



LEGISLACIÓN

Ley 5038 sobre Condominios

Resumen de puntos clave, con las modificaciones de la Ley 108-05.

Código: L01

Versión: 1.0

Fecha: 10 de octubre de 2026

Aviso de uso: documento orientativo elaborado por Index Condo para fines informativos. No constituye asesoría legal, contable ni técnica. Adáptelo a su condominio, a su reglamento registrado y a la normativa vigente.

Index Condo · Index EleMec SRL · indexcondo.com · +1 (809) 705-2659

Datos de la ley

- Ley n.º 5038 sobre Condominios, promulgada el 21 de noviembre de 1958.
- Modificada por la Ley 108-05 de Registro Inmobiliario: el art. 124 de esa ley modificó los arts. 1, 2, 3, 10, 19, 20, 24 y 33, y su art. 123 derogó los arts. 23 y 34.
- Texto oficial: dgii.gov.do (Legislación > Otras leyes de interés > 5038).

Puntos clave

Tema	Qué establece	Art.
Propiedad	Cada propietario es dueño exclusivo de su unidad y copropietario de los elementos comunes; los derechos sobre lo común se transfieren con la unidad.	1, 3, 5
Innovaciones	Ningún propietario puede hacer innovaciones que afecten la seguridad, la estética o los servicios comunes.	7
Obras nuevas	Nuevos pisos u obras que afecten el edificio requieren unanimidad, salvo disposición distinta del reglamento.	8
Consortio	Los propietarios forman de pleno derecho un consorcio con personalidad jurídica, que actúa por medio de un administrador.	9
Reglamento	Debe identificar las unidades, sus votos, el porcentaje de contribución a gastos, las bases de remuneración del administrador y el destino de las partes. Sus cambios solo son oponibles a terceros una vez registrados.	10, 21
Asambleas	Decisiones por mayoría; votos proporcionales a los derechos de cada propietario; reforma del reglamento con dos tercios cuando no se exige unanimidad.	12
Administrador	Lo designa la asamblea, que puede revocarlo; ejecuta sus decisiones, cuida los bienes comunes, contrata al personal, ordena reparaciones menores y lleva libros y actas. Necesita autorización para demandar.	13–15, 29
Convocatoria	Si el reglamento no la regula: al menos tres días de anticipación, por periódico de circulación nacional y carta certificada. Se permite la representación.	25, 26
Gastos comunes	Todos contribuyen según el reglamento o, a falta de pacto, según el valor de su unidad. El presupuesto ordinario se aprueba cada año en asamblea.	4, 32
Cobro	Las cuotas gozan de privilegio sobre la unidad. Las impagas se confirman en asamblea con el estado del administrador; la copia certificada y notariada del acta es título para inscribir el privilegio.	18, 33
Venta	Antes de vender, el propietario debe estar al día con el administrador.	31
Seguros	Los propietarios contribuyen a los seguros colectivos cuando lo disponga la asamblea o el reglamento.	11

Resumen informativo elaborado por Index Condo a partir del texto publicado por la DGII y de la Ley 108-05. No constituye asesoría legal: consulte el texto oficial vigente y a un abogado.