Un vistazo jurídico al Consorcio de Propietarios de un Condominio

Mayo 14, 2014 12:41 Am Publicado por Héctor Alies

El desarrollo inmobiliario que está viviendo la República Dominicana desde hace unos años ha traído consigo que miles de familias pasaran de habitar una casa a un apartamento. Este cambio, que muchas veces se debe a cuestiones de seguridad, ahorro o a las exigencias por variaciones en el uso del suelo de determinado sector, presenta una realidad irrefutable y a las que muchos le cuesta adaptarse: se debe convivir simultáneamente en un régimen de propiedad y copropiedad.

Con la constitución de un condominio automáticamente nace un consorcio (*Ley 5038, art. 9).*Este consorcio está compuesto por el conjunto de propietarios de las unidades funcionales que componen el mismo.

Sus decisiones -aún al dictar o modificar el reglamento- se limitan al goce y administración de las cosas comunes. Para adoptar esas decisiones se rige de normas externas e internas. Cuando hablamos de normas externas nos referimos a la Ley No. 5038 sobre Condominios, la Ley 108-05 de Registro Inmobiliario y sus normas complementarias, y demás leyes especiales que inciden directa o indirectamente en este régimen especial inmobiliario; mientras que las internas se tratan del Reglamento del Condominio y las resoluciones tomadas en asamblea.

El consorcio de propietarios reunido en asamblea es el órgano deliberativo del condominio. En cambio, el administrador es el componente ejecutivo y representativo (persona física o moral).

Uno de los aspectos más interesantes cuando se analiza el consorcio de propietarios es el relativo a su personalidad jurídica. Es frecuente la interrogante: ¿Tiene personalidad jurídica el consorcio de propietarios de un condominio?

Sabemos que la personalidad es definida como la aptitud para ser sujeto de derechos y de obligaciones. Es ser capaz de participar en la vida jurídica, de adquirir derechos, de obligarse.

En ese sentido, la ley 5038 expresa que el consorcio de propietarios tiene personalidad jurídica de pleno derecho. Sin embargo, en países, como Brasil, Suiza y Argentina se discute acerca de la personalidad jurídica del consorcio de propietarios.

Nuestra Suprema Corte de Justicia reconoce la personalidad jurídica de los consorcios de propietarios al declarar admisible demandas contra estos y fallar a su favor o en contra, según sea el caso.[[1]](http://aliesrivas.com/un-vistazo-juridico-al-consorcio-de-propietarios-de-un-condominio/#_ftn1)

De manera particular, entendemos que no debe estar en discusión la personalidad jurídica del consorcio de propietarios. Lo que si debe ser objeto de debate y cuestionamiento en el ámbito jurídico es lo siguiente: ¿Qué clase de sujeto de derecho es un consorcio de propietarios? ¿El consorcio de propietarios es una sociedad? ¿Es un ente con o sin fines de lucro?

Desde nuestro punto de vista, ninguna de las anteriores. Compartimos el criterio de un sector doctrinal que establece que el régimen de condominio luego de constituido es objeto de administración, quedando los condóminos (también se utiliza indistintamente el término condómines) como parte de una asociación que podría calificarse de ayuda mutua. Esta última expresión es muy utilizada en la teoría de las organizaciones y describe la cooperación y reciprocidad para un beneficio conjunto de todos los que cooperan. Esto describe lo que se hace en un condominio.

Ahora bien, siguiendo con el tratamiento de la personalidad jurídica y otros aspectos de interés, no puede rehusarse que un ente con personalidad jurídica que responde ante los terceros y ante los mismos propietarios necesita un nombre para poder ser identificado. La Ley 20-00 de Propiedad Industrial no indica que el nombre comercial aplica para este tipo de asociaciones. No obstante, la Oficina Nacional de Propiedad Industrial (ONAPI) para suplir este vacío en la normativa, así como para amparar y proteger éste atributo de la personalidad de las asociaciones, lo registra.

El nombre de los consorcios de propietarios se conforma con la denominación de su naturaleza más la designación del condominio. Por ejemplo: “Consorcio de Propietarios del condominio Plaza Naco”.

Insistimos en que su registro no es obligatorio, pero ayuda a evitar duplicidad, confusión y aprovechamiento de la reputación ganada del constructor. Es decir, permite identificación precisa y única.

Por otro lado, el consorcio de propietarios de un condominio debe inscribirse en el Registro Nacionalidad de Contribuyentes (RNC) de la Dirección General de Impuestos Internos (DGII). Pertenecen al grupo de instituciones sujetas a requisitos especiales. En este caso como entidades sin fines de lucro, lo que es un error. No lo son, ya que quedan excluidos del ámbito de aplicación de la Ley 122-05 sobre Regulación y Fomento de las Asociaciones Sin Fines de Lucro.

Para esto, el interesado deberá llenar el Formulario RC-02 de la DGII (que algún día deberá ser actualizado y ajustado a las necesidades vigentes) y anexar el documento que aprueba el condominio. En este punto debemos distinguir entre condominios constituidos bajo la Ley 1542 de Registro de Tierras (hoy derogada) y aquellos bajo la Ley 108-05 de Registro Inmobiliario. Para condominios con la Ley 1542, se anexa copia de la Resolución emitida por el Tribunal Superior de Tierras de ese entonces (solo había uno) para la autorización de condominio; mientras que para condominios con Ley 108-05, se deposita el oficio de aprobación emitido por la Dirección Regional de Mensuras Catastrales correspondiente.

Los beneficios de la incorporación son múltiples. Podemos señalar algunos, a saber: posibilidad de apertura de cuentas bancarias, afiliación de su empleomanía en la Tesorería de la Seguridad Social (TSS), celebración de contratos para los fines del condominio, ejercer como persona jurídica cualquier facultad que sea necesaria para realizar actos jurídicos, entre otros.

Respecto al tema de la afiliación de los empleados al servicio del consorcio de propietarios a la Tesorería de la Seguridad Social, existen muchas dudas y confusiones.

Debe quedar claro que, según el artículo 4 del actual Código de Trabajo de la República Dominicana, los trabajadores domésticos no se benefician del régimen general establecido en el mismo, sino que se encuentran sometidos a un régimen especial. No son domésticos los trabajadores al servicio del consorcio de propietarios de un condominio, por lo que le corresponde estar bajo la protección del Código de Trabajo y la Ley de Seguridad Social. Si el consorcio de propietarios no lo afilia podría ser pasible de una demanda laboral, así como en reparación de daños y perjuicios.

En otro tenor, tenemos la desconocida Resolución No. 5-2012 de la Dirección General de Migración. Pues, aunque muchos no lo sepan, esta regula la contratación de mano de obra extranjera para las labores propias del mantenimiento de las áreas comunes de un condominio. Habla de que la decisión de contratación de un extranjero requiere aprobación del consorcio de propietarios, bajo el quórum reglamentario, pero nunca menor al 50% + 1, y que el incumplimiento acarrea multa.

Esta resolución, inaplicable de fondo, presenta una serie de requisitos adicionales a los previstos en la Ley General de Migración y su reglamento de aplicación. Estos requisitos son prácticamente imposibles de lograr y podemos aseverar que todo viene como consecuencia de la proliferación de nacionales haitianos en las labores propias de un condominio. Todos sabemos que cobran menos y cumplen múltiples funciones que no se limitan a la seguridad, lo que parece no ha sido de agrado de algunas empresas de ese sector.

Anteriormente, vimos que la contribución es parte esencial de vivir en condominio. Muchos olvidan que el incumplimiento de la cuota de mantenimiento tiene consecuencia legales. Para eso la ley ha previsto un privilegio, que aplica como garantía para el consorcio de propietarios.

El privilegio de los condóminos es el mecanismo legal a través del cual el consorcio de propietarios puede hacer efectivo el cobro de las cuotas contributivas a los gastos y cargas comunes vencidas. Se encuentra establecido en el artículo 100 párrafo 9 de la Ley 108-05 y el artículo 18 de la ley 5038.

La copia del acta de asamblea (quórum ordinario), certificada por el administrador y legalizada por un notario constituirá título suficiente para inscribir el privilegio (Ley 5038, art. 33). Se destaca que el acta de asamblea debe expresar la decisión de inscripción del privilegio y especificar el monto liquidado y la unidad funcional. Esto acompañado de una copia del reglamento del condominio, del acto de notificación del acta de asamblea, de la cédula de identidad del administrador y del depositante, y de los sellos, recibos y la tasa por servicio de la Jurisdicción Inmobiliaria para la expedición del Certificado de Registro de Acreedor, conforman el expediente a depositar en el Registro de Títulos correspondiente a la demarcación territorial del inmueble.

Debe inscribirse dentro de los 3 meses, a partir de la fecha en que se realizó la asamblea que conoció el asunto, siendo la consecuencia la realización del procedimiento de embargo inmobiliario a la unidad funcional del condómino que no realizó los pagos correspondientes.

Esta figura nos lleva a pensar que ocurriría si fuese al revés. El consorcio es un ente que puede asumir obligaciones. Si no las cumple, ¿puede embargarse al consorcio de propietarios? Un asunto poco discutido, pero la respuesta debe ser afirmativa.

Lo que corresponde es distinguir los bienes del consorcio de los bienes de sus miembros. Esto en base a esa regla de que el patrimonio de las personas jurídicas es diferente al de sus miembros. El condominio no es excepción.

El patrimonio del consorcio de propietarios de un condominio lo integran exclusivamente: las sumas recaudadas en concepto de cuotas, los fondos de reserva, los intereses cobrados por mora y los devengados por tales sumas cuando son invertidas, los créditos frente a los condómines o a terceros, y los bienes muebles o inmuebles que pudieran adquirir. Curioso, ya que el consorcio de propietarios administra las cosas comunes, pero no es dueño de ellas. Las áreas comunes y la participación sobre el terreno están intrínsecamente ligadas al derecho de propiedad que tiene cada quien sobre su unidad funcional.

Por tanto, y cito la Sentencia del 22 de abril de 1994, emitida por la Cámara Nacional de Apelaciones en lo Civil, Sala H, de Argentina, cuando dijo:*“No resulta jurídicamente admisible embargar la totalidad de un edificio sometido al régimen de propiedad horizontal o alguna parte de él, ya que no se trata de bienes que pertenezcan al consorcio sino a los copropietarios, que son personas distintas de aquél, el ascensor es inembargable cuando pertenece a un edificio dividido en propiedad horizontal y se ejecutan deudas del consorcio…”.*

En definitiva, hemos dedicado estas líneas a ofrecer un vistazo jurídico a la figura del consorcio de propietarios de un condominio en República Dominicana, desde su concepto hasta la posibilidad de que sea embargado. El motivo es básico: Entendemos que toda persona que forma parte de dicho consorcio debe preocuparse por conocer y entender las implicaciones y características del mismo, pues el conocimiento y entendimiento que tenga puede verse reflejado en la adopción de buenas decisiones para la administración y convivencia. Existe la falsa creencia de que todo lo que sea jurídico es de dominio exclusivo de los abogados. La vida en condominio debe concitar el interés de todos.

[1] Sentencia Cas. No. 198 del 22-06-2011, Luis Felipe Rodríguez contra Consorcio de Propietarios del Condominio Plaza Central. Sentencia Cas. del 01-12-2010, Boletín Judicial No. 1201, Dom-am, S.A. y compartes contra Consorcio de propietarios Condominio Plaza Central.