrio entre el derecho de los propietarios a disponer de su propiedad y el derecho de la comunidad a la tranquilidad, seguridad y buen uso de los bienes comunes. En ningún caso podrán imponerse limitaciones arbitrarias que violen el derecho de propiedad, pero toda actividad de renta deberá ejercerse conforme al reglamento de condominio, la presente ley y demás disposiciones legales vigentes.

Artículo 27. Supervisión y sanciones.

La Superintendencia de Condominios, en coordinación con la DGII, el Ministerio de Turismo y los ayuntamientos, será responsable de supervisar la actividad rentista.

Las infracciones serán sancionadas con:

1. Multas proporcionales a la gravedad de la infracción.
2. Suspensión temporal de la unidad o del condominio en el Registro Nacional de Condominios Rentistas.
3. Cancelación definitiva del registro en casos de reincidencia o incumplimientos graves.

Las sanciones serán aplicadas garantizando siempre el debido proceso y el derecho de defensa.

Capítulo VII. Intermediación Inmobiliaria en Condominios, Sector Construcción y Protección del Adquiriente

Artículo 28. Definiciones y alcance.

A los fines de esta ley se establecen las siguientes definiciones:

1. Constructora: Persona física o jurídica responsable de la ejecución material de la obra de edificación del condominio, garantizando los aspectos técnicos, estructurales y de calidad de la construcción, conforme a las normas establecidas por el MIVED, el CODIA y demás disposiciones legales aplicables.
2. Desarrolladora: Persona física o jurídica encargada de la concepción, planificación, financiamiento y promoción del proyecto inmobiliario. Este rol incluye la obtención de permisos, licencias, gestión del suelo, estructuración legal del condominio y, cuando corresponda, la creación de fideicomisos conforme a la Ley 189-11 para el Desarrollo del Mercado Hipotecario y el Fideicomiso.
3. Agencia de Ventas o Intermediación: Persona física o jurídica dedicada a la comercialización, promoción y venta de unidades habitacionales, mediando entre adquirientes, desarrolladores y propietarios.
4. Agente Inmobiliario: Persona física que, vinculada o no a una agencia, realiza actos de intermediación de manera independiente, sujeto a certificación y registro.

Artículo 29. Registro sectorial obligatorio.

Todas las constructoras, desarrolladoras, agencias de ventas y agentes inmobiliarios que participen en proyectos bajo régimen de condominio deberán inscribirse en los registros habilitados por la Superintendencia de Condominios. La inscripción será condición indispensable para operar legalmente en el sector.

El proceso de registro requerirá la presentación de documentación técnica, legal y fiscal, y estará sujeto a renovaciones periódicas supervisadas por la Superintendencia, en coordinación con el MIVED, CODIA, DGII y Pro Consumidor.

Artículo 30. Exigencias diferenciadas por rol.

1. Constructoras:
   a) Licencia de construcción vigente otorgada por el MIVED.
   b) Cumplimiento de normas de seguridad estructural y control de calidad certificadas por profesionales acreditados.
   c) Pólizas de seguro y garantías de estabilidad de la obra.
   d) Entrega de planos “as-built” y manuales de operación de equipos comunes.
   e) Bitácora de obra y certificaciones de inspecciones realizadas.
2. Desarrolladoras:
   a) Acreditación de viabilidad legal y urbanística (deslindes, permisos de construcción, impacto ambiental cuando corresponda).
   b) Implementación de estructuras fiduciarias o cuentas de escrow para gestionar preventas y anticipos, protegiendo los fondos de los adquirientes.
   c) Presentación de cronogramas de obra y fechas de entrega certificadas.
   d) Elaboración de propuesta de reglamento de condominio y cálculo de cuotas de mantenimiento.
   e) Presentación de un disclosure de riesgos, costos estimados y compromisos financieros.
3. Agencias de Ventas y Agentes Inmobiliarios:
4. a) Certificación y capacitación obligatoria en ventas inmobiliarias, ética profesional, prevención de fraude y convivencia en condominios, en coordinación con INFOTEP y universidades.
   b) Contratos de intermediación estandarizados, transparentes y aprobados por la Superintendencia.
   c) Cumplimiento tributario y obligación de reportar operaciones a la DGII.
   d) Responsabilidad solidaria en la veracidad de la publicidad y la información proporcionada a los adquirientes.

Artículo 31. Transparencia y derechos de los adquirientes.

Los adquirientes de unidades habitacionales tendrán derecho a recibir, previo a la firma de cualquier contrato de promesa o preventa, un dossier informativo que contenga:

- Memoria descriptiva del proyecto.
- Planos aprobados.
- Estado actualizado de permisos y licencias.
- Cronograma de ejecución y entrega.
- Régimen de áreas comunes y cuotas de mantenimiento estimadas.
- Reglas básicas de convivencia.

Las preventas sólo podrán realizarse una vez obtenidas las habilitaciones mínimas definidas en el Reglamento Operativo, y los anticipos deberán canalizarse exclusivamente a través de fideicomisos o cuentas de depósito en garantía, garantizando la trazabilidad y seguridad de los fondos.

Artículo 32. Prohibición de integración vertical.

Se prohíbe que una misma persona jurídica ejerza simultáneamente las funciones de constructora, desarrolladora y agencia de ventas.

De manera excepcional, la Superintendencia podrá autorizar la integración de funciones cuando se trate de proyectos de interés social o utilidad pública, siempre que se cumplan las siguientes condiciones:

1. Separación contable, administrativa y legal de cada función.
2. Contratación de una auditoría externa anual.
3. Publicación de un informe de transparencia con detalle de costos, márgenes y obligaciones cumplidas.
4. Designación de un oficial de cumplimiento responsable de la supervisión de los controles internos.

Artículo 33. Garantías y protección del adquiriente.

1. Todo adquiriente gozará de un plazo de reflexión (cooling-off period) de al menos cinco (5) días hábiles tras la firma de la promesa de venta, en el cual podrá desistir sin penalidades excesivas.
2. La entrega de las áreas comunes deberá realizarse con un acta de traspaso, que incluya inventario, garantías y estado de funcionamiento de los equipos esenciales (ascensores, plantas eléctricas, bombas de agua).
3. Las garantías por vicios constructivos y defectos de elementos comunes se regirán por los plazos y condiciones que establezca el Reglamento Operativo, sin perjuicio de las acciones civiles que correspondan.
4. En caso de retraso injustificado en la entrega, el adquiriente podrá optar por penalidades, resolución del contrato o cualquier otra medida prevista en la normativa.

Artículo 34. Régimen sancionatorio sectorial.

1. Las infracciones a lo dispuesto en este capítulo serán sancionadas con multas, suspensión temporal, cancelación de registro y, en casos graves, inhabilitación temporal para participar en nuevos proyectos.
2. La reincidencia o la afectación grave a los adquirientes habilitará sanciones agravadas y la remisión a las autoridades judiciales o administrativas competentes.
3. La Superintendencia podrá ordenar medidas cautelares para proteger a adquirientes y comunidades en riesgo.

Artículo 35. Código de Ética y normas técnicas.

La Superintendencia aprobará un Código de Ética sectorial para regular el ejercicio de la intermediación inmobiliaria en condominios, así como normas técnicas complementarias, en coordinación con el MIVED, CODIA, DGII, Pro Consumidor y la Jurisdicción Inmobiliaria, garantizando la profesionalización y transparencia del sector.

Capítulo VIII. Gobernanza, Transparencia y Buenas Prácticas en los Condominios

Artículo 36. Concepto de gobernanza en condominios.

La gobernanza en los condominios comprende el conjunto de normas, principios y mecanismos mediante los cuales los condóminos ejercen sus derechos, cumplen sus obligaciones y participan en la gestión de la comunidad. Su finalidad es garantizar la legitimidad de las decisiones, la transparencia en la administración, la rendición de cuentas y la convivencia armónica.

Artículo 37. Constitución y registro de juntas de condóminos.

Toda junta de condóminos deberá constituirse de forma democrática, representativa y conforme al reglamento interno aprobado por la asamblea. La conformación de la junta deberá ser registrada ante la Superintendencia de Condominios, junto con su reglamento y actas constitutivas. La falta de registro limitará la validez de sus decisiones frente a terceros.

Artículo 38. Transparencia y rendición de cuentas.

Las juntas de condóminos estarán obligadas a rendir cuentas a los copropietarios al menos cada seis (6) meses, mediante presentación de informes financieros, contratos de servicios, estado de áreas comunes y decisiones adoptadas. La Superintendencia podrá establecer formatos estandarizados de informes y requerir auditorías internas o externas cuando se detecten riesgos de irregularidades.

Artículo 39. Solución de conflictos.

Con el fin de preservar la armonía y evitar procesos judiciales prolongados, la Superintendencia implementará mecanismos de mediación, conciliación y arbitraje para resolver disputas entre condóminos, o entre estos y la administración. Los acuerdos homologados tendrán fuerza ejecutiva y el incumplimiento dará lugar a sanciones administrativas.

Artículo 40. Seguridad y convivencia.

Los condominios deberán garantizar la seguridad colectiva mediante la instalación de sistemas de control de acceso, cámaras de vigilancia y, cuando sea necesario, personal de seguridad.

El reglamento interno deberá contemplar normas mínimas de convivencia relacionadas con:

1. Control de ruidos y horarios de actividades.
2. Uso responsable de áreas comunes.
3. Regulación de la tenencia de mascotas conforme al Capítulo IX.
4. Respeto al derecho a la tranquilidad, seguridad y privacidad de los condóminos.

Artículo 41. Accesibilidad e inclusión.

Todo condominio deberá garantizar la accesibilidad universal en sus instalaciones, incluyendo rampas, ascensores adaptados y señalización adecuada. Ninguna persona con discapacidad podrá ver limitados sus derechos al uso de las áreas comunes. La Superintendencia coordinará con el CONADIS la verificación del cumplimiento de estas disposiciones.

Artículo 42. Sostenibilidad y medioambiente.

Los condominios tienen la obligación de contribuir al desarrollo sostenible mediante:

1. La implementación de planes de manejo de residuos sólidos y reciclaje.
2. La incorporación de medidas de eficiencia energética en ascensores, iluminación y equipos comunes.
3. La promoción de proyectos innovadores como techos verdes, paneles solares y sistemas de captación de aguas pluviales.

El reglamento de condominio podrá establecer incentivos internos para los copropietarios que fomenten prácticas sostenibles.

Artículo 43. Transformación digital.

Las juntas de condóminos deberán adoptar sistemas digitales que faciliten la gestión administrativa, incluyendo:

1. Pagos electrónicos de cuotas y contribuciones.
2. Notificaciones electrónicas de convocatorias y decisiones.
3. Registro digital de actas y documentos relevantes.

La Superintendencia fomentará la adopción de plataformas tecnológicas homologadas para garantizar transparencia y eficiencia.

Artículo 44. Regulación de alquileres y subarrendamientos.

El reglamento interno deberá diferenciar claramente el uso residencial del comercial de las unidades, estableciendo reglas específicas para alquileres temporales conforme a lo dispuesto en el Capítulo VI. La Superintendencia velará por que no se desnaturalice el destino del condominio.

Artículo 45. Fondos de reserva y seguros.

Cada condominio deberá constituir un fondo de reserva destinado a cubrir emergencias mayores y reparaciones estructurales de los bienes comunes. Asimismo, deberá contratar seguros colectivos contra incendios, terremotos y otros riesgos que pudieran afectar a la comunidad.

Artículo 46. Relación con el municipio y el Estado.

Los condominios estarán sujetos a la fiscalización de los ayuntamientos en materia de construcción, ruido, desechos y normas de ordenamiento territorial. Además, deberán integrarse a los planes de seguridad y desarrollo urbano promovidos por el Estado. La Superintendencia será el órgano de enlace y coordinación institucional.

Artículo 47. Derechos y deberes de los condóminos.

Los condóminos tienen derecho a:

1. Usar y disfrutar pacíficamente de su unidad y de los bienes comunes.
2. Participar en las asambleas y procesos de toma de decisiones.
3. Exigir transparencia y rendición de cuentas de la junta de condóminos.

Tienen el deber de:

1. Contribuir al pago de las cuotas de mantenimiento y fondo de reserva.
2. Respetar el reglamento de condominio y las decisiones de la asamblea.
3. Preservar la convivencia, el orden y la seguridad de la comunidad.

El ejercicio de los derechos individuales deberá armonizarse siempre con el interés colectivo y la función social de la propiedad en condominio.

Capítulo IX. Regulación de Animales Domésticos en Condominios

Artículo 48. Concepto y definición de animal doméstico.

A los fines de esta ley, se consideran animales domésticos únicamente los perros, gatos, aves pequeñas, peces ornamentales y otras especies comúnmente aceptadas como de compañía en entornos urbanos y residenciales.

Quedan excluidos animales exóticos, de granja, silvestres o aquellos catalogados como peligrosos por la normativa nacional, salvo autorización expresa de la Superintendencia de Condominios y las autoridades competentes. Esta definición tiene como propósito evitar ambigüedades que generen conflictos en la vida comunitaria.

Artículo 49. Derecho a la tenencia de mascotas y sus límites.

Todo condómino tiene derecho a convivir con mascotas en su unidad habitacional, siempre que su tenencia respete la salud, seguridad y tranquilidad de la comunidad.

Ningún reglamento interno podrá prohibir arbitrariamente la tenencia de animales domésticos definidos en el artículo anterior; sin embargo, podrá establecer condiciones razonables para garantizar la armonía, evitando excesos y molestias indebidas. Este equilibrio asegura que el derecho individual de tener mascotas se armonice con el derecho colectivo a un entorno habitable.

Artículo 50. Normas de convivencia y obligaciones de los propietarios.

Los propietarios de mascotas deberán cumplir con las siguientes obligaciones mínimas:

1. Utilizar correa en áreas comunes y bozal en el caso de razas o especies que lo requieran.
2. Recoger de inmediato los excrementos de sus mascotas, manteniendo la higiene de las áreas comunes.
3. Evitar ruidos excesivos o continuos que perturben la tranquilidad de los condóminos.
4. Transportar adecuadamente a los animales en ascensores y pasillos, ya sea con correa o en brazos según el tamaño y la naturaleza de la especie.
5. Responder de manera inmediata por cualquier daño causado a bienes comunes, unidades privadas o a terceros.

Artículo 51. Animales peligrosos. Se prohíbe la tenencia de animales de razas o especies catalogadas como de riesgo por la legislación vigente, salvo que el propietario cuente con una licencia especial expedida por la autoridad competente.

En estos casos, el condómino estará obligado a adoptar medidas de seguridad adicionales, incluyendo bozal, doble correa, condiciones de custodia reforzadas y seguro de responsabilidad civil que cubra posibles daños.

Artículo 52. Responsabilidad y control sanitario.

La responsabilidad por los actos de un animal doméstico recae exclusivamente en su propietario. Todo daño, perjuicio o accidente causado será imputable al dueño, quien deberá indemnizar y responder ante la comunidad y terceros.

Será obligatorio mantener al día la vacunación, desparasitación y certificados sanitarios de la mascota, los cuales podrán ser requeridos en cualquier momento por la administración del condominio o por la Superintendencia de Condominios.

Artículo 53. Resolución de conflictos.

La Superintendencia implementará un procedimiento expedito y especializado para resolver conflictos relacionados con la tenencia de mascotas. Dicho procedimiento incluirá:

1. Presentación formal de la queja por parte de un condómino o la administración.
2. Audiencia de mediación entre las partes para alcanzar acuerdos voluntarios.
3. Imposición de sanciones proporcionales en caso de incumplimiento de las normas de convivencia, que podrán ir desde amonestaciones hasta multas económicas.

El objetivo de este procedimiento será garantizar un balance entre el respeto a la vida animal, los derechos de los propietarios y la tranquilidad de la comunidad.

Artículo 54. Principio de armonización.

La interpretación y aplicación de las normas sobre animales domésticos deberá realizarse bajo el principio de armonización entre derechos individuales y colectivos, garantizando tanto la protección del derecho de propiedad y compañía, como la preservación de un ambiente sano, seguro y pacífico dentro de los condominios.

Capítulo X. Disposiciones Finales y Transitorias

Artículo 55. Reglamentos complementarios.

La Superintendencia de Condominios dictará los reglamentos necesarios para la implementación de esta ley, dentro de los plazos establecidos, incluyendo de manera obligatoria:

1. Reglamento Operativo Interno de la Superintendencia.
2. Reglamento Especial para la regularización de condominios estatales.
3. Normas técnicas para la intermediación inmobiliaria y la operación de condominios rentistas.
4. Código de Ética y buenas prácticas en la gestión de condominios.

Estos reglamentos deberán ser elaborados con participación de los sectores interesados y aprobados conforme a los principios de transparencia y consulta pública.

Artículo 56. Registro obligatorio y plazos de adecuación.

1. Todos los condominios existentes deberán inscribirse en el Registro Nacional de Condominios en un plazo máximo de doce (12) meses a partir de la entrada en vigencia de esta ley.
2. Las constructoras, desarrolladoras, agencias de ventas y agentes inmobiliarios tendrán un plazo de seis (6) meses para inscribirse en los registros correspondientes y adecuarse a las disposiciones del Capítulo VII.
3. Los condominios rentistas y las unidades en operación mediante plataformas digitales deberán inscribirse en el Registro Nacional de Condominios Rentistas en un plazo máximo de seis (6) meses.
4. Los reglamentos internos de condominios deberán adecuarse a lo previsto en esta ley en un plazo no mayor de doce (12) meses, incorporando disposiciones sobre gobernanza, transparencia, sostenibilidad, digitalización y convivencia.

Artículo 57. Reconocimiento de juntas existentes.

Las juntas de condóminos conformadas antes de la promulgación de esta ley mantendrán su vigencia, pero deberán regularizar su registro ante la Superintendencia dentro de los plazos establecidos en el artículo anterior. La falta de regularización limitará la validez de sus decisiones frente a terceros.

Artículo 58. Coordinación interinstitucional.

La aplicación de esta ley se realizará de manera coordinada entre la Superintendencia de Condominios y las siguientes instituciones: MIVED, Jurisdicción Inmobiliaria, DGII, Pro Consumidor, Ministerio de Turismo, CONADIS, CODIA y los ayuntamientos. Esta coordinación garantizará eficiencia, seguridad jurídica y coherencia con las políticas públicas nacionales.

Artículo 59. Régimen transitorio de sanciones.

Durante los primeros doce (12) meses de vigencia de la presente ley, las sanciones por incumplimientos formales se aplicarán con criterios de gradualidad y orientación, priorizando la regularización voluntaria y la asistencia técnica de la Superintendencia. Solo en los casos de afectación grave a la seguridad, convivencia o derechos de los adquirientes se aplicarán sanciones inmediatas.

Artículo 60. Sostenibilidad financiera de la Superintendencia.

La Superintendencia de Condominios contará con los recursos asignados en el Presupuesto General del Estado y podrá percibir tasas por servicios de registro, certificación, supervisión y mediación, conforme determine su reglamento interno. Estos ingresos serán destinados exclusivamente a cubrir gastos operativos y programas de fortalecimiento institucional.

Artículo 61. Derogaciones.

Quedan derogadas todas las disposiciones legales o reglamentarias que resulten contrarias a la presente ley.

Artículo 62. Entrada en vigencia.

La presente ley entrará en vigencia a partir de su promulgación y publicación conforme a la Constitución y las leyes de la República Dominicana.

Artículo 63. Principio de interpretación.

Las disposiciones de esta ley deberán interpretarse en armonía con la Constitución, la Ley 5038-58 sobre Condominios, la Ley 108-05 de Registro Inmobiliario, la Ley 176-07 sobre el Distrito Nacional y los Municipios, la Ley 189-11 sobre Fideicomisos, y demás normativas aplicables, procurando siempre la protección de los derechos de los condóminos y el fortalecimiento de la vida comunitaria en régimen de condominio.