

Organizaciones condominales complejas y algunas limitaciones de la LRPC.

Dr. Roberto Yglesias Mora

Sumario

- Introducción.
- I. El Subcondominio
 - 1. Legislación, naturaleza jurídica y características
 - 2. El Reglamento a la ley
 - 3. Los bienes comunes dentro y fuera del Subcondominio; El problema de la titularidad
 - 4. La relación entre condominios
 - 5. Alcances de la dualidad finca filial/finca matriz
 - 6. La representación del Subcondominio
 - 7. La práctica registral
 - 8. Extinción del Subcondominio
- II. Otras modalidades complejas
 - 1. El Condominio en ZMT
 - 2. El Condohotel
 - 3. Asociación de condominios
 - 4. Derecho comparado
- III. Limitaciones de la LRPC
 - 1. La compraventa de la unidad filial; un contrato de adhesión?
 - 2. La inconclusa cuestión de la representación y de la personalidad jurídica del Condominio
 - 3. El Desarrollador del condominio y su rol;
 - 4. La formación del consorcio de propietarios
 - 5. La exoneración de las cargas comunitarias
 - 6. La cuota condominal; vacío legal.

Organizaciones condominales complejas y algunas limitaciones de la LRPC.

Dr. Roberto Yglesias Mora

Introducción

Nuestra realidad socio-económica está informando sobre la constitución y creciente organización de condominios funcional y jurídicamente complejos, como un fenómeno en evolución, impulsado desde la Ley Reguladora de la Propiedad en Condominio, que facilitó a las fuerzas de mercado acudir a nuevas opciones frente a quienes buscan adquirir una vivienda, desarrollar proyectos inmobiliarios o locales comerciales, etc., con las ventajas que ofrece la vida en una comunidad condominal organizada. La ley vigente, #7933 del año 1995, introdujo nuevas manifestaciones condominales, algunas de las cuales vinieron a simplificar los procedimientos y abarataron los costos de constitución del condominio, como en el caso del condominio de lotes, y otras que, antes bien, han dado pie a complejas organizaciones y asociaciones de condominios, como ocurre con el llamado Condominio de condominios o Subcondominio, cuya actual regulación legal y reglamentaria, si bien muestran algunas limitaciones para su cabal implementación, ha sido acogido y promovido por los desarrolladores de condominios y hoy constituye una modalidad en creciente

difusión en nuestro país, mostrando gran versatilidad y potencial para la creación y administración de complejas organizaciones con múltiples núcleos y conglomerados de edificaciones. El conocimiento y manejo de esta modalidad condominal compleja, constituye no solo un reto actual para los grandes desarrolladores y promotores de condominios, sino además para los abogados especializados en esta materia, para los administradores de condominios, así como también para el Registro Público de la Propiedad, en consideración a los novedosos alcances jurídico legales implicados en la creación y operación de dichos complejos condominales. En este ensayo se enfocan varios de esos alcances, y, de último, se incorporan algunos temas tradicionales que siguen vigentes y con interés general en materia de condominios.

I.) El Subcondominio.

- 1.) Previsiones legales, naturaleza jurídica y características.

Denominada por la Ley #7933 o Ley Reguladora de la Propiedad en Condominio¹,

¹ En lo sucesivo ".ey Regulador".

como "condominio de condominio". el Subcondominio² encuentra sustento en las siguientes disposiciones legales:

El artículo 1, inciso f de la ley Reguladora, al disponer que el régimen de propiedad en condominio puede aplicarse: "...f) A los proyectos por desarrollarse en etapas, cuyas obras de urbanización o civiles sean sometidas al régimen de propiedad en condominio y donde las filiales resultantes sean, a su vez, convertidas en fincas matrices de un nuevo condominio, sin perder por tal razón, su condición de filial del condominio original, lo anterior, de conformidad con lo dispuesto en el proyecto y los planos originales debidamente aprobados así como en el reglamento de condominio".

El artículo 33, inciso f), ibidem, cuando dispone que los contenidos mínimos del reglamento de condominio y administración deberán hacer referencia a: "...f) Las reglas necesarias para afectar las fincas filiales al régimen de propiedad en condominio, las cuales se convertirán en fincas matrices, sin perder por ello su condición original".

El germen del Subcondominio, es, no obstante, anterior a la ley actual pues se insinuó en el Decreto Ejecutivo #26259-MIVAH-MP, que reglamentó al artículo 8 de la antigua Ley de Propiedad Horizontal de 1966, hoy derogado por el Reglamento a la ley vigente. El artículo I.2.1.1 de aquella reglamentación derogada disponía, en lo que interesa que:

"Las fincas filiales resultantes de esta primera etapa, se podrán convertir en fincas matrices de un nuevo condominio que seguirá formando parte del condominio original".

Esta norma constituye la fuente primigenia de la figura, así concebida a pesar de no encontrar arraigo en una disposición legal de la ley de propiedad Horizontal de 1966.

De acuerdo con la ley Reguladora vigente, una finca filial, manteniendo su condición de filial dentro del condominio original, puede asumir la condición de finca matriz para los efectos de crear su propio sistema condominal, con sus propias fincas filiales y contar con una organización interna y un administrador propio, es decir, creada especialmente para ese subcondominio. A nivel registral se complementa lo anterior, al permitir la ley Reguladora la inscripción de ese nuevo condominio en el Registro Público de la Propiedad, el que, no obstante, no podrá desligarse del condominio madre original, por su génesis y más aún, por imperar una subordinación legal en distintos aspectos esenciales; de ahí la denominación empleada de "subcondomini". El cordón umbilical entre el Condominio primario o madre y el subcondominio y su permanencia está garantizada por una atípica dualidad o condición legal sui generis al ser, por una parte, finca filial del Condominio primario, y por otra parte y simultáneamente, finca matriz con su propio régimen de (sub) condominio.

2 El término "subcondomini". refleja mejor la condición de subordinación del nuevo condominio al condominio madre; la idea de un condominio de condominios, está más relacionada con una asociación de condominios o al evento en el que todas o al menos gran parte de las filiales originales se convirtieron en condominios autónomos, autonomía que no estaría en concordancia con el espíritu de la ley. Parte de los problemas derivan justamente de la descoordinación en la práctica, de hecho y de derecho, entre el condominio madre y los subcondominios derivados de aquél.

Esta novedosa figura esta asociada con una visión empresarial y comercial dinámicas, para organizar y administrar complejos residenciales y comerciales, con cierta independencia funcional y administrativa del condominio madre, por ejemplo para cuando se dejan previstas ciertas áreas para determinados proyectos a desarrollarse en un futuro. Así, por ejemplo, en un condominio residencial, pueden dejarse áreas con fines comerciales u hoteleros, o bien, en grandes desarrollos de condominios verticales habitacionales, compuestos por bloques de edificios, es plausible que cada bloque constituya un subcondominio, con sus propios accesos, áreas y servicios, sin dejar de formar parte del conjunto o complejo inmobiliario. De esa forma se facilita la administración y la realización de las asambleas de condóminos³, manteniendo siempre los lazos con el desarrollo original, o condominio primario.

Al ser una especie dentro de la figura del condominio, el subcondominio conserva su naturaleza jurídica como propiedad especial, compleja, en la que priva el interés colectivo en su organización y uso conforme, confluyendo una doble titularidad real a favor de cada condómino: un derecho real de propiedad privada individual unido indisolublemente a un derecho real de copropiedad pro indiviso, sobre los llamados bienes comunes, binomio dominical que es la esencia y carta de presentación de la propiedad en condominio. Para la organización condominal y para garantía de la convivencia en el subcondominio, la

legislación vigente exige la implementación detallada de un Reglamento interno de organización y de administración, al igual que para cualquier condominio primario. En términos generales, el régimen de condominio da origen a una organización comunitaria en la que confluyen derechos reales de dominio en un sistema de asociación irrenunciable con obligaciones propter rem, destacándose el interés colectivo sobre el individual, de modo que el ejercicio de derechos sobre las cosas y bienes dentro del Condominio, aún sobre las de propiedad individual exclusiva, se encuentra particularmente limitado y reglado, quedando relegado el individualismo exacerbado frente a los intereses generales de la comunidad de condueños⁴. Aquellas actividades que no hayan sido contempladas en los reglamentos condominales, en tesis de principio, no quedarían sujetas al principio *pro libertatis* del principio de legalidad privado, ni de la propiedad privada individual, sino antes bien a los principios que rigen la comunidad de bienes y la propiedad colectiva comunitaria. Esta es una característica singular del sistema condominal, que frecuentemente antagoniza con nuestra idiosincrasia en materia de propiedad, teñida de individualismo y de escasa voluntad para la convivencia cercana y a la vez respetuosa y armoniosa con terceros. La idea de una propiedad comunitaria y sus alcances en la vida cotidiana, no ha sido de fácil adaptación para el estilo de vida tradicional costarricense, históricamente ajeno a formas de propiedad colectiva y comunitaria de convivencia. La propia jurisprudencia patria

3 Se intenta por esa vía soslayar la dificultad que normalmente entraña la asistencia del quórum requerido para la celebración de una asamblea de condóminos.

4 Lo anterior implica que el derecho de propiedad exclusivo sobre áreas privativas no debe equipararse al común derecho de propiedad privada individual, sino que es una modalidad diferente de propiedad privada, insertada y sujeta a un sistema comunitario que, en caso de conflicto, tiende a prevalecer sobre el interés individual.

persiste erráticamente en calificar a la propiedad en condominio con una fórmula simplista, al verla como la suma de una copropiedad a una propiedad individual⁵ y no como una verdadera comunidad propietaria. Advertido lo anterior, queda en evidencia que la ley Reguladora no contempló una modificación en los elementos esenciales para la constitución de un subcondominio. Sin embargo, se puede estimar que el subcondominio, presenta una condición especial, y es la carencia de autonomía en diversos aspectos relevantes como es en lo relativo a la destinación y uso general de los bienes subcondominados, así como respecto al ejercicio de los derechos y obligaciones de los subcondóminos, los que deberán guardar, en puntos esenciales, correspondencia con las previsiones reglamentarias del Condominio primario o superior. Esto significa que la asamblea o consorcio de propietarios subcondominales, carece de autonomía plena para la determinación de los fines generales del subcondominio, así como para ulteriores modificaciones estatutarias que contravengan los fines esenciales del condominio primario y del estatuto madre.

Esta nexa de subordinación se desgrana en diversos aspectos con efectos particulares a lo interno del subcondominio, que ni la ley Reguladora ni su Reglamento resuelven y de ahí la pertinencia de que el Reglamento

interno de administración del subcondominio aborde expresamente al menos los más relevantes. Se hace así evidente, que los subcondóminos reunidos en Asamblea General del subcondominio, carecen de potestades plenas para el autogobierno, en el sentido de no poder decidir per se, de modo diverso o contrario a las previsiones del Reglamento madre, ni pueden separarse legalmente de los acuerdos legalmente adoptados por la Asamblea General del Condominio primario que incidan en el subcondominio. De otra parte, nada impide que existan subcondominios de segundo o de ulterior generación, con implicaciones adicionales a considerar, según se analiza más adelante.

El legislador no contempló la forma de realizar el paso inicial de creación de un subcondominio, cuando su aprobación dependa de una asamblea de condóminos: La LRPC no estableció la votación requerida para ello, de modo que si en los Estatutos condominales no viene contemplada a priori y autorizada la creación de subcondominios⁶, le corresponde, ante ese vacío, a la asamblea general autorizar la conversión de una finca filial en filial/matriz. El artículo 27 de la LRPC que estipula el régimen de votaciones del consorcio de condóminos, nada dice al respecto, quedando por ende a la interpretación, si

5 Es la llamada teoría individualista en oposición a la comunitaria. La tendencia a ubicar a la propiedad en condominio en alguno de los dos tipos tradicionales de propiedad, ha sido superada en la doctrina moderna. En ese sentido LACRUZ BERDEJO, J.L. Derechos Reales, 2da. ed. Bosch, 1991, Barcelona, p. 536. y a PUIG BRUTAU, J. Fundamentos de Der. Civil, 2da. Ed. Bosch, Barcelona 1979, p. 68. Nuestra Sala Constitucional también ha abordado tímidamente esta temática (voto 2002-02336), estimando que en esta institución ambos derechos, aunque con distinto alcance y características, están unidos inseparablemente.

6 Previsión que está permitida conforme lo dispone el artículo 33.f) de la LRPC.

puede o no aprobarse la conversión de una filial simple, en filial/matriz y bajo qué condiciones, v.g. si con la presentación del ante-proyecto de subdivisión, de un proyecto de estatutos, o con autorización previa del Comité de Construcción o bien, autorizando la conversión en forma genérica, sujeta a una revisión y ulterior aprobación, etc. Igualmente quedó sin atender si tal creación requiere mayoría simple, calificada o unanimidad de todos los condóminos. La creación de un subcondominio no representa necesariamente una reforma estatutaria, toda vez que gracias a la dualidad finca filial/ matriz que la ley estableció para esos casos, la creación de filiales y subdivisión de una filial en subcondominio, no afecta ante el Condominio Maestro la pervivencia del carácter unitario de esa filial, a pesar de mutarse en un subcondominio. No vemos impedimento para que mediante una asamblea de condóminos convocada al efecto, se autorice la conversión de una filial en filial/matriz, pero para ello debería la asamblea conocer al menos y aprobar los estatutos subcondominales para así ejercer un control básico de que no se están desconociendo aspectos y regulaciones esenciales del Condominio Maestro, en materia v.g. de objeto, destino, áreas mínimas, usos, restricciones, prohibiciones, etc. Ciertamente el artículo 33.f de la LRPC señala que las reglas para coordinar esos aspectos deben figurar en el estatuto o Reglamento condominal, pero en la hipótesis de comentario, no existirían o no existirían aún por ser un proyecto de subcondominio, de modo que el control lo debe ejercer a priori, preferiblemente, la asamblea del condominio primario. Cuando la autorización venga ab initio desde el propio Reglamento condominal, no se garantiza bien una supervisión o control de

esas reglas de tránsito o la correspondencia entre condominios, porque el condómino dueño de una filial que tenga condiciones para convertirse en subcondominio, podría aplicar directamente esa autorización y proceder a constituir el subcondominio, a menos que los estatutos contengan una previsión que lo obligue a pasar primero por la Asamblea General del condominio primario, medida sin duda sana y preventiva de conflictos. En cuanto al quórum para crear un subcondominio mediante acuerdo de asamblea de condóminos, es razonable una interpretación por analogía, requiriendo del voto unánime de la totalidad de los condóminos, atendiendo a que en la otra opción, sea cuando la autorización venga directamente de los estatutos condominales, la inclusión o creación de una disposición estatutaria que permita expresamente esa facultad de conversión, requiere del voto total de esos condóminos (art. 27.5 LRPC), de modo que no se debe pedir menos si la autorización es de la asamblea y sin realizar una modificación estatutaria.

2.) *El Reglamento a la Ley Reguladora.*

El Reglamento a la Ley Reguladora, Decreto ejecutivo #32303 MIVAN-MEIC-TUR de 2 de marzo del 2005, incorporó varias disposiciones reglamentarias acerca del subcondominio, a saber:

En su artículo primero, inciso 5to., se indica que: ".inca filial matriz: es toda finca filial que por sus características propias en cuanto a tamaño, disponibilidad de accesos y servicios, permite construir un nuevo condominio dentro del condominio inicial".

El inciso décimo-sexto del mismo artículo contiene una definición y lineamientos para su constitución, así: "6. Condominio de Condominios: proyecto donde las fincas filiales se conforman a partir de la subdivisión de una finca filial matriz. Lo anterior debe permitirse en los Reglamentos de Condominio y Administración, tanto de la finca matriz inicial como de la finca filial matriz; debiendo contener ambos reglamentos las normas que regulen la relación entre los condominios y de cómo se ejercerán los derechos y obligaciones de los propietarios y/o condóminos".

Como se puede interpretar de la primera disposición transcrita, no toda filial es susceptible de transformarse en subcondominio, toda vez que requiere de contar con facilidades para servicios generales y de accesos y contar con una área suficiente para que al subdividirse en nuevas filiales (o subfiliales), las áreas de los lotes resultantes no contravengan las áreas y espacios previstos en el Reglamento condominal primario, la ley Reguladora y su Reglamento ejecutivo. Por su parte, el indicado artículo 16 infine, no describe ni señala en detalle los aspectos básicos que deben de coordinarse entre ambos condominios y la referencia genérica a los derechos y obligaciones de los condóminos y a cómo se deberán ejercer, no da ninguna pauta, trasladando en consecuencia a los interesados la carga de interpretar cuáles son esos aspectos a coordinar y con qué alcances, dando como resultado un campo fértil para la creatividad, sino peor aún, para los vacíos reglamentarios y para eventuales conflictos entre condominios. Más adelante se propone una lista de aspectos relevantes a coordinar.

3.) Los bienes comunes dentro y fuera del subcondominio. El problema de la titularidad.

La existencia de un subcondominio plantea una dualidad en tema a la titularidad de los bienes comunes: El subcondominio tiene sus propios bienes comunes y que serán, normalmente, del uso exclusivo de la subcomunidad; empero, además existen los bienes comunes del condominio madre o condominio superior, en los que el subcondominio tiene parte como finca filial que es del condominio primario. En el caso de subcondominios de segunda generación, el fenómeno se ampliaría y habrían tres grupos distinguibles de bienes comunes: los propios del sub-subcondominio, los del subcondominio y los del condominio primario.

No se podría descartar la posibilidad que dentro del perímetro del subcondominio, subsistan bienes, servicios o elementos comunes del Condominio primario o superior, como por ejemplo una calle de uso general, uso al que subcondominio tendría que avenirse por ser parte del condominio superior y del conjunto global del complejo de condominios.

Ante esta confluencia de intereses y bienes comunes, conviene hacer algunas precisiones en torno a la titularidad de todas esas áreas comunes así diferenciadas. En primer término, se plantea la cuestión respecto de los bienes comunes no exclusivos del subcondominio y que son aquellos bienes comunes del condominio primario o superior, cuya titularidad se distribuye entre todas sus filiales. Así, la

filial/matriz que origina el subcondominio, conservará la proporción respectiva original a título de copropiedad. El artículo 56 del Reglamento a la ley Reguladora permite reconocer esa doble titularidad al estipular lo siguiente:

"En el condominio de condominios, el porcentaje para áreas verdes, parques, zonas recreativas y juegos infantiles, se calculará de manera global, considerando tanto el área del condominio matriz inicial como el área de los condominios filiales matrices. De tal forma que la suma de los porcentajes de los condominios filiales matrices aunada a la del condominio matriz inicial, cumplan con el 10% a los veinte metros cuadrados por finca filial del área total urbanizable, cualquiera que sea mayor".⁷

De la anterior norma se desprende una distinción entre bienes comunes propiedad del condominio madre y bienes comunes propiedad del subcondominio. Corolario de lo anterior, se puede observar que el condominio primario va a carecer de titularidad real en los bienes comunes que sean propiedad exclusiva del subcondominio, gozando la comunidad subcondominal de potestad para excluir al condominio primario o a uno superior, tanto en su titularidad como en su uso, sin perjuicio de posibles acuerdos internos entre los condominios para el uso de esas áreas.

Surge así una dualidad en la titularidad de esas áreas comunes, mediante la que subsisten áreas comunes propias del

subcondominio junto con áreas comunes no exclusivas del subcondominio por estar compartidas con las fincas filiales primarias. Producto de esta compleja estructura condominal, se genera la cuestión acerca de quién o quiénes son los titulares de esas áreas comunes no exclusivas del subcondominio y nos referimos en particular a aquellas que son parte del condominio primario. Una vez constituido el subcondominio, la filial original del condominio primario se transforma en un conjunto de fincas subfiliales, cada una con su propio dueño y originando un nuevo consorcio de subcondóminos. Desaparece en la práctica la singularidad y unidad propietaria precedente (con desaparición de la figura del propietario original de esa filial); ya no es el caso de una única finca (filial/matriz) y de un solo dueño, sino son varias fincas (subfiliales) y varios nuevos dueños (subcondóminos). A quién o a quiénes, en esas circunstancias, se debe reconocer la titularidad de la parte proporcional de copropiedad en los bienes comunes que le correspondía a esa filial en el condominio madre, convertida ya oficialmente en un subcondominio con múltiples subfiliales, y sin la presencia (eventualmente), del dueño original de la filial subcondominada? Esa titularidad real no se extingue, pero a favor de quién queda o se traslada? Las alternativas son:

- a) Acrece a favor del resto de los condóminos del condominio madre.
- b) A favor del Subcondominio como tal, es decir como asociación condominal.

⁷ Esta norma podría estar dando pie a la eventualidad de que los subcondóminos asuman un doble pago por las áreas verdes, al menos en lo que atañe al porcentaje del condominio primario, el que se adiciona para los efectos mencionados en el Reglamento transcrito, a las áreas verdes, parques, etc. propias del subcondominio, lo que habría lugar en el evento de que se pague costos de mantenimiento por esos mismos bienes como subcondominio y además como finca filial del condominio primario o superior.

- c.) Se mantiene adscrita a la misma filial/matriz, a pesar de la creación del Subcondominio.
- d) A favor de los subcondóminos consorciados pero considerados individualmente.

La idea de una accesión o incremento a favor del resto de los condóminos primarios, requiere como regla de principio, de una renuncia o repudio de esos bienes, lo que no ocurre en la hipótesis. A la segunda opción se opone la tesis predominante, que le niega personalidad jurídica y autonomía al condominio y lo considera como un mero consorcio o asociación de propietarios en la que los condóminos actúan colectivamente para ciertos fines comunes, pero sin perder su individualidad y conservando derechos y obligaciones como propietarios; no hay subrogación formal de su posición a favor de la asociación, ni aún para la administración de las cosas comunes. Justamente la asamblea consorcial es el órgano supremo del condominio, en el que actúan esas individualidades para resolver cuestiones administrativas y de interés común, conservando la potestad para tomar la decisión final. La tercera opción (c), se podría estimar, tendría fundamento en la propia ley Reguladora cuando autoriza la subsistencia de la filial en el condominio madre, a pesar de estar convertida en matriz y haber sido subcondominada. En esa línea estaría el RLRPC en su artículo 16, al permitir la suma de las áreas verdes del condominio primario y del subcondominio a favor de éste último. No obstante, siendo que la dualidad filial/matriz constituye una mera ficción legal, no procede sustentar en ella una titularidad real, que exige precisión, certeza y una definición registral clara, individualizando e identificando

al propietario, lo que no observamos en este caso. En este contexto, no es posible determinar al propietario de esa sedicente filial/matriz del condominio primario cuando hace aparición o entra en funcionamiento como tal, si ya ha sido subdividida en (sub) filiales con (posibles) distintos propietarios y considerando además que en nuestro sistema legal, se le niega al (sub)condominio la condición de persona jurídica. Tampoco es el caso de asumir que cada subcondómino es ahora copropietario proporcional en la finca filial/matriz, puesto que cada uno de ellos es dueño exclusivo de su propia finca (sub)filial, sin llegar a generarse derechos proindiviso sobre la filial/matriz original, la que en el fondo ha desaparecido material y registralmente y por ende no cabe titular alguno posible. Se podría afirmar en ese contexto, que esa filial matriz ya subcondominada, es una res nullius... La inusitada pervivencia ficticia de la filial/matriz surge por imposición legal, cual fantasma sin cuerpo, pero además acéfalo, con la finalidad de simplificar el funcionamiento del condominio primario o superior y de hacer quorum en las asambleas del condominio primario con una apariencia de unidad dominical no fragmentada, extraña creación legislativa, que sería innecesaria de haberse reconocido personalidad jurídica a los condominios: Con ella el Subcondominio podría hacerse representar en las asambleas del condominio primario, con esa deseada unidad jurídico-condominal.

La última opción (d) se muestra más acorde con el sistema imperante y su aplicación lleva, en el caso subexámine, a la subdivisión de la titularidad proporcional en las cosas comunes del condominio primario o maestro: Cabe entender que cada subcondómino sería así condueño proporcional y directo en las áreas comunes del condominio primario

o superior, titularidad que anteriormente le pertenecía unificadamente, en la proporción correspondiente y proindiviso, al precedente propietario de la finca filial/matriz. No vemos inconveniente en no aplicar al caso el principio legal de la proindivisión de las cosas comunes, pues dicha restricción aplica en otro sentido y no en el que proponemos.

En la práctica, todo parece indicar que esta cuestión no ha generado conflicto, pues se trata como una cuestión económica y no jurídica. Es decir, mientras haya quien asuma los gastos de la (ex) filial/matriz dentro del condominio madre, poco parece importar en la práctica la cuestión de quién sea el propietario, bien de dicha filial/matriz, bien del derecho proporcional asignado a esa filial sobre los bienes comunes. La ley Reguladora ha querido darle continuidad a la subsistencia de la finca filial subcondominada, preservándola, mediante una ficción jurídico-legal, como una filial más del condominio madre. Esto, pese a que en la realidad material ha dejado de existir como una unidad fundiaria y bajo el poder de un propietario individual e individualizada, al quedar dividida en (sub) filiales, creadas e inscritas como fincas registradas y transferidas a terceros propietarios. Esta aguda ficción creada por la ley Reguladora, se puede en consecuencia conservar y operar desde una óptica meramente económica, y va a ser relevante jurídicamente para el funcionamiento del condominio primario y para mantener y no alterar la proporcionalidad y la unidad de valor y representación de la (ex) filial dentro de la globalidad del condominio madre. El fin es plausible, pero los medios empleados por el legislador muestran serias debilidades e inconsistencias jurídicas.

En conclusión: La titularidad proporcional sobre los bienes comunes del condominio primario, va a corresponder en lo sucesivo

a la comunidad subcondominal, lo que equivale a subdividir esa titularidad en tantos subcondóminos existan y en proporción al derecho de cada cual. La solución no es evidente, pero se debe apuntar a favor de la comunidad de personas que conforman el subcondominio. Por lo anterior, la copropiedad en los bienes comunes no exclusivos del subcondominio, debe asignarse a cada subcondómino, solución práctica y en correspondencia con los intereses reales del subcondominio, al privar la tesis de la ausencia de una personalidad jurídica y por ende la imposibilidad de reconocimiento directo de una titularidad real formal en cabeza del subcondominio entendido como entidad jurídica autónoma.

4.) La relación entre condominios.

El Reglamento a la LRPC, no desarrolla de modo particular, como indicamos, los aspectos y elementos sobre cuales deban dictarse las normas que regulen la relación entre el subcondominio y el condominio primario. En forma general dispone en su artículo 12, que se deberán coordinar los derechos y obligaciones de los condóminos y las reglas para la relación entre los condominios. Esta vaga referencia deja al arbitrio del Desarrollador o de los condóminos interesados, la interpretación y determinación de cuáles son los elementos a conciliar entre ambos estatutos condominales, es decir, los aspectos básicos para una relación mínima razonable entre los distintos condominios, sean considerados, eventualidad que no siempre será lo idóneo. Por su parte, los registradores del Registro Público de la Propiedad no realizan en la práctica, quizá por la misma vaguedad de las regulaciones,

una labor de revisión y análisis de los estatutos subcondominales para garantizar una adecuada relación con el condominio primario. Es evidente que el notario cartulante tiene los conocimientos y la oportunidad para verificar el cumplimiento de ese nexo con el condominio primario al confeccionar la escritura de constitución de subcondominio, y tiene la obligación, junto con los propios interesados, de velar porque dicho nexo se respete, dado que está ordenado en la LRPC y en su Reglamento Ejecutivo. Este último en su artículo 12, dispone que: ".n los condominios horizontales las fincas filiales podrán convertirse en matrices de un nuevo condominio, sin perder por esta razón su condición de filiales del condominio original. Lo anterior siempre y cuando el Reglamento de Condominio y Administración, no prohíba expresamente dicha situación y contenga normas que regulen la relación entre ambos condominios y de cómo se ejercerán los derechos y obligaciones de los propietarios o condóminos del caso". (El destacado no es del original)

La referencia en esta última disposición reglamentaria únicamente a los condominios ". horizontal". y no a los verticales ni a los denominados como ".ixto".o".ombinado". no debe entenderse como excluyente de esos dos últimos supuestos, puesto que la ley no contiene esa limitación. En esa misma disposición reglamentaria se menciona la posibilidad de prohibir expresamente la creación de subcondominios, de modo que a falta de prohibición expresa se debe entender que su creación es posible, siempre y cuando se cumplan con los presupuestos para su aprobación y creación (art. 33.f) de la Ley Reguladora), que si bien no han sido expresamente desglosados por la ley Reguladora, ni por su Reglamento, conviene tener presente lo siguiente:

El Subcondominio es una organización condominal subordinada y relacionada al Condominio superior y primario, por lo que debe contener regulaciones equivalentes y vinculadas. Los presupuestos para la conversión de una filial a Subcondominio, deben estar estipulados en los estatutos del condominio primario o superior, incluyendo una referencia a la votación necesaria para crear subcondominios, considerando que -pese a su importancia-, no está contemplada en la ley Reguladora. Es además plausible, la indicación de los elementos esenciales que sustenten el necesario vínculo de afinidad y coordinación entre ambos condominios y que estarán referidos al menos a los siguientes aspectos

Una adecuada coordinación se espera al menos en los siguientes aspectos y niveles:

- a) En asambleas de condóminos: En las fechas para la convocatoria y celebración de las asambleas subcondominales, cuando son preparatorias de asambleas generales del condominio madre, de modo que exista un margen de tiempo suficiente entre ambas asambleas. Esto implica que el condominio madre debe convocar con suficiente antelación a su asamblea, para que el subcondominio pueda en el intertanto, hacer su propia convocatoria y celebrar con tiempo su asamblea, en la que además se debe designar al representante ante la asamblea general primaria.
- b) En el cobro y pago de gastos periódicos de mantenimiento: El Subcondominio debe tomar las previsiones para que el cobro de los gastos, y en particular el cobro de la cuota de mantenimiento y otros gastos, que se deben asumir y

pagar en el Condominio madre, se haga a tiempo;

- c) En el uso de bienes comunes: Es conveniente definir el uso general de los bienes comunes en el condominio madre por parte de los subcondóminos y si los condóminos, que no sean parte del subcondominio, pueden o no hacer uso de algunos bienes comunes en este último.
 - d.) Destino de bienes privativos. La coordinación en este aspecto es fundamental, debiendo el subcondominio respetar y mantener la destinación establecida en el condominio primario, salvo que exista especial autorización para variarla.
 - e.) Areas mínimas, altura de obras y densidades. Es también esencial la preservación de las áreas mínimas previstas en el condominio madre y las densidades de ocupación y construcción y sus alturas, que hayan sido establecidas originalmente.
 - f.) Limitaciones y restricciones, usos permitidos y prohibidos. Igualmente deben de coordinarse y equipararse las limitaciones y restricciones en el ejercicio de los derechos y obligaciones subcondominales y usos permitidos y no permitidos, respecto de las previsiones del condominio madre, igualdad que es más que prudencial, es elemental.
 - g.) Régimen de sanciones. Asimismo califica como elemental, la equiparación en el régimen sancionatorio de los subcondóminos infractores de las restricciones reglamentarias. Un régimen alterno, v.g, más débil o mas severo al del condominio primario, no solo no es saludable sino que sería discriminatorio.
 - h.) Decisiones administrativas: Debería considerarse una fórmula de solución inmediata si surgen contradicciones entre el administrador general y el administrador de un subcondominio, como por ejemplo, la prevalencia inmediata de la decisión del administrador general, mientras se conoce y resuelve la discrepancia.
 - i.) Reclamos de subcondóminos: Es razonable concebir un mecanismo para conocer y resolver previamente, a lo interno de la asamblea subcondominal, el reclamo de un subcondómino contra el Condominio madre, sin que ello impida su derecho a un reclamo directo.
 - j.) Simetría para la creación de subcondominios. Si el estatuto del condominio primario contiene las reglas de creación, el subcondominio no debe separarse de ellas si permite su creación en su propio estatuto subcondominal.
 - k.) Reglas sobre la extinción del subcondominio. Lo anterior de forma que no se genere contradicción en las causas de extinción y según se analiza más adelante.
- La descoordinación en aquellos aspectos susceptibles de calificarse como esenciales, debe ser motivo de nulidad del acto de creación del subcondominio.

Tema aparte es la eventualidad de que las filiales del condominio primario o superior se conviertan todas en subcondominios. Tal posibilidad no se encuentra vedada por la ley, de modo que es factible que tenga lugar. En ese evento surgen otras interrogantes, v.g., sobre la vigencia o subsistencia del Condominio primario o superior, sobre su funcionamiento, asambleas, sobre su patrimonio, etc. De presentarse este curioso fenómeno dominical, todas las unidades filiales primarias serían una ficción legal conforme a lo que se expone en este estudio acerca de la dualidad finca Filial/matriz. Tendrían existencia únicamente jurídica y no material ni registral, al estar cada una convertida en condominio (subcondominios). Es cuestión a considerar si en esta hipótesis, las asambleas de los *pseudo-condóminos* primarios, deben o no estar facultadas para decidir sobre cuestiones del giro o interés de las unidades filiales o de alguna en particular, siendo que ya cuentan con su propio gobierno y asamblea como subcondominio que son. La cuestión no presenta una respuesta categórica: El condominio primario no parece, en este supuesto, ejercer una administración real respecto de las unidades filiales que ya se autogobiernan, incluyendo sus propios bienes comunes y podría incluso considerarse una extinción del condominio primario. La asamblea de ese tal condominio primario sui generis, tendría la potestad de resolver cuestiones atinentes a la administración y gastos de mantenimiento de los bienes comunes del Condominio primario que aún permanecieran como parte integrante de dicho condominio, v.g. la entrada general al conjunto de subcondominios, las obras o instalaciones generales, los muros periféricos o las áreas verdes o comunales que no pertenecieran en particular a alguna unidad subcondominada.

5.) Alcances de la dualidad finca filial / finca matriz.

La doble naturaleza coetánea de una misma finca, como finca filial y a la vez finca matriz, representa, como señalamos, una ficción legal y que según ya se ha observado, plantea diversas interrogantes, como lo referente a cuándo y cómo se actúa, sea como subcondominio y cuando éste asume la condición de filial, v.g., en una asamblea del Condominio primario. Una vez que el desarrollador o dueño original de una finca filial/matriz, transfiera a terceros las subfiliales agrupadas en un subcondominio, pierde la legitimación para actuar como condómino en las asambleas de condueños del Condominio primario y dicha asamblea debe exigir una representación del subcondominio, aunque ante el condominio madre se trate como si fuera una filial indivisa. Aquí se observa la dualidad en su máxima expresión y ficción, porque en el condominio madre esa finca se considera legalmente, para facilidad en las votaciones, como si la filial original existiera, manteniendo el mismo valor o porcentaje del voto de la filial original y no la suma de valores de las subfiliales. Empero, a la vez no puede actuar ante el Condominio primario sin una representación otorgada en asamblea de condóminos del subcondominio. Esta ambigüedad equivale a mantener ficticiamente subsistente la filial original, pero solo para ciertos efectos, como sería justamente el poder preservar inalterado el porcentaje del valor representativo de esa filial en el valor total del condominio, el valor del voto y también la cuota de gastos. No obstante, la realidad material es que dicha filial/matriz dejó de existir como una unidad física y registral y quedó dividida en múltiples subunidades filiales, a las que se les ha de atribuir vida jurídica propia dentro de la

dinámica del tráfico de bienes, así como a nivel registral. La filial/matriz dió a luz al subcondominio y quedó vacía de contenido real, quedando tan solo un mero receptáculo jurídico, que continuará como un bien abstracto y fantasmal ante el Condominio primario o superior. Se trataría de una nueva categoría de bien cuya clasificación habrá que hacer y al que podríamos caracterizar como inmaterial, o desmaterializado por la creación del subcondominio; acéfalo, en consideración a que su titular original creó un subcondominio cuyas unidades filiales fueron distribuidas a terceros, para luego desaparecer como titular, no siendo el caso de posicionar al subcondominio –ente sin personalidad jurídica- en esa función de titular; es además indisponible por doble partida, toda vez que no hay un interés real o patrimonial que justifique su comerciabilidad y, además, no sería posible separarlo del subcondominio, por ser esa filial el vínculo entre los condominios. En fin, la LGPC ha creado un sistema operativo complejo, con numerosas lagunas e inconsistencias jurídicas, que requerirán de interpretaciones y valoraciones cuidadosas del juzgador cuando se presente un conflicto, que de otra forma podría traer inseguridad jurídica en el funcionamiento de los condominios.

6.) La representación del Subcondominio.

En torno al tema de la representación de una finca filial que ha sido convertida en matriz y desarrollada en subcondominio, se generan varias interrogantes: En particular sobre la representación de ese cuerpo colectivo subcondominal dentro de la asamblea de condóminos del Condominio primario, frente al cual se trata de una simple filial más, coyuntura en la cual no nos encontramos,

según se indicó, ante el propietario individual de una finca filial, sino con una organización compleja de subcondueños que han constituido un condominio (subcondominio), el que de otra parte, como es sabido, no ostenta legalmente una personalidad jurídica. Estos y otros temas surgen de la organización que la ley ha querido brindar al Condominio en general y al subcondominio en particular.

La comparecencia a la asamblea primaria, no parece ser una función ex-officio del Administrador designado por el Subcondominio, cuyas facultades son normalmente de mera administración y de representación legal limitada a ciertos fines, dentro de los que la LRPC no contempló la asistencia a las asambleas del condominio primario o superior en representación de un subcondominio. La solución nuevamente apunta a la designación de un representante ad hoc nombrado en la asamblea de condueños del subcondominio. No obstante, puede ocurrir que haya disidencia en el nombramiento de dicho representante, pero lo decidido por una mayoría en la asamblea de condóminos o subcondóminos, obliga –por principio legal- a los disidentes, quienes deberán así aceptar la representación por medio del representante ad hoc. Puede recargarse esa función en forma permanente en el Administrador, facultándolo en el reglamento de condominio.

Al comparecer y votar en las asambleas del Condominio en representación de un subcondominio, el representante debe ajustarse a los acuerdos de asamblea de este último, condición que conviene dejar constando formalmente, bien sea en los estatutos condominales o en el acuerdo de nombramiento. No se ha previsto en la

legislación una sanción expresa para el caso de un representante que vota diferente al mandato de la asamblea subcondominal: Estimamos, no obstante, que un acuerdo tomado en esas condiciones por la asamblea del condominio primario, tendría un vicio que podría acarrear una nulidad eventual.

Cabe también considerar la asistencia de los subcondóminos a las asambleas del condominio superior. No existe prohibición expresa al respecto, rigiendo el principio de participación democrática en este tipo de organizaciones comunitarias. Ahora bien, la participación de los subcondóminos en esas asambleas, *prima facie*, pareciera que se debe limitar a la asistencia, toda vez que cuentan con un representante oficial que lleva la posición del Subcondominio y es quien tiene voz y voto. Sin embargo, al no ser los condominios personas jurídicas sino asociaciones de personas, tales limitaciones podrían ser repensadas, al menos en lo que concierne a poder expresarse en esas asambleas, aunque siempre dentro del mandato de la asamblea subcondominal, para evitar contradicciones, abusos y confusión. Ciertamente los subcondóminos ostentan un interés propio, no solo respecto de su unidad filial y sus bienes comunes, sino también en cuanto a los bienes comunes proporcionales asignados originalmente a la filial/matriz y respecto de los cuales son cotitulares, conforme se expuso supra. Tales condiciones los legitiman para asistir con voz a las asambleas del condominio primario.

7.) La práctica registral.

Se pueden constatar algunas prácticas que involucran al Registro Público de la Propiedad y que estarían contribuyendo

a inconsistencias o contradicciones en la creación y funcionamiento de los condominios:

- a.) No se hace una verificación en la relación de subordinación que han de tener las organizaciones complejas de condominios. De modo que actualmente, no existe impedimento para la inscripción de subcondominios que resulten contrarios a los fines del condominio madre o con fines distintos, o por ejemplo con fincas filiales con cabidas inferiores a las mínimas permitidas en el Condominio madre, variaciones y diferencias en cuanto al destino del condominio, v.g. si el Condominio Maestro es para fines eco residenciales y en el subcondominio se autorizan actividades comerciales, etc., labor de control que desborda la función tradicional y usual de los registradores de propiedad en condominio. El Registro Público de la Propiedad se ampara en la fé pública del notario sobre el cumplimiento de los requisitos de ley y los entes administrativos a cargo de las autorizaciones para la creación de un condominio, v.g. INVU, Setena, Municipalidad, etc., han aprobado previamente el proyecto, de modo que actualmente nadie se hace responsable de verificar la relación y coordinación entre el Condominio Maestro y un subcondominio, incluyendo la poca experiencia y desinformación en los Condominios primarios. Ni siquiera, como se señaló, existen criterios preestablecidos en la LRPC en cuanto a las condiciones y la votación necesarias para que se autorice la creación de un subcondominio.

Tampoco se observa una obligación legal clara del notario otorgante de la escritura de constitución del subcondominio, de ejercer este control y su fe pública en el cumplimiento de requisitos, parece referirse más bien a los requisitos tradicionales de la LRPC. La falta de verificación del adecuado nexo entre condominios, tiene relación directa con problemas que están surgiendo en la práctica entre estos complejos condominales y que se traducen en litigios judiciales, fruto de contradicciones estatutarias, producto de la falta de subordinación y relación que ha de aplicarse en las organizaciones condominales complejas⁸

- b.) El Registro Público inscribe poderes generalísimos otorgados a favor de administradores de condominios, pero sin incluir limitaciones en sus alcances, lo que eventualmente podría dar pie a actos de disposición de bienes en perjuicio del condominio o de un condómino. Debe interpretarse que esos poderes, aún sean generalísimos, están restringidos para actuaciones relacionadas al funcionamiento del condominio o problemas y litigios que involucren elementos o partes del condominio y acuerdos del consorcio de propietarios.
- c.) De otra parte, el Registro Público de la Propiedad no autoriza la registración de

bienes muebles o inmuebles a favor de un condominio, en consideración a que no es una persona jurídica, pese a que, contradictoriamente, emite a su favor la llamada cédula de "persona jurídica".

- d.) Con base en la reforma que introdujo el artículo 32 Bis en la LRPC, el Registro Público inscribe las Juntas Directivas de condominios, pero se les resta actualmente la posibilidad de actuar en representación del condominio, aduciéndose que solo le corresponde al Administrador. Su función no es clara y genera controversia a lo interno de los condominios y es proclive a generar dualidades con respecto al administrador y a entrar en choque con éste. Es plausible prever y evitar esas eventualidades desde los mismos estatutos.
- e.) Una situación que se analiza en detalle más adelante, que revela varias dudas de fondo sobre el sistema legal y registral, es la posibilidad de crear y darle vigencia a un condominio "a cabeza propia". Es decir, es factible en nuestro sistema legal, inscribir y conservar una "propiedad condominal colectiva o comunitaria". aunque el condominio tenga un solo titular y por ende no exista una comunidad de propietarios. Esta situación jurídicamente anómala, se arrastra de la propia ley, que así lo ha permitido.

⁸ Esta problemática se discutió en el Proceso Abreviado #04-100015-425-4 del Juzgado Civil de Mayor Cuantía de Aguirre y Parrita, en un caso de creación asamblearia por mayoría de varios subdominios, sin conocerse los estatutos, los que luego incorporaron cambios de usos prohibidos y una reducción en las áreas mínimas de las filiales, facilitando así el aumento de densidades de construcción y de personas.

8.) Extinción del Subcondominio.

La LRPC y su reglamento ejecutivo contemplan una extensa normativa sobre la extinción del condominio, incluyendo numerosos detalles de cómo proceder para la desafectación o reversión al régimen de propiedad privada común.

Ni la LRPC ni su reglamento ejecutivo, contemplan alguna disposición acerca de la extinción del subcondominio en particular. Como regla de principio se podría estimar, que las regulaciones previstas para la extinción del condominio, resultan igualmente aplicables al subcondominio. Sin embargo, es posible detectar varias situaciones de interés, que pasamos a considerar:

1.) La primera de ellas refiere al evento en el que el condominio primario o superior decida extinguirse. El acuerdo de extinción del condominio superior arrastraría invariablemente a la extinción del subcondominio, dado su vínculo causal con el condominio madre. En tal evento es evidente que se requeriría de una previa asamblea del consorcio de subcondóminos aprobando su propia extinción, así como la del condominio primario del que son parte como filial. La LRPC requiere para estos casos el voto afirmativo de la totalidad de los condóminos (arts. 27.3 y 36), de manera que la asamblea subcondominal debe igualmente aprobar la extinción, con la venia de todos los subcondóminos. Si se da una disidencia al respecto, no cabría, evidentemente, imponer el voto de mayoría en este supuesto. Si hubiese subcondominios de segundo grado, se

requeriría de igual manera la aprobación previa de su asamblea consorcial, para que la extinción en el subcondominio original pueda a su vez ser aprobada.

- 2.) Si la extinción es promovida no por el Condominio primario, sino por los subcondóminos y exclusivamente para su subcondominio, bastará con la aprobación de su asamblea consorcial, evento en el que el subcondominio revierte, no a propiedad común privada, sino a simple filial del Condominio primario, condición de filial que jurídicamente no había perdido y conservaba y sigue conservando por imperativo legal, a la que no se podría renunciar por acuerdo subcondominal, y sino solo por acuerdo consorcial del condominio primario. Si existe un sub-subcondominio, no podrá el subcondominio extinguirse sin que de previo se extinga el primero.

De darse un acuerdo de reversión y salvo otro acuerdo de los subcondóminos, como regla de principio pasarían a ser copropietarios de la filial original en proporción al valor o al coeficiente de propiedad subcondominal que cada uno tenía.

- 3.) Cuestión adicional plantea el destino de los contratos en curso y obligaciones contraídas con terceros por medio del Administrador del subcondominio, ante el evento de su extinción. Conviene advertir la imposibilidad jurídico legal para que el Condominio primario pueda impedir la extinción del subcondominio: Es la asamblea reunida del subcondominio la que tiene el poder para una tal decisión. La cuestión medular es si con la disolución del subcondominio y la reversión a filial simple del Condominio

primario, se trasladan o no a este último las cargas y obligaciones que ha generado aquel. La respuesta negativa debe imperar, en consideración a que las obligaciones y contratos existentes al momento de la reversión deben entenderse como personales y propios del conjunto de individuos que conformaban el subcondominio y a ellos continúan vinculados, si bien como copropietarios de la filial original y ésta será garantía general de sus acreedores. Al efecto es casi innecesario señalar el rechazo del Ordenamiento Jurídico a las renunciaciones patrimoniales que haga el deudor en daño de un acreedor, renuncia que en esas circunstancias calificaría como abusiva y contraria a la buena fe. Bajo esta óptica y en ese contexto, la reversión presentaría patologías graves y vicios de nulidad (arts. 20, 21 y 22 C.c.). En la hipótesis planteada, más que una renuncia patrimonial, es una renuncia al subcondominio, quedando subsistente la primitiva unidad filial. Finalmente, no vemos impedimento para que luego de producida una reversión de subcondominio a filial original, esta vuelva eventualmente a convertirse en subcondominio.

II.) Otras modalidades complejas.

1.) El Condominio en ZMT.

La LRPC contiene algunas breves disposiciones sobre esta novedosa

modalidad condominal. Se trata de la posibilidad de constituir un condominio utilizando una concesión en la Zona Marítimo Terrestre, zona de propiedad estatal, regulada por la ley #6043 del año 1977 y catalogada como un bien de dominio público, como lo reconoce la legislación patria desde el siglo XIX y es reafirmado por nuestras más altas autoridades judiciales y administrativas.

La condición privilegiada de nuestras costas, con extensos litorales, abundantes playas y paisajes marítimos, generan un intenso interés y atracción constante para el desarrollo de actividades turísticas, hoteleras y comerciales privadas. De aquí ha surgido y se explica este híbrido o mezcla sui generis de propiedad pública y propiedad privada, que rebasa en mucho los esquemas y regulaciones de la tradicional concesión de playa para una construcción privada residencial o vacacional⁹.

Esta modalidad condominal es sin duda una figura legal compleja y sui generis, misma que en su oportunidad fue conocida por la Sala Cuarta Constitucional, que confirmó su constitucionalidad, no obstante su pobre desarrollo a nivel legal. Su regulación en la LRPC es escasa e insuficiente, no permitiendo desde ella concebir adecuadamente sus alcances y el marco básico para su implementación en la práctica. Por su parte, esta figura resulta totalmente extraña para la ley #6043. No es sino varios años después de promulgada la LRPC y mediante su Reglamento Ejecutivo del año 2005, que esta modalidad condominal es

⁹ No se debe confundir el condominio usando una concesión en ZMT con un derecho real de superficie, por cuanto el origen en el primer supuesto, es la existencia de un derecho real administrativo, cuya naturaleza es más compleja que el de superficie.

finalmente expuesta, con las bases y los alcances necesarios para su funcionamiento.

La escueta relación en la LRPC, se encuentra su artículo 1, inciso e) que autoriza dicha modalidad, exigiendo una autorización expresa y previa de las autoridades que hayan otorgado la concesión en la ZMT. El Reglamento Ejecutivo le dedica su Capítulo IV, a partir del artículo 19 y hasta el 29 inclusive, exponiendo con detalle los presupuestos y lineamientos esenciales de esta organización condominal. No obstante, su análisis desborda los alcances de este ensayo. Únicamente llamamos la atención en torno a la posibilidad o no de constituir subcondominios: De acuerdo con el artículo 24 del RLRPC, al constituirse un condominio en una concesión de ZMT, deberá otorgarse una concesión nueva a cada unidad filial, "xtinguiéndose en tal caso el contrato de concesión anterior". En el supuesto de un subcondominio, la finca filial matriz tendría que conservar la concesión original y no debería cancelarse si esa unidad se subdivide en unidades subcondominales producto de la creación de un subcondominio. Solo así se podrá mantener la dualidad legal de finca filial/matriz y con ella la integridad de todo el condominio madre. Es decir, que a pesar de que cada unidad filial subcondominal deba tener una concesión propia derivada de la concesión original de la finca filial/matriz del condominio madre, tal eventualidad no debería ir en detrimento de la sobrevivencia de la concesión original. Considérese además la eventualidad de que el subcondominio se extinga ulteriormente y terminen las subconcesiones, evento en el que la unidad filial/matriz original debe poder subsistir con su propia concesión administrativa. Una solución podría estribar

en pasar la titularidad de la concesión original a cotitularidad de los subcondóminos, lo que podría mantener esa dualidad legal.

2.) *El Condohotel*

Es una valiosa alternativa que combina una actividad hotelera con un condominio, facilitándole a los condóminos la obtención de utilidades de sus unidades filiales como parte de una operación hotelera organizada. No cuenta con una regulación ni referencia legal expresa, pero puede estimarse comprendida en el contenido y alcances del artículo 1 de la LRPC. Esta figura fue luego contemplada y desarrollada por el RLRPC. En su artículo 1.19 se define al Condohotel como una modalidad de hospedaje en que la propiedad del inmueble está acogida a la LRPC o aplica principios en ella contenida y en el que la actividad hotelera está garantizada mediante un contrato de administración con una empresa operadora de hoteles, dedicándose al menos el 70% del tiempo al año al hospedaje y el restante 30% al uso de los condóminos.

La organización y creación de ese sistema se origina en una práctica anterior a la actual LRPC, por la que los socios propietarios de un hotel se asignaban habitaciones bajo el régimen de la antigua ley de Propiedad Horizontal, distribuyéndose la propiedad de las unidades habitacionales atendiendo al porcentaje de titularidad accionaria de cada cual, pero preservando la actividad hotelera original. Con este antecedente se introduce la modalidad de condohotel, regulada en detalle en el Capítulo V del RLRPC y aplicable a hoteles, albergues y moteles, siempre y cuando las habitaciones estén acondicionadas en

forma independiente (art. 30 RLRPC). En la actualidad se puede señalar otra razón para el condohotel, asociada a la demanda de condominios por parte de inversionistas que no van a residir en el condominio, sino que buscan obtener una utilidad con el alquiler de unidades condominales. Dada la seguridad, las facilidades de mantenimiento y administración propias que ofrecen los condominios, constituyen un fuerte atractivo para ese tipo de compradores inversionistas, quienes pueden en esta modalidad aprovechar las ventajas de este sistema y de un administrador especializado en el campo hotelero. De especial interés se muestran con ese fin los condominios en las áreas costeras, permitiendo la LRPC y su reglamento, constituir condohoteles en Zona Marítimo Terrestre sobre la base de una concesión concedida por la respectiva Municipalidad (Art. 31 RLRPC).

Para la constitución de esta modalidad condominal, es requerido cumplir con un requisito fundamental: Se exige como indicamos, que el setenta por ciento del tiempo como mínimo al año de la actividad, sea de hospedaje y el 30% sea utilizada por los condóminos (art. 1.19 RLRPC). De lo anterior podría confundirse esta modalidad con la llamada propiedad cuádr dimensional o de tiempo compartido. No obstante, en el condohotel todas las unidades filiales se asocian a un dueño exclusivo, mismo que debe ceder el uso de su unidad en el tiempo indicado, a la actividad hotelera, de modo que se mantiene siempre la condición de condominio.

En cuanto a la posibilidad de constituir subcondominios bajo este régimen especial, no encontramos prohibición legal o impedimento para ello en tesis de

principio. Una posible reserva es en cuanto al destino del subcondominio, pues podría formularse un destino diferente al hotelero, v.g. comercial, evento en el que habría que considerar la figura del condominio "combinado". que permite mezclar distintos fines o actividades siempre bajo la figura del condominio (art. 1 del RLRPC).

3.) *Asociaciones de condominios.*

Bajo esta denominación aludimos a posibles vínculos entre condominios autónomos existentes y que por diversas razones prácticas o de conveniencia suscriban un contrato privado de asociación, pero en un régimen de igualdad jurídica y no ya de subordinación. Tal posibilidad no se encuentra expresamente contemplada en nuestra LRPC ni en su Reglamento ejecutivo, pero no encontramos prohibición legal a tal propósito. Esta relación jurídica entre condominios, puede tener la finalidad v.g. de aprovechar y darle mantenimiento y vigilancia conjunta a determinadas áreas destinadas al uso común de los condominios o a cualquier otro fin lícito de interés común, lo que debe tener sustento en acuerdos de las respectivas asambleas consorciales y en un convenio inter-condominios.

Existe alguna experiencia local en este campo, pero no se ha llegado a una práctica definida para organizar una modalidad de integración formal o asociación parcial o general de distintos condominios autónomos. Tampoco se conoce a nivel registral, al ser contratos no registrables. La práctica actual se está orientando más hacia la creación de un condominio primario o maestro, a partir del que se generan grupos de subcondominios,

por tener el respaldo de la LRPC y estar dando frutos positivos, sin embargo por medio de convenios asociativos de condominios sería factible crear un sistema de condominio de condominios quizá menos alambicado jurídicamente que el de los subcondominios.

4.) **Derecho comparado.**

Otros ordenamientos jurídicos regulan formas complejas de condominios. Así, en el sistema español, la vigente Ley de Propiedad Horizontal de 1960, mediante reforma del año 1999, reconoce y regula con algún grado de detalle, la figura de los complejos inmobiliarios privados, mediante la cual varias comunidades condominales pueden asociarse y regularse de manera común, compartiendo gastos y bienes comunes. Por esta vía se hace innecesario acudir a una compleja modalidad como es la del subcondominio prevista en la LRPC.

Por su parte, en el Derecho italiano se reconoce en la práctica la figura del Supercondominio. Con esa denominación se alude también a asociaciones de condominios para conformar una organización superior, aunque no cuenta con respaldo en la legislación ordinaria.

III.) **Otras limitaciones de la Ley Reguladora.**

- 1.) La compraventa de la unidad filial; un contrato de adhesión?
- i) Naturaleza jurídica. Autonomía de la voluntad y límites.

Interesa analizar la naturaleza jurídica del contrato de compraventa de una finca en condominio regida por un reglamento

condominal creado y predispuesto por el propietario único y original.

Cuando se verifica un negocio jurídico de adquisición de una unidad filial, el marco normativo aplicable está constituido no solo por la LRPC, sino además por el respectivo Reglamento condominal preexistente e inscrito en el Registro Público de la Propiedad. Dicho Reglamento representa el marco normativo estatutario al que debe someterse todo adquirente, evento en el que usualmente la posibilidad de discutir, o renegociar sus disposiciones se encuentra muy disminuido, imponiéndose su contenido al adquirente en numerosos aspectos vitales, como deberes, prohibiciones, limitaciones, restricciones, etc., para el ejercicio y disfrute del derecho adquirido. Entre ellas se destacan las que se conocen genéricamente como obligaciones propter rem, como el pago de cuotas de mantenimiento, limitaciones para el uso de las cosas comunes y régimen de sanciones, todo ello propio de la vida en una comunidad de condóminos. Ciertamente, al momento de la adquisición no se transcribe en el contrato el contenido del reglamento, pero tanto la ley aplicable (art. 34 LRPC), como usualmente el mismo texto del contrato, imponen ipso iure al comprador la aceptación incondicional del reglamento condominal como un todo. Es principio aceptado que la determinación de la naturaleza de un contrato se efectúa sobre la base de las definiciones y configuraciones legales, por lo que el total del contenido contractual lo forma, no solo el concretamente pactado, sino además de lo que resulte de la regulación legal del contrato de que se trate, de modo que el régimen jurídico contractual resulta de la integración de lo voluntariamente declarado con lo legalmente previsto, siempre que no haya sido excluido (Cfr. HERNANDEZ GIL, A., Derecho de Obligaciones, Madrid, Edit. Suc. De Rivadeneyra, 1976, p. 243).

En ese contexto, la autonomía de la voluntad del accipiens, aunque no se pueda considerar viciada, sí se ve disminuida y asociada prácticamente a ciertos aspectos muy básicos como por ejemplo y en grado de posibilidad, el precio y su forma de pago, lo que lleva a la conclusión de que estamos en presencia, en lo esencial, del llamado contrato de adhesión, redactado anticipadamente por el Desarrollador y con los términos y condiciones generales que dispuso a su voluntad establecer, para los adquirentes de unidades condominales. Dichos adquirentes deben, por consiguiente, aceptar el clausulado general del reglamento de condominio predispuesto por el Desarrollador, sin posibilidad real de influir en su contenido, lo que constituye el marco fáctico y jurídico propio de los contratos de adhesión. Así es percibido en el derecho moderno por la doctrina jurídica especializada (Cfr. SERRA RODRÍGUEZ, A., Cláusulas Abusivas en la Contratación, Aranzadi, Navarra, 2002, p. 22) y ha sido aceptado por nuestro derecho positivo en la normativa que se examinará adelante. Al decir del civilista español Antonio Hernández Gil, la primera manifestación del llamado contrato impuesto, la brinda el contrato de adhesión: "El régimen de monopolio legal o de hecho, bajo el que actúan ciertos grupos organizados en empresas que dominan importantes sectores de la economía, da lugar a una posición de predominio que les permite fijar por sí, con la exclusiva consideración de los intereses propios, los términos en que se hayan dispuestos a contratar. Es una parte la que propone y dicta el contrato y la otra la que lo acepta o rechaza en bloque. La aceptación, más que un querer efectivo, es una renuncia virtual. El contrato de adhesión, no es en verdad, exponente o consecuencia del proceso de socialización. Prueba más bien que la igualdad y la libertad, atribuidos

formalmente, esto es, abstracción hecha de la concreta situación real, provocan la hegemonía..."de una de las partes. (ob.cit. pág. 237).

En esa modalidad contractual, el principio de la autonomía de la voluntad sufre un desplazamiento y se ve sustituido por la autorregulación del contenido del contrato, fenómeno que a su vez moviliza la obligatoriedad del contrato como efecto de la voluntad, al poder heterónomo del ordenamiento jurídico en su propósito de alcanzar la seguridad, el orden y la justicia y que espera una conducta consecuente con la norma al amparo de la cual se contrata (Cfr. Hernández Gil, A. ob. cit., págs. 238 y 239).

Sobre las llamadas condiciones generales de la contratación que se insertan en los contratos de adhesión, tercia la opinión de Garrigúez al decir que: "...Lo cierto es que si se respetan los límites de la buena fe contractual, estas normas unilateralmente impuestas por las empresas a sus clientes y a las que estos quedan sometidos aun cuando no las conozcan, merecen la calificación de verdadera fuente del derecho mercantil, por cuanto se aplican sin consideración a la voluntad, ni declarada ni tácita, de los contratantes. Por ello cabe pensar que estas condiciones generales de la contratación se asemejan a la costumbre mercantil normativa..." (Garrigúez, J., Curso de Derecho Mercantil, Tomo I, Madrid, Imprenta Aguirre, 1976, p. 131).

El acto jurídico de constitución del régimen condominal, al decir del jurista argentino Manuel Adrogué, constituye un negocio jurídico de afectación, voluntario y lícito, emanado del titular del dominio, por el que consiente la extinción de su derecho con el fin inmediato

de adquirir una pluralidad de derechos reales de propiedad horizontal y que se exterioriza con la suscripción del reglamento. No se trata de un contrato, aunque lo suscriba más de un sujeto. Además, señala este autor, dicho acto jurídico está sometido a las reglas ordinarias de la legislación civil común en lo que respecta a capacidad, objeto y forma, a los vicios de la voluntad y al régimen de nulidades de los actos jurídicos en general, nulidades que no obstante, afirma, se detienen frente a los terceros adquirentes de buena fe (ADROGUE, M., Reflexiones en torno de la Ley de propiedad Horizontal, Temas de Derechos Reales, Buenos Aires, edit. Plus Ultra, 1979, p.152). Esto último resulta congruente con las disposiciones contenidas en el artículo 456 de nuestro Código civil, puesto que esa nulidad no afectará a terceros, a menos que la nulidad conste en el Registro o haya sido conocida de antemano por el tercero. Las normas reglamentarias impuestas por el constructor o propietario original del inmueble sometido al régimen de propiedad en condominio, forman por consiguiente parte del contenido regulador de ese negocio jurídico normativo que constituye y se resume en la compraventa de una finca filial. Los contratos de contenido normativo son aquellos que tienen como función no el disciplinar directamente relaciones concretas entre los contratantes, sino fijar una reglamentación uniforme general y abstracta, para que se acomoden a ella quienes en lo futuro contraten (Cfr. así ZANON MASDEU, L., La propiedad de casas por pisos, Barcelona, Edit. Ariel, 1964, p. 417). Los comportamientos de las partes son preestablecidos en el estatuto condominal, lo que imprime a la compraventa de una filial, la naturaleza de contrato de adhesión. Para Monet, citado por Barrenechea Maravet, J.J. (en Estatutos y Ordenanzas de la propiedad horizontal, Edit. Revista de Derecho Privado,

Madrid 1962, págs 378 y 379), el vínculo creado en el condominio de edificios, se caracteriza además como un contrato asociativo, que constituye un negocio jurídico normativo, con normas que "stán impuestos, no pactadas por el dueño o dueño".

El reglamento condominal forma así parte de la contratación y se incorpora por ley (art. 34 LRPC) al contrato de compraventa, operando lo que en doctrina se conoce como contrato de adhesión por reenvío, sea a otro contrato, manual, acuerdo o reglamento (Cfr. MEDINA VERGARA, L., Derecho Mercantil, Parte General, Edit. Ibáñez, Bogotá, 2006, págs. 144 y 145).

Así percibido, el contrato de compraventa de una filial, no solo es un contrato normativo y traslativo de dominio, sino además vincula al adquirente a una comunidad de condóminos bajo un sistema detalladamente regulado mediante el reglamento condominal, lo que lleva a estimar, que el contrato de compraventa de la filial genera un efecto adicional y asociativo del adquirente a la comunidad, quien queda desde entonces incorporado a un complejo sistema multiparte o pluripersonal con numerosos derechos y obligaciones y cuyo aceptación la ley simplifica sustancialmente al darlo por aceptado, aún sin tener que indicarlo así en el título de adquisición de la filial (art. 40 infine RLRPC).

ii.) Protección a los adquirentes.

Nuestro Ordenamiento Jurídico otorga protección especial a los adquirentes de bienes y servicios, quienes constituyen la parte más expuesta en los contratos

de adhesión, viniendo en su auxilio al momento de suscribir el negocio jurídico de adquisición, e incluso con posterioridad, cuando el convenio está en ejecución y se hacen valer cláusulas contractuales abusivas en perjuicio del adquirente de un bien, que puede ser un inmueble. Ya nuestro propio Código civil en la reforma realizada al artículo 1023 del año 1976, había advertido los efectos potencialmente abusivos de los contratos tipo o para uso masivo y también de los propiamente denominados como de adhesión, por lo que dispuso un elenco muy amplio de posibles cláusulas abusivas o lista negra, que quedaron sancionadas con nulidad absoluta. Dicha normativa, sumamente amplia, contempla diversas situaciones en las cuales una parte adherente se somete a la regulación predispuesta por la parte oferente, y que de darse alguna de las situaciones allí tipificadas, dan derecho al adquirente de bienes y servicios, a demandar por la nulidad allí prescrita. Conforme a esas reglas, se tiene legitimación activa para demandar la nulidad de cláusulas abusivas en contratos de adhesión, pues en su acápite". se señala que:"oda persona interesada.... podrá demandar la nulidad de las cláusulas abusivas de los contratos tipo o de adhesión enumerados en este artículo. Desde un punto de vista ya no de cláusulas abusivas, sino del ejercicio abusivo de derechos contractuales, lo que no es lo mismo (aunque ambas figuras pueden entrar en contacto), el Título Preliminar del Código civil, reconoce la figura del abuso de derechos y desarrolla con detalle los efectos posibles, de modo que dista de ser una simple declaración de principios, y se muestra como un".erecho vivient".al decir del jurista CORNU, G., en El Nuevo Título Preliminar del Código civil de Costa Rica, Edit. Juricentro, San José, 1987, 1ra. Ed., págs. 15 y 16, y quien advierte

que:"l artículo 22 no se contenta con exigir el principio que el ejercicio de un derecho puede llegar a generar responsabilidad, si causa daño a otro. Desarrolla de una manera sustancial los criterios, las sanciones y el dominio del abuso, dando a la teoría su más amplio alcance. La ley diversifica los criterios del abuso, rechazando su protección no sólo al ejercicio abusivo, sino también al ejercicio antisocial del derecho. El abuso puede resultar entonces de una intención maliciosa, y también, aparte de toda culpa, puede relacionarse con el objeto de un comportamiento o con las circunstancias de su realización. Es necesario en todo caso, que para calificarlo de abuso, el comportamiento traspase manifiestamente los límites normales del ejercicio de un derecho que sea dañoso".

Finalmente encontramos la legislación especial protectora de los consumidores, desarrollada en la Ley #7472 o Ley de Promoción de la Competencia y Defensa Efectiva del Consumidor de 1995, la que definió al contrato de adhesión como el".onvenio cuyas condiciones generales han sido predispuestas, unilateralmente, por una de las partes y deber ser adheridas en su totalidad por la otra parte contratant".(art. 2do.). A su vez el".redisponent".es el sujeto del contrato de adhesión que dispone por anticipado y unilateralmente, las condiciones generales a las que la otra parte deberá prestar su adhesión total, si desea contratar y el".dherent".es el sujeto del contrato de adhesión que según esa legislación, debe adherirse, en su totalidad, a las condiciones generales dispuestas unilateralmente por el predisponente (art. 2do.). Esta ley, declarada de orden público (art. 69), contempla diversas garantías y disposiciones sobre cláusulas abusivas en los contratos de

adhesión y en particular la normativa prevista específicamente al efecto en el artículo 39, dando legitimación al consumidor afectado para solicitar la declaratoria de nulidad de cláusulas abusivas en contratos de adhesión, sean civiles y mercantiles, en los casos allí estipulados, así como en su artículo 40.

Lo anterior constituye, en lo fundamental, el marco jurídico-legal que regula los llamados contratos de adhesión.

iii.) Las cláusulas abusivas.

El problema fundamental que plantean los contratos de adhesión, es el de la interpretación de sus cláusulas, que al surgir de una voluntad unilateral es como estar interpretando la ley, a diferencia de los contratos bilaterales consensuales en que ha de estarse a la voluntad de los contratantes. La inclusión ab initio de cláusulas abusivas en el caso del reglamento constitutivo de un condominio y que como se expuso supra, se incorporan al contrato de adquisición de una unidad condominal, es un fenómeno poco estudiado y poco profundizado por la doctrina jurídica contemporánea, no solo respecto de la civilística nacional, sino en general en el ámbito de la doctrina comparada. Al respecto doctrina jurídica autorizada ha sostenido que "el desequilibrio contractual que provoca que una cláusula sea calificada de abusiva se mide respecto de la regulación legal del contrato, comúnmente de carácter dispositivo, que, por ello, puede ser desplazada por las partes. Ahora bien, en el ámbito de los contratos de adhesión o de las condiciones generales el desplazamiento de las normas dispositivas viene impuesto, normalmente, de manera unilateral por el predisponente, produciéndose el debilitamiento de la voluntad del adherente.

Ante esta situación, deben jugar los límites de la autonomía privada con los que se encuentra el predisponente al configurar su propia regulación contractual, de manera que se puedan evitar los abusos que se cometen bajo una pretendida libertad contractual o autonomía privada, todo lo cual lleva a enfrentarnos al dogma de la autonomía de la voluntad". (Cfr. Serra Rodríguez, A. ob. cit. p. 77).

El principio de la libertad contractual y de la autonomía de la voluntad privada, se ha dicho, están en la base de las cláusulas de un contrato que establece exoneraciones y fórmulas a favor de una parte de liberación de responsabilidades determinadas por ley (Cfr. GARCIA AMIGO, M., Cláusulas Limitativas de la Responsabilidad contractual, Edit. Tecnos, Madrid, 1965, págs. 133 y 134). Sin embargo, tal principio, enseguida encuentra limitaciones de orden general, y que normalmente serán las normas imperativas y prohibitivas (arts. 3 y 19 C.c.), las reglas de moral de la sociedad (arts. 3 y 631, inciso 2do. C.c.) y el orden público (art. 18 C.c.).

Al decir normas imperativas, se están excluyendo evidentemente a las dispositivas, y que son aquellas que podrían ser sustituidas por la voluntad concorde de las partes de un contrato. En este contexto, se plantea el problema esencial de determinar cuándo se está en presencia de una norma imperativa, la que representará un límite a la validez de las cláusulas excluyentes de responsabilidad de una de las partes. Sobre las cláusulas abusivas, la jurisprudencia patria ya se ha pronunciado, según se transcribe a continuación:

"El contrato de seguros, antes de la reforma sustantiva realizada por la Ley Reguladora

del mercado de Seguros, N°. 8653, del veintidós de julio del dos mil ocho, publicada en La Gaceta N°. 152 del siete de agosto del dos mil ocho, se encontraba en un ámbito de monopolio legal que ejercía el INS, según ley 11 del 2 de octubre de 1922 y la no. 12 de 30 de octubre de 1924. En este tipo de contratos, por la dinámica misma del mercado de aseguramiento de bienes, personas o eventos, se constituye en un convenio típico de adhesión, en el cual, el asegurado no puede discutir las condiciones del contenido, sino someterse a los términos que ofrece el asegurador. Lo anterior debido a que por esta particularidad, están dispuestas de antemano en el documento formal que se rubrica, cláusulas que con la signatura del acuerdo, vienen a ser, en tesis de principio, obligatorias para las partes. Cabe señalar que en estas relaciones, impera un principio de buena fe, dado que se sustenta sobre una base de confianza que en el contexto del acuerdo provoca que el asegurado espera y confía en la cobertura del asegurador en el evento de que ocurra el hecho condicionante (imprevisto) pactado, mientras que éste último tiene la expectativa de que el asegurado no incurrirá en conductas que lesionen el interés del negocio ni la verdad de lo acontecido. Ahora bien, conforme lo preceptuado por el artículo 1022 del Código Civil, ese acuerdo tiene fuerza de ley entre las partes, y a él resulta aplicable en forma supletoria, la citada Ley Reguladora del Mercado de Seguros, N° 8653, así como la Ley de Seguros, N°. 11 del dos de octubre de mil novecientos veintidós, según lo expresa, en la póliza de seguro de vehículos, el numeral 41 de dicho contrato. Como derivación de esta máxima (res inter alios acta), en su clausulado, se fijan las estipulaciones que precisan y regulan la relación jurídica de las partes, deberes y derechos, ámbito de cobertura, riesgos excluidos, mecanismo

indemnizatorio, entre otros. Cabe señalar que conforme al ordinal 1023 del Código Civil, los órganos jurisdiccionales pueden ejercer un control que les permite anular las cláusulas abusivas o leoninas que eventualmente puedan introducirse. Además, en virtud de lo estatuido por el párrafo primero de ese mandato, pueden analizar los aspectos de equidad de esos "cuerdos" a fin de buscar un justo equilibrio en el marco de las contraprestaciones, de manera que no exista un beneficio excesivo o injustificado a favor de uno o de otro".

(Sentencia #3774-2010, en proceso de puro derecho del Tribunal Contencioso Administrativo Sección Sexta, expediente #09-002890-1027-CA)

Si bien se trató en la especie de un supuesto especial de contrato de adhesión con una entidad pública, se hace aplicación del artículo 1023 del Código Civil y referencia a la facultad del juzgador de identificar y sancionar cláusulas abusivas y regular la equidad del contrato para mantener el equilibrio entre las contraprestaciones de las partes. Se advierte asimismo, la importancia de valorar la relación entre las prestaciones, o costos y servicios y si guardan un equilibrio o no y así se desprende del anterior fallo. Jurídicamente, la abusividad de una cláusula contractual, ha de filtrarse por los principios de la buena fe objetiva o grupo de principios éticos y normas que rigen las conductas de las partes de un contrato desde la perspectiva de la lealtad, la razonabilidad, la proporcionalidad, la equidad, con el fin de lograr equilibrio en los derechos y obligaciones y el no abuso de derechos, entre otros aspectos aplicables. Estos principios fueron incorporados en nuestro Código civil con la regulación de los contratos de

adhesión, la buena fe contractual, el no abuso de derechos y las cláusulas abusivas, en las reformas realizadas al Título Preliminar y al referido artículo 1023.

2.) La inconclusa cuestión sobre la representación y la personalidad del Condominio.

Son temas álgidos y ligados entre sí, que generan constantes cuestionamientos y que afectan por igual a cualquier condominio.

i.) Sobre la representación.

Es una constante la cuestión de si un condominio puede ser representado por un apoderado generalísimo, con poderes dados en una asamblea, o si la asamblea de condueños está facultada para otorgar poderes generales judiciales o especiales para representar activa o pasivamente al condominio en procesos judiciales, o si por faltar la personalidad jurídica debe otorgarse un poder por cada condómino, y un largo etc., etc. Parte del problema es que el Administrador carece *ex lege*, de poderes suficientes para representar al condominio en aquellos procesos judiciales que no estén dentro del ámbito de sus potestades legales, como por ejemplo para demandar, contestar demandas o contrademandar en juicios ordinarios. La ley Reguladora contempló solo un poder general de administración para el Administrador, lo que conlleva a la aplicación del artículo 1255 del Código civil, conforme al que dicho funcionario puede, a nivel judicial, incoar únicamente acciones posesorias, acciones interruptoras de la prescripción y cobrar judicialmente los créditos debidos al condominio, es decir cobrar las mismas cuotas, multas y gastos condominales que se adeuden. Existe una polémica aún sin concluir y un vacío legal, en

torno la legitimación procesal activa y pasiva del administrador, cuando interviene un condominio en un litigio sobre temas ajenos a los del giro normal de la administración del condominio. Estas y otras situaciones relacionadas surgen cotidianamente, con perjuicio del funcionamiento normal de los condominios y de la seguridad jurídica de terceros que les presten sus servicios, frente al difuso y lacónico panorama que ofrece la legislación vigente y el Reglamento a la Ley Reguladora, así como frente a las ambiguas tesis e inciertas prácticas del Registro Público de la Propiedad en esta materia.

De las facultades limitadas de representación que la LRPC le asigna al Administrador, derivan varias eventuales situaciones que inciden en la correcta representación en litigios del condominio, tanto para demandar como para ser demandado. Entre las cuestiones más relevantes a considerar, señalamos las siguientes:

- a.) El Administrador no puede *per se*, comparecer en los procesos abreviados en que se impugnen acuerdos de asamblea representando al condominio. Tampoco en otro tipo de procesos como en el ordinario en que se debatan cuestiones por ejemplo de responsabilidad del condominio, ni en acciones de naturaleza real, salvo en las posesorias.
- b.) No puede comparecer *per se* tampoco a procesos conciliatorios, transacciones, ni arbitrales estatutarios, es decir previstos en el mismo reglamento interior del Condominio como medios de solución alterna de conflictos, a no ser que haya sido facultado al efecto;
- c.) El Administrador no puede ser investido por la asamblea de condóminos, ni como apoderado general judicial, ni como

apoderado especial judicial o arbitral, salvo que sea una persona física y a la vez sea abogado, dado que esa clase de poderes solo se pueden conferir a profesionales en Derecho.

- d.) Cuando un juez detecta dentro de un juicio una limitación en la representación del Administrador, le debe conferir un plazo de subsanación de 15 días, al tenor del artículo 299 del Código Procesal Civil, bajo pena de declarar inadmisibles la demanda o su contestación. Sin embargo, es poco probable que un condominio pueda realizar una asamblea dentro de ese breve plazo para resolver la situación planteada, en especial cuando se trata de condóminos que residan en el extranjero, en cuyo caso se debe verificar un trámite de autorizaciones que por lo general, toma mayor tiempo que ese. Esta eventualidad puede, evidentemente, traer graves implicaciones para el condominio, de modo que resulta recomendable que desde los estatutos se tomen las previsiones necesarias para una correcta representación en eventuales procesos judiciales, y así evitar pasar por las dificultades que entraña una designación urgente ad hoc.

Ante las limitaciones legales en la representación del Administrador frente a eventuales conflictos judiciales, la alternativa natural es incorporar a los condóminos al litigio a título personal, opción que a su vez puede representar un grave obstáculo para el desarrollo normal o razonable de un proceso judicial, ya sea visto del lado activo o pasivo de un litigio, especialmente si es una colectividad numerosa y varios o muchos de sus miembros residen fuera del país. Esta eventualidad es casi una garantía segura de

entramamiento procesal, que puede hacer venir a menos cualquier proceso judicial. Sobre esta cuestión nuestros tribunales comunes han evidenciado diversos criterios, a veces contradictorios, que más bien contribuyen a la incertidumbre procesal existente en este campo.

Se hace por ello indispensable, una precisión en la LRPC, a fin de que el Administrador pueda representar al condominio genéricamente y como un todo, ".n cualesquiera litigio judicial o acción extrajudicial". que tenga relación o afecte al condominio, sin las limitaciones actuales; el legislador patrio incurrió en un error al señalar con simpleza que el Administrador ostenta la condición de Apoderado General del condominio, sin previsión alguna ni consideración de las limitaciones legales de tal poder.

ii.) La cuestión de la personalidad jurídica.

Siendo una propiedad colectiva, el condominio opera como una comunidad organizada de propietarios. Es comprensible y natural que realicen un accionar colectivo en muchos campos, especialmente a partir de las decisiones colectivas que se toman en las asambleas generales de propietarios, para cuya ejecución se cuenta con el apoyo del Administrador. Es normal en este accionar, que el condominio opere y se comporte como una unidad, es decir como si fuera una entidad tomando decisiones y autorizando o realizando actos jurídicos, tal cual si fuera una persona jurídica, accionar que la misma ley facilita al permitir al Administrador gozar de un poder general de administración, mismo que es inscribible por ley. Por su medio, el

condominio puede actuar (limitadamente) frente a terceros como una entidad o asociación, como si fuera persona jurídica para ciertos efectos, como por ejemplo para determinadas contrataciones de servicios y personal requeridos por el condominio y otras acciones definidas por la ley y el estatuto del condominio. Asimismo, al ostentar un poder general, el administrador está en posición de ejecutar todas las funciones que autoriza el citado artículo 1255 del Código civil para esos cargos. Más aún, el Registro Público otorga cédula de persona jurídica a los condominios, lo que refuerza, no sin razón, la idea al público de que se trata de una persona jurídica. A su vez, una reforma hecha a la Ley General de Propiedad en Condominio del año 2002 (art. 32 bis), permitió la creación de una Junta de Administración o Junta Directiva dentro del condominio que puede operar como ente administrador o como coadyuvante del Administrador oficial, pero sin llegar a sustituirlo en el caso de que dicho Administrador sea un cargo autónomo.¹⁰

Como se indicó supra, la ley no prohíbe, sino que brinda la posibilidad de asignarle sin más al Administrador, un poder generalísimo, representación que debe ser además objeto de registro¹¹. Esto plantea algunas cuestiones medulares: No advertimos en la ley ninguna limitación, ni marco de referencia para las actuaciones de tal representante con poderes plenos, lo que sugiere dudas sobre los alcances reales de una tal representación. Lo anterior es factible, pese a la tesis restrictiva predominante, que le niega al condominio

la condición de persona jurídica. Surge así una inconsistencia notable producto de dos posiciones contrarias practicadas por nuestras autoridades registrales y derivadas de la misma Ley Reguladora: De una parte priva en nuestro sistema la tesis que niega personalidad jurídica al condominio, pero a la vez y por permitirlo la ley, se permite la designación de un Administrador con facultades de apoderado generalísimo sin limitación de suma y que en la práctica se está dando.

El origen de esta ambivalencia se encuentra en la propia legislación vigente y en la ambigüedad ab initio e histórica que conserva la figura del condominio como una "sociación o comunidad de individuo". en la que para ciertos fines, el sistema legal le reconoce eficacia jurídico-legal como conjunto o colectividad y en otras no. He ahí la causa de diversos problemas y por los que se han generado agudas contradicciones: De una parte una concepción legal de propiedad colectiva o comunitaria, que refiere al sistema histórico de copropiedad germánica, en donde no se reconoce una personalidad jurídica al conjunto de propietarios, manteniendo cada dueño su propia personalidad jurídica, aunque para ciertos efectos actúe como parte de un cuerpo organizado en el que es posible imponer una voluntad de mayoría a la minoría en la toma de decisiones. Pero de otra parte, se observa un complejo funcionamiento y desarrollo condominal, con nuevas formas

¹⁰ La reforma fue inadecuada al aludir de modo marginal a una Junta Directiva y dar énfasis al tema de los libros del condominio, quedando sin indicar y sujetas a interpretación las funciones de dicha Junta, y que puedan entrar en contradicción con las del Administrador.

¹¹ El texto del artículo 29 de la LRPC da margen para otorgar al administrador un poder generalísimo, al disponer que: "alvo que este Reglamento disponga otra medida, el administrador tendrá las facultades de apoderado general...".

de organización en las cuales el individuo o propietario ha visto reducirse su campo de acción individual, encontrándose inmerso en complejas asociaciones de condominios y subcondominios interdependientes y subordinados. La asignación de cédula jurídica a los condominios, la posibilidad de que en algunas situaciones puedan llegar a ostentar un apoderado generalísimo sin límite de suma, el reconocimiento por ley de la figura de una Junta Directiva, el que puedan tener libros legalizados para operar (art. 32 Bis LGPC) y otras situaciones que se han descrito supra en particular acerca de la titularidad de los bienes comunes en las asociaciones de condominios o condominio de condominios, han desbordado las concepciones tradicionales, generándose un estado de incertidumbre y de ambigüedad en torno a su verdadera naturaleza jurídica.

Considerando la posibilidad de contar con un Administrador con poderes generalísimos, la cuestión parece no terminar allí, toda vez que y en ausencia de una normativa adecuada, podemos cuestionarnos los alcances de ese poder generalísimo, es decir el contenido de atribuciones que puede ostentar en esos casos el Administrador, así como la determinación del o los representados, es decir si representa al conjunto asociado o consorciado de condóminos o a cada uno en forma individual. Si se asume la tesis prevalente, que excluye la personalidad jurídica en el condominio, encontramos las siguientes opciones:

1.) El Administrador representa a cada condómino en forma individual, y cada uno de ellos acepta ex lege

esa representación al afiliarse al condominio y aceptar ipso iure sus estatutos.

Esta opción no se muestra acorde con la naturaleza colectiva o comunitaria del condominio, conforme a la que la visión de grupo y los intereses comunales tienden a prevalecer frente a las individualidades, aunque sin desconocer el valor y la importancia de los intereses de los propietarios o condóminos singulares.

2.) El Administrador representa globalmente al conjunto de propietarios asociados al condominio y a la asamblea general de condóminos, quienes, pese a no perder su individualidad, son legalmente subrogados por la asamblea general y el consorcio de condueños, cuando actúan o deben actuar como colectivo frente a determinadas situaciones o eventos que así lo requieran. Esta asociación -que no se puede estimar como de hecho-, tiene representación legal, pero carece no obstante, de personalidad jurídica, característica que permiten reafirmar la idea y las condiciones sui generis de la propiedad colectiva condominal, que pese a asemejarse a una persona jurídica, no llega a serlo. Se queda en un estadio anterior a ella, un grado sobre el individualismo, pero uno debajo de la entidad jurídica, en el que la suma de individualidades para un mismo fin, no tiene la capacidad de generar esa entidad jurídica separada o superior, sino solo una agrupación de personas reconocida por la ley y con intereses comunes y que conservan en el grupo un espacio para su participación como

individuos autónomos, pero que al final de cuentas deben ceder su interés individual de colisionar con el interés general mayoritario del colectivo.

Tal es la naturaleza sui generis y sin duda, una cualidad a destacar, de la propiedad en condominio¹². Una última cuestión al respecto, es que en este caso, la inscripción del Poder Generalísimo en el Registro Público de la propiedad, al igual que un Poder General, judicial o meramente administrativo para un condominio, debe ser en el Registro de Personas y no en el Registro Mercantil, bajo una categoría especial de asociaciones individuales legales, diversas a una persona jurídica.

Ahora bien, cuando el Administrador que representa a esa asociación de individuos, ostenta la condición de apoderado generalísimo sin límite de suma y estar por ende facultado para disponer de bienes, puede suscitarse una justificada preocupación sobre los alcances que pueda tener esa representación y por eventuales abusos en perjuicio del patrimonio condominal. Es decir, un Administrador que ostente ese poder, podría eventualmente disponer de bienes condominales o individuales, en perjuicio del condominio o de algún condómino. Esta última posibilidad debe entenderse vedada, toda vez que las actuaciones del administrador con potestad para enajenar bienes, debe entenderse como limitada a los bienes de la

asociación condominal, sin relación alguna a los bienes de propiedad individual de los consorciados, incluyendo desde luego aquí, a la unidad filial de cada cual.

En todo caso y a modo de protección, el sistema vigente de inscripción de esos poderes, no relaciona a los condóminos como mandantes.

En síntesis, se requiere de una reforma legal que le confiera al Administrador las potestades necesarias y expresas para actuar por el Condominio y los condóminos, en todos aquellos ámbitos y circunstancias, tanto negociales como jurisdiccionales que sean parte de la actividad normal y esperada de una tal activa comunidad que se proyecta no solo en lo contractual, sino en lo laboral, en variados servicios, respecto de proveedores, en cuestiones de colindancias, servidumbres, reivindicaciones, denuncias criminales, construcciones, actividad en locales comerciales, gestiones judiciales, administrativas y extrajudiciales de muy variada índole y alcances, ámbitos en muchos de los que el Administrador va a encontrar impedimento legal o estatutario para actuar como se requiere y particularmente de modo oportuno. La alternativa actualmente, sería tomar las previsiones para incluir en los estatutos condominales poderes expesos y amplios para el Administrador para actuar en esas circunstancias y eventualidades.

¹² Propiedad a no dudar de naturaleza colectiva, pese a la opinión del profesor Manuel Adrogué, quien con una visión distante del fenómeno condominal moderno y su práctica, sigue anclado en la antigua tesis de influencia germánica, que condiciona la propiedad colectiva a la existencia de un solo bien propiedad de todos los titulares. Tal limitado enfoque no coincide con una visión moderna del condominio, su normativa y su realidad operacional, en la que el condómino individual, si bien ostenta una propiedad exclusiva de su unidad, se encuentra indisolublemente ligado, propter rem, a múltiples deberes y regulaciones respecto de la comunidad condominal, que condiciona, determina y limita, por decir lo menos, el ejercicio de esa propiedad.

3) *El Desarrollador de Condominios y su rol.*

Es conveniente analizar el rol o posición que tiene el Desarrollador y promotor de condominios una vez constituido el condominio, dado los alcances que esta cuestión está mostrando en la realidad. Su papel ha pasado en general desapercibido para el legislador y para la justicia ordinaria, salvo cuando se suscitan conflictos por incumplimientos contractuales o por abuso de derechos en perjuicio de un comprador consumidor.

El tema central en ese contexto, refiere a la posición de poder que ostenta el Desarrollador al momento de creación del Condominio y el uso que se le pueda y deba dar. La legislación vigente es vaga sobre este particular. De aquí destaca la interrogante de si existe o debe existir una prerrogativa a favor del promotor o Desarrollador del condominio, para incorporar un régimen especial en los mismos estatutos condominales que ha creado, que le permita obtener y conservar determinadas ventajas y derechos, v.g., en relación con el pago de los gastos comunes y el uso de los bienes comunes, ventajas de las que van a carecer los restantes condóminos. Desde luego que se dará un impacto y consecuencias de un tal régimen, hacia el resto de los condóminos, dado que deberán asumir los gastos generales del condominio, incluyendo los relativos a las áreas que permanezcan en propiedad del Desarrollador y de la parte proporcional en las cosas comunes aneja a la titularidad de dicho Desarrollador, en tanto mantenga su condición de propietario de fincas filiales. Es precisamente la distribución en la asunción de gastos comunes de los

condominios, traducido en el pago de cuotas de mantenimiento y gastos comunes, lo que puede llegar a generar en la práctica, la molestia y reclamos de los demás condóminos y su protesta por estar pagando una cuota condominal que no estaría respondiendo a una distribución equitativa y justa de esos gastos, atendiendo a que el Desarrollador no está contribuyendo a ellos, a pesar de ser condómino. Este fenómeno particular, se puede asociar con el notable incremento en los últimos años de construcciones realizadas bajo el régimen de propiedad en condominio, hecho público y notorio especialmente a partir de la promulgación de la ley #7933 o Ley Reguladora de la Propiedad en Condominio del año 1999. Se advierten en ella, no obstante, ciertas lagunas y que han dado pie a iniciativas por parte de promotores de condominios para resguardar sus intereses mediante la introducción de variados mecanismos estatutarios, que les garanticen ciertas condiciones ventajosas para el desarrollo de las obras y la promoción y venta de las fincas filiales resultantes. En teoría pura, los intereses del Desarrollador deberían coincidir con el del resto de los condóminos al ser él otro condómino y miembro de la comunidad condominal, pero ello no es necesariamente cierto, ni se da siempre en la práctica en tratándose de una comunidad de propietarios con distintas ideas e intereses, contexto en el que pueden surgir discordancias y disidencias, pero que no necesariamente deslegitiman las acciones del Desarrollador o las decisiones de los mismos condóminos. El Desarrollador de un condominio se ha dicho, es un verdadero programador del derecho."u comportamiento tiene lugar preferente en el ámbito del derecho preventivo, pues detenta la potestad, no limitada sino reglada sujeta al control jurisdiccional posterior

(vía procedimiento sumario, u ordinario o abreviado...) de programar las posibles soluciones a los conflictos que puedan afectar a sus futuros clientes. En este punto realiza una estructuración originaria del contenido de cada derecho real, tanto respecto de las unidades privativas como de las de uso común ...En este campo está llamado a simplificar estas relaciones de forma racional y justa para que los compradores, generalmente legos en derecho, puedan resolver con eficiencia y simplicidad sus conflictos y duda".(CAMPOS VARGAS, H., La estructura subjetiva de la Propiedad en Condominio, Instituto de Investigaciones Jurídicas, UCR, 2001, p. 49). De acuerdo con lo anterior, el Desarrollador tiene un especial compromiso y deber de asumir con responsabilidad y eficacia su rol de creador y organizador del condominio, lo que implica el planificar adecuadamente los derechos y los deberes de los futuros condóminos, en previsión de posibles conflictos. Ciertamente, frente al fenómeno de la convivencia propio de una comunidad regida por un sistema de reglas dentro de un mismo espacio, es comprensible y así lo dicta la experiencia y el sentido común, que surjan diferencias y desavenencias entre sus miembros por distintas motivos, que podrían dar al traste con la armonía y buena marcha de la comunidad condominal. De allí que se haya concebido por la ley un consorcio de condóminos o propietarios, quienes reunidos en asamblea general pueden resolver esas diferencias, incluyendo lo relativo a los estatutos o reglamentos internos y sus reformas, al ser esa la vía natural y estipulada por la ley y ser ese el espíritu de esta modalidad propietaria colectiva: Son los propietarios o condóminos los que, como regla de principio, deben resolver los reclamos acerca de las regulaciones internas

que rigen a la comunidad, en una especie de auto-gobierno. Para reformar los estatutos, la LRPC fue drástica al exigir la unanimidad de la totalidad de los condóminos (art. 27. 5), de manera que una modificación pasa por este requisito, que por lo mismo hace la reforma de difícil consecución, al bastar un solo condómino en contra para que no prospere. Se trata en consecuencia de una disposición de derecho imperativo y que no puede ser modificada por decisión de la asamblea de condóminos, justamente para salvaguardar a las minorías en tema tan relevante como es ese. La problemática es especialmente comprensible cuando los reglamentos han sido creados por acción exclusiva del dueño original o Desarrollador y no han sido sometidos a una verdadera revisión y aprobación de la comunidad condominal y su consorcio de condóminos. La posibilidad legal de que todo el sistema condominal y sus estatutos, sean organizados y predispuestos en su génesis con entera libertad por una sola persona, el propietario único de la finca madre o matriz y Desarrollador, constituye un factor propiciador para ulteriores diferencias cuando la colectividad de condóminos vaya creciendo y cuestionando reglas originarias de los reglamentos. Nuestro legislador no ponderó las implicaciones de este esquema unilateral y unipersonal de creación y su eventual choque con los intereses y derechos de la verdadera colectividad de condóminos.

4.) El consorcio de propietarios.

Un análisis más amplio del mencionado vacío legal en la LRPC, permite comprender mejor los alcances de la problemática observada. Cuando se conforma y constituye un condominio por el propietario único del inmueble, modalidad autorizada por la

LRPC, las filiales que lo componen se van a inscribir inicialmente en cabeza propia del Desarrollador y propietario único. En ese contexto y a pesar del nacimiento de derechos de propiedad bajo la forma de condominio, no se ha constituido aún la comunidad condominal que la LRPC espera se produzca y que constituye el objeto o finalidad de las regulaciones de dicha ley y su reglamento ejecutivo. En ese evento no existe aún una comunidad de condóminos, sino un solo propietario de todas las filiales, así como de todas las áreas y cosas calificadas como comunes. Estas últimas no estarían realmente en régimen de copropiedad, al estar todas ellas en cabeza de un mismo dueño. Ciertamente debe haber un Administrador nombrado, pero no existe aún comunidad de propietarios que administrar. En esa fase inicial, el condominio es más una expectativa que una realidad funcional y jurídica, quedando en un impasse mientras se venden las filiales y logra así adquirir la fisonomía de una verdadera comunidad y complejo condominal en actividad. Antes de que ello ocurra, corresponde con una universalidad iuris de bienes muebles e inmuebles creada por el propietario de todos esos bienes, encaminada a un mismo fin, finalidad que en esa etapa aún no se logra. Mientras no se integre el consorcio de propietarios, falta una condición esencial que le impide convertirse en un condominio real y activo y llene las expectativas y espíritu de la LRPC. El consorcio de propietarios, al decir de Garríguez, es el órgano de expresión de la voluntad colectiva del condominio y sin cuya existencia real no hay verdadero condominio.

Advertido este fenómeno sui generis, enseguida se observa la gravedad del vacío del órgano principal del condominio

y sus consecuencias; es decir la ausencia del consorcio o asamblea de propietarios, que no puede ni debe en lógica y correcta interpretación, estar integrada por una sola persona, es decir, por solo el Desarrollador. En qué momento se puede tener por integrada y existente en la realidad la asamblea de condóminos y con cuántos integrantes? Son interrogantes que quedaron sin responder en la LRPC y en el RLRPC. Sobre esta cuestión en su oportunidad llamaron la atención los asesores parlamentarios de la Asamblea Legislativa en un informe que rindieron a los señores diputados cuando se promulgaba la LRPC. Al referirse dicho informe al artículo 7 del proyecto original, se advirtió lo siguiente: ".o queda claro y no se especifica, si el consorcio de propietarios nace con la venta de una finca filial o si será necesario vender todas las filiales para que esa situación se consolide". Adicionalmente, en el artículo 8 del proyecto original, se propuso que las fincas filiales se originarían como fincas independientes hasta que fueran adquiridas por distintas personas del propietario original y se recomendó ".fina". este aspecto. Se percibió así la importancia del nacimiento del consorcio de propietarios y de una comunidad condominal real. Finalmente la legislación se promulgó sin atender estos aspectos, quedando sin regular la creación material del consorcio o asamblea de condóminos en aquellos casos en que el condominio fuera creado por el propietario único del inmueble matriz primario. Desde otro ángulo, pero aplicable a esta problemática, es comprensible la observación del profesor ALBALADEJO, cuando sostiene que la reunión de todas las unidades filiales en manos de una misma persona, conduce a la extinción del condominio, que pasa a convertirse en propiedad ordinaria, desapareciendo

en esas circunstancias el interés de la ley¹³. A similar conclusión se debe llegar, extrapolando esa afirmación para el caso del nacimiento de un condominio, sin que a la vez surja un consorcio real de condóminos.

En el sistema de la LRPC, los reglamentos condominales pueden tener como origen la voluntad del Desarrollador o promotor y titular único, y pueden ser el producto de su decisión unilateral al constituir los condominios, lo que es el fruto del ejercicio de una potestad legal autorizada expresamente en nuestra LRPC, artículo número 34 en concordancia con el artículo 2 ibidem. El Desarrollador, va a poder por esa vía sentar las bases regulatorias de la vida condominal, aunque sin perjuicio de que posteriormente y en tesis de principio, la asamblea general de condóminos pueda acordar modificaciones y cambiar cualesquiera regla preexistente, siguiendo las previsiones que al efecto dispone la LRPC. En este contexto y sobre la base de un sedicente condominio sin consorcio real de propietarios, pueden suscitarse varios efectos polémicos, examinemos el más obvio: La inscripción registral del condominio creado bajo esas condiciones, tiene en estos casos un efecto meramente declarativo. Desde esta perspectiva, su constitución real va a depender del surgimiento de un verdadero consorcio de condóminos, a conformarse por los futuros adquirentes de unidades filiales¹⁴. En esa coyuntura, se produce una apariencia jurídica de condominio, sin verdadera comunidad condominal, faltando la esencia misma del sistema, por lo que no se habrá cumplido aún con el propósito

central y espíritu de la LGPC. La situación no escapa a otra patología de fondo: Un solo sujeto, el Desarrollador es capaz en ese contexto, de decidir, determinar e imponer anticipadamente regulaciones esenciales para la futura vida de una comunidad condominal, lo que en la práctica se puede traducir en una vía para introducir privilegios exorbitantes en su favor o de terceros condóminos, en un momento en que el creador no está sometido a la discusión ni a la decisión de una verdadera asamblea de condóminos. Más adelante, cuando surja el consorcio e intente ejercer el autogobierno comunitario, los condóminos toparán con las dificultades y restricciones propias de ley para la derogatoria de disposiciones estatutarias aún fueran injustas o inequitativas, lo que requiere del voto en asamblea general de todos los condóminos, algo usualmente difícil de lograr.

En el Derecho comparado, encontramos algunos ordenamientos positivos en la materia, que se han interesado por la constitución y activación formal del consorcio de condóminos. En particular, cabe citar la actual legislación puertorriqueña, del año 2003, que contempla un régimen detallado al respecto y que prevee la entrega formal de la administración al consorcio, permaneciendo el Desarrollador como Administrador temporal hasta que ello ocurra en los términos y opciones contempladas en la ley. En nuestro país los desarrolladores no acostumbran hacer entrega oficial de la administración al consorcio de propietarios y permanecen ligados a ella en la práctica, mientras subsista

13 Albaladejo, M. Derecho Civil III.1, Edit. Bosch, Barcelona, 1974, p. 329.

14 La comparecencia inicial de condóminos en la constitución del condominio, que representen los intereses del Desarrollador, v.g. sociedades comerciales de su propiedad que adquieran filiales, colocan siempre en entredicho la formación de un verdadero consorcio de propietarios.

su interés en el condominio, lo que impide en muchos casos el autogobierno real de los condóminos. La realidad indica también, que la figura del Desarrollador va unida a la del Administrador, cuya designación va a depender frecuentemente de la voluntad y voto del primero.

5.) **La exoneración de las cargas comunitarias.**

Conviene insistir y profundizar en esta trascendental temática: La ausencia de un verdadero consorcio ab initio en el caso en análisis, incide potencialmente en una inadecuada distribución y pago de los gastos comunes de un condominio así originado. Al ser incierto el momento de creación y operación real del consorcio de propietarios, queda a la discreción del Desarrollador, determinar en qué momento del proceso de venta de filiales y con cuantas de ellas vendidas y cómo, se hará el traslado efectivo a los condóminos y si es que lo hace, de los gastos comunes y generales del condominio que ha debido asumir el Desarrollador desde el inicio del proyecto condominal¹⁵. Al no contener la ley previsiones en esta materia, la distribución inicial y pago de esos costos, quedó sin ninguna directriz, ni control, y por ende, sin que deba mediar un criterio técnico, lógico y planificado para la distribución objetiva entre los condóminos, de las cargas económicas del condominio, tanto respecto de áreas comunes como de aquellas que genere cada filial. La legislación vigente permite crear ab initio, un sistema

de distribución de costos, a discreción y voluntad del Desarrollador, sin considerar un mecanismo equitativo y racional de transición de gastos a los futuros adquirentes y condóminos¹⁶, que atienda a parámetros objetivos, equitativos e independientes de la influencia del promotor Desarrollador.

Experiencias recientes están informando, que, en algunos casos, los desarrolladores incorporan preventivamente en los reglamentos, facultades, exoneraciones y condiciones a su favor, con la finalidad sino de atenuar, de liberarse de las cargas económicas condominales, y, simultáneamente, de ejercer control del funcionamiento y administración del condominio y de sus asambleas consorciales, buscando así culminar el desarrollo propuesto y cumplir sus expectativas e intereses particulares. Paralelamente y durante el proceso de desarrollo y consolidación de un condominio, se va a ir conformando un interés comunitario naturalmente emanado del colectivo de condóminos, que podría eventualmente distanciarse del interés individual del Desarrollador y entrar en colisión con este último, en temas de la vida, funcionamiento y principalmente del pago de gastos y administración del condominio. Aquí surge la cuestión teleológica de cuál interés debe ser al final de cuentas el preponderante en caso de colisión. Esta interrogante no es meramente filosófica, sino que está decididamente implicada en temas muy prácticos de la vida en condominio. De acuerdo con la naturaleza jurídica y espíritu de

15 Como todas las filiales creadas le pertenecen al inicio, el Desarrollador debe asumir en la práctica todos los costos que se generen por cada una de ellas.

16 En similar situación estará el traslado de la administración a un administrador designado por el consorcio.

la propiedad en condominio, su organización y fines en general, es indudable que es el interés comunitario, el que debe al final de cuentas prevalecer y no la voluntad particular del Desarrollador y creador, quien debe ir liberando su creación de manera prudencial y planificada, a la misma comunidad a la que dió vida, ejerciendo su "autoridad parenta". no más allá de lo que dicta la buena fe y la equidad, valores que están incorporados en nuestro Ordenamiento Jurídico positivo¹⁷. Se debe enfatizar en la existencia del indicado vacío legal, al no prever nuestra legislación en la materia, reglas que faciliten una transición natural y planificada de poder del Desarrollador y constituyente original al colectivo de condóminos, incluyendo una administración condominal separada de aquél, y que contemple parámetros o criterios técnicos y transparentes para atender diversos aspectos de trascendencia, que además contribuirían a promover relaciones armoniosas y equilibradas entre la comunidad condominal y el Desarrollador, incluyendo una adecuada y razonable distribución del pago de los gastos comunes atendiendo a criterios objetivos, equitativos y razonables. Un tal mecanismo no fue previsto ni por la LRPC ni por su reglamento, a lo que se suma la ausencia de parámetros legales y reglamentarios para fijar la cuota de gastos, según se explica más adelante. Tales medidas y sanas previsiones no fueron reconocidas por el legislador patrio, quien se limitó, en lo fundamental, a repetir la legislación de propiedad horizontal del año 1966 con varias mejoras relevantes, aunque también con creaciones complejas de dudosa juricidad, como hemos ya expuesto.

Bajo este contexto y ante ese vacío legal, se puede explicar que el Desarrollador de un condominio, instrumento ab initio, regulaciones que le permitan ejercer un cierto gobierno y orientación en las decisiones y en la administración de la comunidad e introduzca ciertas diferencias en aspectos claves como los relativos a la asunción de los gastos comunes condominales, en el tanto desarrolla y vende su proyecto, en consideración a los costos y riesgos que debe asumir como desarrollador y promotor. Siendo que tal facultad no fue ajustada por el legislador con los legítimos intereses de los condóminos, debe entonces ser ejercida con discreción, equidad y prudencia, sin abuso de derechos, ni mediante la imposición de cláusulas abusivas, y conforme a las reglas y principios señalados en general por nuestro Ordenamiento Jurídico, regulatorios de la conducta entre los particulares contratantes. Es notorio y conocido, que el fundador y Desarrollador de un condominio conservará por un tiempo importante un doble rol:

- a.) Como encargado de crear y planificar y ejecutar el proyecto y de desarrollar la infraestructura del condominio, promocionarlo, hacer las ventas de filiales y trabajar estrechamente con la administración.
- b) Como condómino propietario de numerosas fincas filiales que se irán vendiendo a terceros. No obstante, en ese rol el Desarrollador frecuentemente no se va a incorporar como propietario pleno, ni como ocupante activo de todas sus filiales, mientras realiza el proyecto

¹⁷ Los artículos 11, 19, 20, 21, 22 y 1023 del Código civil, incorporan valores esenciales y principios generales sobre la equidad, la buena fe y el no abuso de derechos.

y vende poco a poco sus fincas filiales, lo que usualmente toma cierto tiempo. Esta dualidad es parte de la complejidad del sistema y de las dificultades en la búsqueda de una fórmula de armonía y equilibrio entre las necesidades e intereses del Desarrollador y las de los condóminos comunes y que la ley vigente no previó en particular. Ciertamente se puede reconocer una obligación general de todo condómino de contribuir a los gastos comunes, estatuida obligatoriamente y de forma indiscriminada o sin distinciones, en el artículo 13 de la LRPC. Esta norma y la obligación que impone, no son siempre compartidas por los desarrolladores, quienes invocan criterios de equidad, proporcionalidad y razonabilidad, para justificar diferencias en la asunción de gastos y cargas condominales entre los condóminos¹⁸. Sobre esta problemática se han emitido algunas opiniones jurídicas autorizadas. Así, el jurista argentino Alvaro Gutiérrez Zaldívar, hace la siguiente valoración:

“Los problemas planteados hasta el momento actual los podemos dividir en dos grandes grupos:

- 1) Reglamentos que han sido redactados sin prever en forma discriminada, para situaciones particulares, cómo deben soportar los copropietarios los gastos que se originen en la conservación y mantenimiento del edificio. O sea, que establecen un tipo de contribución para pagar todas las expensas comunes, sin

¹⁸ Similares motivos se invocan en la práctica, para la exoneración del Desarrollador de las limitaciones y prohibiciones de uso y aprovechamiento de áreas comunes.

formular distinguos, cualesquiera sean las particularidades de las diversas fracciones.

- 2) Reglamentos en que ciertas unidades están liberadas de contribuir al pago de algún gasto de servicios que sí utilizan y que deben pagar. Este último supuesto generalmente se presenta cuando el primitivo dueño, como único propietario y antes de vender las unidades, redacta el reglamento, eximiendo de ciertos gastos o de todos a unidades que conservara en su poder. Esta práctica es discutible, el propietario vendedor así como los futuros integrantes del consorcio no pueden imponer cláusulas que repugnen a la finalidad perseguida por la ley en caso que lo hagan, la reforma debe admitirse como acto de sanear un reglamento con cláusulas contrarias a las disposiciones de la ley. Como es también discutible la práctica frecuentemente usada por algunos vendedores de nombrar al administrador concediéndole un mandato irrevocable por un determinado período que generalmente excede de tres años. En cualquiera de los dos supuestos el reglamento está en vigencia y la cláusula debe cumplirse, quedando como recursos a los interesados la reforma por la asamblea de propietarios....o de lo contrario una impugnación judicial contra esas cláusulas. La impugnación, en la mayoría de los casos fue planteada por propietarios de locales al exterior del edificio, con entrada independiente, que pedían la liberación del pago de los gastos de los servicios que no usaban,

aun cuando en el reglamento no se hubiera prevista estas circunstancias... Para estos casos sería más conveniente establecer en el reglamento otra proporcionalidad, la del uso... Este desobligar a algún copropietario del pago de servicios que no se le prestan, no significa alterar la proporción de cada uno en las partes comunes y menos en las exclusivas... Siendo la liberación de cargas a alguna unidad solo posible en caso de inexistencia de instalaciones o servicios". (Gutiérrez Zaldívar, A. en La Liberación del pago de Expensas Comunes, Temas de Derechos Reales, Buenos Aires, Edit. Plus Ultra, 1979. p. 189).

Resulta atendible el argumento del uso efectivo de las cosas comunes, así como la existencia o no de instalaciones y servicios, para así determinar, objetivamente, la cuota de gastos por asumir. En la legislación italiana y española la cuestión se ha abordado también en forma similar, otorgándose al uso efectivo una especial importancia, permitiendo la identificación de usos individualizados o personalizados de un condómino o grupos de ellos y permitiéndose en el caso de la italiano, variaciones en el monto de la cuota e incluso llegar a exoneraciones mayores que la misma legislación permite. Se ha sostenido también, que la cuota o contribución condominal, podrá revisarse aunque la haya aceptado el dueño del piso, si no se ajusta a los criterios de la ley: ".sí se pueden corregir las injusticias que a veces se comenten en la práctica, asignando el constructor una cuota inferior a la que le correspondería con arreglo

a los criterios legales al apartamento que se queda para él, o a los que reserva para su venta ulterior, venta que será tanto más fácil cuanto más reducidos sean los gastos". (LACRUZ BERDEJO, J.L., Derechos Reales, Vol.II, Edit. Bosch, 2da. Edic. 1991, p. 546).

El profesor Salvat, citado por PEÑA GUZMAN, L.A.,¹⁹ hace notar que debiendo hacerse constar en el Reglamento las cláusulas sobre la forma y proporción de la contribución de los propietarios a los gastos y expensas comunes, si los propietarios pretendieran modificar aquél en lo relativo a la proporcionalidad ya establecida para sufragar los gastos, será necesario que ello se resuelva por unanimidad,".orque sería injusto obligar a la minoría a soportar una contribución desigual con la que no han estado conforme, pudiendo por tanto impugnarla."

También se afirma que los estatutos condominales que no sean reproducción de los preceptos legales, son producto de la autonomía de la voluntad, que tiene en esta materia un ámbito limitado, por el carácter imperativo de la ley, pero también hay quien afirme, aunque en forma aislada, que la impugnación de una cuota fijada sin seguir los parámetros de la ley procede solo si el impugnante prueba que sufrió error excusable o fue víctima de dolo al aceptarla. Este último aserto de Díez Picazo y Gullón²⁰, no encontraría cabida si se enmarca el análisis dentro del ámbito del llamado contrato de adhesión y sus principios, para lo cual se han establecido regulaciones especiales de protección a la parte

19 Cfr. PEÑA GUZMÁN, L.A., Derechos Reales, T. II, Edit. TEA, Buenos Aires, 1975, pág. 736.

20 Cfr. DIEZ PICAZO L. y GULLON, A. en Sistema de Derecho Civil, Madrid, Edit. Tecnos, 7ma. Edic., págs. 211 y 213.

estimada como más débil por el legislador, el adquirente, que en nuestro ordenamiento jurídico llegan incluso a prevalecer, cuando se trata de un consumidor, frente a prácticas, usos y costumbres que las contraríen (art. 69 Ley #7472).

El reconocido jurista costarricense Rogelio Sotela Montagné, al analizar una ponencia presentada en la Primera Conferencia de Argentina sobre Propiedad Horizontal, refiere lo siguiente: ".s frecuente que el reglamento de copropiedad y administración sea formulado por la empresa o personas que tuvieron a su cargo la promoción de la edificación o la venta del edificio. Aprovechando esa situación, en más de una oportunidad, incluyen disposiciones enderezadas exclusivamente a mantenerlos en situación de irritante desigualdad y privilegio". (En La Propiedad, Ensayos, Edit. Juricentro, San José, 1983, p. 267). Si bien el ponente no alude al tema de cláusulas abusivas y a su eventual nulidad, propone que con posterioridad a la constitución del condominio y luego de haberse transferido un porcentaje sustancial de unidades condominales a favor de terceros, debería realizarse una asamblea de condóminos para rectificar el reglamento en cuanto a esos aspectos, mediante voto de una mayoría y no por unanimidad. Similar solución exhibe la detallada legislación puertorriqueña vigente sobre propiedad horizontal, al establecer que luego de la venta del 51% o bien del 75% del condominio, el Desarrollador puede trasladar los gastos y administración ejercida interinamente hasta ese momento, a la Junta Administradora de condóminos. Todas estas ideas y opiniones, reflejan una preocupación razonable de atender la problemática que se viene analizando, incluida la posibilidad de que el promotor conserve por un tiempo

excesivo y desproporcionado, los privilegios acordados en el acta constitutiva del condominio, con detrimento de los intereses de la comunidad de condóminos. La regla general del artículo 13 de la LRPC, impone el deber de todo condueño de contribuir con los gastos generales del condominio. El problema que plantea su exoneración y un régimen exorbitante de tal obligación introducida ab initio a favor del Desarrollador o incluso de otro condómino favorecido por aquél, es la posibilidad de un ejercicio abusivo de ese derecho en perjuicio de los restantes condóminos.

El problema de la validez de los actos realizados por los particulares en contra de las normas jurídicas que regulan tales actos es antigua y a la vez actual, y revela el valor de la libertad individual y de la autonomía de la voluntad frente a la eficacia organizadora y constitutiva de las normas jurídicas. Hasta qué punto están los particulares vinculados por los mandatos de ley y en qué medida pueden eludir su aplicación, mediante la realización de actos que pretenden una finalidad distinta a la protegida por el ordenamiento jurídico? Se trata de una colisión entre la autonomía privada y la ley, que exige precisar los límites de esa autonomía y el concretar los alcances del acto contrario a la ley, para lograr que esta logre su propósito ordenador en una comunidad social frente a todos sus miembros. Es decir, se trata de ponderar la conexión entre libertad y ley y de sopesar la autonomía frente a los límites de su ejercicio. Los criterios de la ley para marcar esos límites son diversos y atienden principalmente a los principios que proscriben el abuso de derecho, las cláusulas abusivas, la infracción a la buena fe; a la equidad en los contratos, las buenas

costumbres y la moral, pero además a lo que se conoce como normas prohibitivas e imperativas.

Ciertamente se debe concluir que la normativa de la LRPC no es de orden público, pero eso no obsta para reconocer en su artículo 13 a una norma esencial para la organización, operación y existencia misma del condominio y de los principios que inspiran la convivencia dentro de una comunidad de propietarios. Se trata de lo que en el Derecho se reconoce como una norma de derecho imperativo, cuya desaplicación es excepcional (Cfr. SERRA RODRIGUEZ, A., ob.cit. p. 40). Las normas imperativas, así como las prohibitivas, son reconocidas expresamente por nuestra legislación civil común, en el artículo 19 del Código civil, señalando que los actos contrarios a ellas son nulos de pleno derecho, a menos que se establezca en ese caso una sanción diferente. Como ya se ha expuesto, el citado artículo 13 de la LRPC corresponde a ese tipo de normas, aun y cuando no se pueda llegar a calificar como de orden público, en consideración a los alcances generales que tiene y la forma categórica y directa de su redacción, que evidencian la intención clara del legislador de darle la condición de norma obligatoria para todos aquellos participantes del régimen condominal. De otra parte, el origen histórico de la propiedad horizontal lleva en su génesis y espíritu, el esencial propósito de desarrollar esa modalidad propietaria gracias a los aportes que hacen los participantes, como mecanismo preconcebido para atender los costos propios de la construcción, así como para un mayor aprovechamiento de los espacios y cosas comunes. No se debe perder de vista que la Propiedad Horizontal se originó ante una necesidad social de interés general, cual

es tener vivienda, lo que explica porqué las primeras manifestaciones en el país fueron de edificaciones multifamiliares, que abarataron los costos de construcción y la inversión en la adquisición de terrenos, basándose en los aportes comunes. Posteriormente, el sistema de condominios se fue abriendo a otras manifestaciones y necesidades, pero siempre como colectividad o comunidad, conservando ese fundamental propósito de compartir bienes y gastos en una economía de costos crecientes. La manifestación más visible de esa comunidad de bienes se presenta con el régimen jurídico legal de cotitularidad o copropiedad en las cosas comunes del condominio. Si se atiende al más antiguo régimen legal de la copropiedad común, encontramos el artículo 271 del Código civil, del que se desprende la obligación legal de todo copropietario de contribuir a los gastos de conservación de la cosa o derecho común. De modo que ese deber ha sido consustancial al régimen de copropiedad y fue implantado con anterioridad a la misma LRPC, por lo que no debe resultar en absoluta extrañeza su inclusión en esta y su condición de principio fundamental e imperativo para la comunidad condominal.

Conforme al referido artículo 13, por el solo hecho de ser titulares, los condóminos tienen la obligación de sufragar los gastos propios de la administración del condominio, así como para la conservación y operación de los servicios y bienes comunes y no se podrá liberar de ellos, mediante la renuncia expresa o tácita a su uso o goce. Por lo expuesto, esa norma constituye una regla fundamental categórica, cuya aplicación no puede ser obviada por alguno o algunos de los propietarios participantes de un condominio, incluido su promotor y Desarrollador,

aunque no se debe descartar que pueda ser modulada bajo ciertas circunstancias y de conformidad con la equidad y la buena fe objetiva. De estos principios jurídico legales, deriva como consecuencia, que esos gastos generales del condominio no deban ser responsabilidad o imputados solo a determinadas fincas y a otras no, al ser premisa legal lo contrario, sea que todas las fincas filiales y las áreas comunes asignadas a ellas, como regla de principio deben pagar gastos comunes. Es por ello que la creación de un régimen exorbitante de exoneración global y general de gastos comunes a favor del Desarrollador PDC rebasa la equidad, la razonabilidad y la proporcionalidad que debe privar en las relaciones condominales, generando un desequilibrio antijurídico grave que perjudica gravemente a los demás partícipes. Un régimen de exoneraciones puede por ende quebrar los principios jurídicos que proscriben el abuso de derecho y las cláusulas abusivas y que exigen la buena fe en el ejercicio de los derechos. Desde esta óptica puede llegar a tipificarse lo dispuesto por el artículo 1023 C.c. en su inciso".", cuando estima como abusivas las cláusulas que exoneren o limiten total o parcialmente la responsabilidad al vendedor u oferente frente al adquirente. Interpretada dicha disposición en un sentido amplio y en el contexto del condominio, deviene en aplicable al proceder del oferente y Desarrollador, de ofrecer y vender una filial sometida a un reglamento predispuesto por aquél, en el que se exoneró de contribuir con las cargas económicas que como regla de principio debió asumir imperativamente por el solo hecho de ser condómino, para guardar un equilibrio económico entre las partes, ambas asociadas al mismo condominio. Esa exoneración de responsabilidades económicas cobra vida frente al adquirente,

al momento de la compraventa de la unidad filial. Así resulta por mandato legal (art. 34 LRPC), lo que da entrada a la aplicación del citado inciso". del referido artículo 1023 C.c. Tal beneficio así aplicado infracciona la equidad y la proporcionalidad que deben regir la vida en condominio (doctrina de los artículos 11, 20, 21 y 1023 del Código civil en concordancia con el 13 de la LRPC). Es obvio, que como punto de partida y como regla general, toda filial generará gastos, aun sin estar construida y aunque sean mínimos, al estar bajo una administración común y tener un eventual mantenimiento común, como también generan gastos las áreas comunes proporcionales correspondientes al derecho de propiedad sobre cada finca filial. Como criterio de principio, se debe señalar que el no pago de esos gastos, conduce a un recargo indebido sobre las espaldas del resto del condominio, facultad que así ejercida deviene en excesiva y abusiva, generando además un enriquecimiento indebido a favor de quien no está asumiendo sus propios gastos. No existe una razón superior suficiente o legítima, ni motivo legal, que justifique que los adquirentes de filiales deban cargar, como regla de principio, con los gastos de mantenimiento producidos por fincas filiales ajenas y aunque estén destinadas a venderse; tal debe ser la lógica aplicable para la adecuada salud de la vida y convivencia condominales. En otras palabras, los adquirentes no tienen porqué contribuir con los gastos de mantenimiento de las filiales del Desarrollador, aunque se lleguen a estimar como mínimos, pero que no deben subestimarse cuando este último conserva diversas filiales a su nombre y que, presumiblemente requieren de alguna atención. Por lo mismo, no podría estimarse que dichas filiales aunque no estén construidas ni en uso activo, no generan

gastos, por ser ello antinatural y contrario a la lógica y la experiencia. Las cargas y derechos adicionales que se pueden imponer a los condóminos, según el artículo 40 del Reglamento ejecutivo a la LRPC, no deben aplicarse para justificar el recargo de esos costos a los demás condóminos con los gastos de las filiales que no les pertenecen, toda vez que ello es atentatorio de las obligaciones propter rem asignadas como regla imperativa a todo condómino, según el artículo 13 de dicha ley y conforme a lo que se ha considerado y por ser contrario a la equidad. Lo anterior no es obstáculo para ponderar y colocar en la balanza de la equidad, los distintos elementos que puede comprender la cuota, para arribar a criterios acordes con la realidad objetiva de cada caso particular.

6.) La cuota condominal; Vacío legal.

A diferencia del sistema español e italiano, nuestra actual legislación no relaciona el importe de la cuota de mantenimiento al coeficiente de propiedad o al valor proporcional que tenga cada unidad condominal respecto a la totalidad del condominio, como sí lo hacía la anterior Ley de Propiedad Horizontal. De otra parte, no se asocia con las dimensiones del área superficial de la unidad, así como tampoco al uso efectivo y diferenciado que puedan realizar los condóminos en los bienes propios y en los comunes. Tales relaciones o bases referenciales no fueron consideradas por nuestro legislador en la LRPC, quien se limitó a señalar genéricamente, que los propietarios están obligados a sufragar los gastos de administración, conservación y operación de los servicios y bienes comunes y demás gastos comunes descritos en el ar-

tículo 19 de la LRPC y que se deben resumir en el presupuesto anual a conocer y aprobar en la asamblea general de condóminos. Respecto al coeficiente del derecho de propiedad, el artículo 2-f) de la LRPC se limita a señalar que en el título de constitución se hará constar, "el valor total del condominio, el valor de cada piso, departamento, local, oficina o estacionamiento en que se divide, así como el porcentaje o la proporción correspondiente a cada uno en el valor total del condominio". No se estableció en la ley, un vínculo o asociación entre el coeficiente de propiedad o el valor de la filial, con la cuota de mantenimiento y por gastos comunes. Lo anterior conduce a que la fijación del monto de la cuota se haga bajo los criterios y lineamientos que determine el creador del Condominio o el consorcio de propietarios y que se deben incorporar el reglamento general del condominio. Considerando lo anterior, se puede explicar o encontrar aquí un motivo adicional para las dificultades, así como para las diferencias que pueden surgir a lo interno del condominio, para fijar y cobrar cuotas de mantenimiento, al no proveer nuestra ley criterios referenciales o bases expresas, siquiera elementales para su fijación, quedando ya sea a la voluntad original del fundador del condominio, bien como fruto del análisis y resolución del consorcio de propietarios o eventualmente de una autoridad competente. En la práctica local se emplean diversos sistemas y métodos para fijar esa cuota: Así, se acude a un sistema proporcional en atención al valor asignado a la filial en el condominio, o bien al coeficiente de propiedad, o a una cuota basada en un sistema simple de prorrateo del total de gastos, determinado por el presupuesto anual del condominio y el número de fincas filiales. Se puede empero acudir a una distribución de gastos en atención al área o superficie de cada filial, o

de acuerdo con el uso efectivo de las cosas comunes y las edificaciones y servicios en la unidad filial privada u otros esquemas o fórmulas mixtas que debe describir el reglamento respectivo, y con las que se podría introducir un sistema más adecuado y objetivo para la distribución y asunción de gastos comunes del condominio. El legislador dejó un vacío legal al respecto, que puede interpretarse como una libertad y una oportunidad para los condóminos de autoregular el sistema de la cuota condominal, a cuyo efecto lo recomendable es acudir a parámetros

racionales y equitativos, como a los que aquí se ha hecho referencia y considerando cada caso en particular.

En general, se puede concluir que la LRPC requiere de ajustes para enmendar diversas inconsistencias jurídicas, así como para atender omisiones sustantivas evidentes, que exigen una normativa más clara y completa, en garantía de una adecuada seguridad jurídica de esta trascendental institución que es el Condominio.