

LOS CONDOMINIOS

Cuando se habla de condominios, generalmente las personas tienden a asociarlo con un edificio de varios pisos, siendo la forma de división de la propiedad que se ejerce sobre viviendas, oficinas, locales comerciales, bodegas, estacionamientos, recintos industriales y otros en que se atribuye al titular de unidades un derecho de propiedad absoluto y exclusivo sobre las mismas, y un derecho de copropiedad respecto a los bienes de dominio común.

Por ello es importante que veamos el origen y significado de esta palabra. Condominio, tomado del inglés condominium, palabra de origen latina, formada con el prefijo “con” y el sustantivo “dominium”, dominio, la cual significa propiedad en común. Condominio, en Derecho Civil, consiste en la situación en la que la propiedad de una cosa es compartida por dos o más personas. Por extensión, algunos autores denominan así a un inmueble bajo el régimen de propiedad horizontal.

La propiedad horizontal es una institución jurídica que hace alusión al conjunto de normas que regulan la división y organización de diversos inmuebles, como resultado de la segregación de un edificio o de un terreno común. Permite la organización de los copropietarios y el mantenimiento de los bienes comunes.

En República Dominicana, la Ley de Registro Inmobiliario, No. 108-05, define condominio de la forma siguiente "Es el derecho de en virtud del cual distintas partes de un inmueble con independencia funcional y salida directa o indirecta a la vía pública, se establecen como propiedad exclusiva de una o más personas, las que a su vez son copropietarias indivisas sobre las partes comunes.

En todo caso, el objeto del régimen de condominio es regular el sistema de propiedad por pisos o departamentos estableciendo los derechos y deberes de cada propietario, evitando así los posibles conflictos que pudieran surgir.

Una vez constituido el régimen de condominio, las unidades o sub-parcelas que lo componen, pueden ser objeto del tráfico jurídico de manera independiente, sin otras restricciones que las previstas en la Ley de Condominio, la Ley de Registro Inmobiliario, los reglamentos y normas complementarias; lo que constituye un elemento de primordial importancia para promotores y adquirientes individuales, ya que estos últimos pueden acceder a las fuentes de financiamiento de forma exclusiva sin afectar a la parcela base.

Para obtener la incorporación del condominio se requiere ser titular de un Duplicado del Certificado de Título. En principio no se admite Constancia Anotada, siendo necesario en tal caso proceder previamente con el deslinde del inmueble. Es preciso redactar un reglamento que regule las relaciones entre los copropietarios. Los planos deben haber sido aprobados por las autoridades correspondientes. No es requisito que el condominio esté edificado, ni que las unidades de condominio que se refieran a departamentos, locales o partes de un edificio estén en construcción.

El tiempo que conlleva el proceso de registro del condominio ante la jurisdicción de tierra, después de agotadas las demás instancias, es de aproximadamente 3 meses. Para cada condómine se emitirá un Certificado de Título

TELÉFONO

FAX

WEB

que identifique la unidad exclusiva, la participación sobre las partes comunes y el terreno, y el número de votos que le corresponde a cada titular en las asambleas de condómines.

La sociedad de copropietarios tiene facultad exclusiva para introducir cambios o modificaciones al régimen de condominio ya constituido así como en el aspecto físico de la propiedad construida, pero siempre respetando los derechos individuales de los copropietarios.

Las cuotas vencidas y no pagadas de los gastos comunes del condominio gozan del privilegio establecido en la ley de Condominios. Los documentos y liquidaciones establecidos para estos fines constituyen el Título Ejecutorio a estos efectos. El régimen de condominio puede extinguirse o disolverse por voluntad de sus propietarios o por alguna causa de fuerza mayor.