

**UNIVERSIDAD DE EL SALVADOR  
FACULTAD DE JURISPRUDENCIA Y CIENCIAS SOCIALES  
ESCUELA DE CIENCIAS JURÍDICAS  
SEMINARIO DE GRADUACIÓN EN CIENCIAS JURIDICAS AÑO 2014  
PLAN DE ESTUDIO 2007**



**EL COBRO DE CUOTAS VENCIDAS DE VECINOS MOROSOS EN EL  
REGIMEN DE CONDOMINIOS EN EL SALVADOR.**

**TRABAJO DE GRADO PARA OBTENER EL TITULO DE  
LICENCIADO (A) EN CIENCIAS JURIDICAS**

**PRESENTADO POR:**

**HERNANDEZ, FLOR DE MARIA**

**RAMIREZ MARTINEZ, ISAAC ALBERTO**

**TORRES RAMIREZ, KARLA ELIZABETH**

**DOCENTE ASESOR:**

**DR. GILBERTO RAMIREZ MELARA**

**CIUDAD UNIVERSITARIA, SAN SALVADOR, MARZO 2016**

**UNIVERSIDAD DE EL SALVADOR**

**Licenciado José Luis Argueta Antillon**

RECTOR INTERINO

**Ingeniero Carlos Villalta.**

VICERRECTOR ADMINISTRATIVO

**Doctora Ana Leticia Zavaleta de Amaya**

SECRETARIA GENERAL

**Licenciada Nora Beatriz Meléndez**

FISCAL GENERAL

**FACULTAD DE JURISPRUDENCIA Y CIENCIAS SOCIALES**

**Doctora Evelyn Beatriz Farfán Mata**

DECANA

**Doctor José Nicolás Ascencio Hernández**

VICE-DECANO

**Licenciado Juan José Castro Galdámez**

SECRETARIO

**Licenciado Mauricio Mejía.**

DIRECTOR DE LA ESCUELA DE CIENCIAS JURÍDICAS

**Licenciado Miguel Ángel Paredes B.**

DIRECTOR DE PROCESOS DE GRADUACIÓN

**Licenciada María Magdalena Morales**

COORDINADORA DE PROCESOS DE GRADUACION DE LA ESCUELA DE  
CIENCIAS JURIDICAS.

**INTEGRACION DEL TRIBUNAL PARA LA DEFENSA DEL TRABAJO DE  
GRADO**

**Doctor Saúl Ernesto Morales**

**PRESIDENTE**

**Licenciado Wilfredo Estrada Monterrosa**

**SECRETARIO**

**Doctor Gilberto Ramírez Melara**

**VOCAL**

### **AGRADECIMIENTOS:**

A DIOS: Por haberme permitido culminar mi carrera con éxito y así cumplir la meta más importante en mi vida.

A MI MADRE: Dinora Hernández por ser la amiga y compañera que me ha ayudado a crecer, gracias por estar siempre conmigo en todo momento, gracias por la paciencia que has tenido para enseñarme, por el amor que me das, por tus cuidados en el tiempo que hemos vivido juntas, por los regaños que me merecía y que no entendía, gracias mamá por estar pendiente durante toda esta etapa.

A MI ABUELA: Que con la sabiduría de Dios me ha enseñado a ser quien soy, gracias por tu paciencia, por enseñarme el camino de la vida, gracias por tus consejos por el amor que me has dado y por tu apoyo incondicional en mi vida, gracias ir llevarme en tus oraciones porque estoy segura que siempre estoy en ellas.

A MI ABUELITO NETO: Que desde el cielo celebra mi triunfo, y que este logro se lo dedico a Él desde el fondo de mi corazón.

A MI PROMETIDO: Walter Aquino por siempre estar a mi lado en las buenas y en las malas; por su comprensión, paciencia y amor, dándome ánimos de fuerza y valor para seguir adelante.

A MI COMPAÑERA Y COMPAÑERO DE TESIS:

Karla Torres e Isaac Ramírez por todo el sacrificio, esmero y voluntad que tuvimos siempre; en donde nunca se perdió el objetivo principal de alcanzar y terminar con éxito nuestro trabajo de graduación.

**Por: Flor de María Hernández.**

## **AGRADECIMIENTOS**

*"He peleado la buena batalla, he acabado la carrera, he guardado la fe." 2*

*Timoteo 4:7*

He de expresar que una página no me es suficiente para plasmar todo el agradecimiento que siento, mucho menos mencionar a todos los que en algún momento formaron parte de este esfuerzo.

### **A DIOS.**

Ser supremo en quien siempre deposite fe, aun en momentos sin esperanza, por haberme dado fuerzas en todo momento y por derramar bendición aun cuando no lo merecí, por el valor, la calma, y serenidad para consensar con mi grupo.

### **A MI FAMILIA.**

Me resultaría imposible poder redactar cada uno de sus nombres, pero en mi corazón rebalsa el agradecimiento a mí amada madre (ángel protector e incondicional) a mi adorado padre (motivo de mi inspiración) y a mis cuatro hermanos. Que forman parte del grupo más especial que formare en la vida.

### **A MI GRUPO DE TRABAJO.** Compañeras y asesor.

Gracias Doctor Gilberto Ramírez Melara por el profesionalismo con el que compartió sus conocimientos para la elaboración del presente trabajo, por ser el guía de la estructura de esta obra, a ustedes **Karla Ramírez y Flor de María**, por el compromiso adquirido para la elaboración de cada una de las páginas que ahora conforman nuestro trabajo final.

**AMIGOS.** A cada uno de ustedes que apporto concejos en momentos difíciles.

**Por: Isaac Ramírez Martínez.**

## **AGRADECIMIENTOS**

A DIOS: Por ser mi escudo protector y mi mayor fuente de sabiduría a lo largo de esta carrera, hasta aquí él me ha ayudado.

A MI PADRE: Carlos Eugenio Torres, inmensas gracias papi, por todo el amor, paciencia y el apoyo que día a día, noche tras noche, sin importar la circunstancia ha estado a mi lado, para este día juntos poder ver el resultado, y darle de esta forma una felicidad más, lo logramos!

A MI MADRE: Gloria Elizabeth Ramírez Ramírez, gracias por creer en mí, y por guiarme por el mejor de los caminos y enseñarme el arma secreta, para encontrar el éxito y para ver realizado mi sueño, por estar cada madrugada pendiente que nada me faltara para el día. Mi arma siempre DIOS.

A MIS ABUELOS: Juan de Dios Ramírez Orellana, que Dios me lo tenga en Paz, y a Gloria de Jesús Ramírez, por ser mi segunda madre, por la atención y el amor sin condición para conmigo y que gracias a Dios le permite compartir esta etapa a mi lado.

A MI NOVIO: Freddie Ernesto Ayala Méndez, muchas gracias por llegar en esta etapa tan importante de mi vida, por los consejos, las atenciones, la confianza y el amor que día a día me has transmitido, para seguir adelante y lograr esto juntos.

A MI EQUIPO DE TESIS: Dr. Gilberto Ramírez Melara, por ser el encargado de asesorar mi Trabajo de Graduación, y por cada aporte para la investigación; Flor de María Hernández e Isaac Alberto Ramírez Martínez, gracias por la paciencia que han tenido en este tiempo de trabajo juntos.

**Por Karla Elizabeth Torres Ramírez**

## INDICE

<b>CONTENIDO</b>	<b>PAGINA</b>
<b>CAPITULO I: EVOLUCION HISTORICA DE LA PROPIEDAD HORIZONTAL Y BREVES ANTECEDENTES SOBRE EL REGIMEN DE PISOS y CONDOMINIOS.....</b>	<b>1</b>
1.1. Antecedentes del Derecho de Propiedad.	
1.1.1. Derecho de Propiedad.	
1.2. Orígenes históricos de la Propiedad Horizontal.....	<b>2</b>
1.2.1. Propiedad Horizontal.	
1.2.2. Antiguo Oriente.....	<b>3</b>
1.2.3. Derecho Romano.	
1.2.4. Edad Media.....	<b>5</b>
1.2.5. Periodo Revolucionario.....	<b>6</b>
1.2.6. Edad Moderna o contemporánea.....	<b>7</b>
1.3. Breves Antecedentes sobre el Régimen de Pisos y Condominios.....	<b>9</b>
1.3.1. México.	
1.3.2. España.....	<b>14</b>
1.3.3. Cuba.....	<b>17</b>
1.3.4. El Salvador.....	<b>19</b>
<b>CAPITULO II: FUNDAMENTO DOCTRINARIO SOBRE EL CONDOMINIO, LA PROPIEDAD HORIZONTAL Y LA COMUNIDAD DE PROPIETARIOS.....</b>	<b>22</b>
2.1 El condominio.	
2.1.1 Definición de condominio.	
2.1.2. Generalidades del Condominio.....	<b>23</b>
2.1.3. Objeto del condominio.	
2.1.4. Naturaleza del condominio.....	<b>24</b>
2.1.5. Teoría de la Comunidad de Bienes.	

2.1.6. Teoría de la Servidumbre.....	25
2.1.7 Teoría del Derecho de Superficie.....	26
2.1.8 Teoría de la Enfiteusis y el Usufructo.....	27
2.1.9 Teoría de la Sociedad.....	28
2.1.10 Teoría de la Universalidad.....	29
2.2. Elementos del condominio.....	30
2.2.1. Administrador del condominio.	
2.2.2. Asamblea de Propietarios.....	31
2.2.3 Asamblea General de condóminos.	
2.2.4 Asamblea de grupo de condóminos.....	32
2.2.5. Comité de vigilancia.	
2.2.6. Fondo de gastos de mantenimiento y administración.....	33
2.2.7 Fondo de reserva.	
2.2.8 Elementos comunes en los condominios.....	34
2.2.9 Disponibilidad Material.....	35
2.2.10 Disponibilidad jurídica.....	37
2.3. Derechos y Limitaciones en el condominio.....	38
2.3.1 derecho y limitaciones de las partes comunes.	
2.4. De la administración del condominio.....	39
2.4.1 Atribuciones del Administrador.	
2.4.2. Atribuciones de la Asamblea General de Condóminos.....	41
2.4.3. Atribuciones y deberes del comité de vigilancia.	
2.5. La Copropiedad.....	42
2.5.1. Generalidades de la Copropiedad.	
2.5.2. Definición de Copropiedad Inmobiliaria.	
2.5.3. Características de la Copropiedad.....	43
2.5.4. Ámbito de aplicación de la Copropiedad en los Regímenes de Condominio.	
2.6. Clases de Copropiedad.....	44



2.6.1 Copropiedad común o sin indivisión forzosa.	
2.6.2. Copropiedad con indivisión forzosa.	
2.7 Comunidad de Propietarios.....	45
2.7.1. Definición e Importancia de la Comunidad de Propietarios.	
2.7.2. Obligaciones de la Comunidad de Propietarios.....	46
2.7.3. Reglamento de Administración de la Comunidad de Propietarios.	
2.8. El reglamento en la comunidad de propietarios.....	47
2.8.1. Generalidades.	
2.8.2. Características de los reglamentos.....	48
2.8.3. Obligación legal de tener reglamentos.....	49
2.8.4. La libertad de redacción reglamentaria.....	50
2.8.5. Modificaciones en el Reglamento de Administración.....	51
2.8.6. Requisitos del Reglamento de Administración e Inscripción en el Registro de la Propiedad Raíz e Hipotecas.	
CAPITULO III: DERECHO COMPARADO SOBRE EL COBRO DE CUOTAS DE VECINOS MOROSOS EN EL REGIMEN DE CONDOMINIOS EN LOS PAISES DE ESPAÑA, COLOMBIA, COSTARICA, VENEZUELA Y EL SALVADOR.....	
	55
3.1. España.	
3.2. Colombia.....	62
3.2.1 Juez Competente.....	63
3.2.2 Demanda y Requisitos de la demanda monitoria.....	64
3.2.3. Mandato de pago.....	65
3.3 Costa Rica.....	67
3.4. Venezuela.....	73
3.4.1. El juicio breve.....	76

3.4.2. Ámbito de aplicación.....	77
2.4.3. La demanda.	
3.4.4. La admisión.....	78
3.4.5. La citación.	
3.4.6. Las cuestiones previas	
3.4.7. El lapso probatorio.....	79
3.4.8. La sentencia.	
3.5 El Salvador.....	80
CAPITULO IV: MARCO JURIDICO SOBRE EL COBRO DE CUOTAS	
DE VECINOS MOROSOS EN EL REGIMEN DE CONDOMINIO.....	
	83
4.1. Constitución de la República.	
4.2 Ley de Propiedad Inmobiliaria por Pisos y Apartamientos.....	85
4.3 Código Procesal Civil y Mercantil.....	87
CAPITULO V: EL PROCEDIMIENTO EJECUTIVO COMO	
PROCESO ESPECIAL PARA HACER EFECTIVO EL COBRO DE	
CUOTAS VENCIDOS A VECINOS MOROSOS EN EL REGIMEN	
DE CONDOMINIOS.....	
	89
5.1 Generalidades.	
5.2 Procedimiento ejecutivo como proceso especial para hacer	
efectivo el cobro de cuotas vencidas a vecinos morosos en	
el Régimen de Condominios.	
CONCLUSIONES.....	95
RECOMENDACIONES.....	97
BOBLOGRAFIA.....	98
ANEXOS.....	109

## **ABREVIATURAS**

**A.C.:** Antes de Cristo

**Art.:** Artículo

**Arts.:** Artículos

**C.:** Código Civil

**Cn.:** Constitución

**C.P.C.M.:** Se ha utilizado esta abreviatura para mencionar al nuevo Código Procesal Civil y Mercantil de la República de El Salvador.

**L.P.I.P.A.:** Ley de la Propiedad por Pisos y Apartamentos.

**L.E.C.:** Ley de Enjuiciamiento Civil

## INTRODUCCION

La institución de la propiedad por pisos y apartamentos es una figura relativamente nueva en la legislación, aunque de antecedentes antiguos en el extranjero. Se desarrolló plenamente en los países europeos después de la primera guerra mundial, por la escasez de espacio para la construcción de viviendas unicelulares en las grandes urbes, donde había concentración de elemento humano atraído por mejores condiciones de vida.

El nuevo sistema exige nuevas formas de vida que requieren cierta educación social y psicológica entre los usuarios, sin dejar de ser necesaria una organización administrativa dentro de cada edificio o grupo de edificios, que garantice la convivencia pacífica y que determine las facultades, restricciones y obligaciones de los copropietarios.

Por otra parte si el edificio se destina para vivienda debe tener los sitios de expansión suficientes para el desenvolvimiento sano de la vida de sus moradores; por lo que debe procurarse queden en una zona urbanística respectiva, señalada previamente por el Estado o la Municipalidad de conformidad a planes reguladores.

Otro aspecto importante del Régimen de Condominio es el jurídico, del cual depende la seguridad de los derechos de los futuros propietarios, constructores y promotores, quienes al verse respaldados por el derecho se decidirán a comprar, construir o financiar los edificios; corresponde pues a la ciencia jurídica dejar claramente establecidos los lineamientos generales de la institución porque en gran parte, de ellos dependerá el éxito del nuevo uso del antiguo derecho de dominio; específicamente en cuanto al Proceso y procedimiento en el cobro de cuotas vencidas a vecinos morosos según, la

## Ley de la Propiedad Inmobiliaria Por Pisos y Apartamentos.

De lo anterior se deduce que la utilización de la propiedad dividida en planos horizontales constituye algo así como un poliedro, cada una de cuyas caras debe someterse a estudio especializado; tales son las facetas social, administrativa, urbanística, arquitectónica, financiera, jurídica.

El presente trabajo de tesis consta de cinco partes que abordan cronológicamente el problema de investigación abordando en el capítulo uno aspectos históricos de la propiedad en general y de la propiedad horizontal en el Derecho Romano, Edad media, Periodo Revolucionario, Edad Moderna, así como el origen histórico de las Asociaciones Comunales, antecedentes del Régimen de Condominio en países como México, España, Cuba, y El Salvador; el capítulo dos se encuentra detallado por los aspectos doctrinarios en relación a la propiedad horizontal y al régimen de condominios, juntamente con las Asociaciones Comunales; el capítulo tres, nos brinda un amplio panorama internacional sobre la legislación y los mecanismos que los países adoptan para tratar el problema que en esta ocasión investigamos, referente los procesos aplicables para efectuar el cobro de cuotas vencidas y lograr el pago; el capítulo cuatro se aborda de manera minuciosa el análisis de las leyes intervinientes en el problema, cómo influyen, qué aplicación tienen y cuándo son usadas para el efectivo cobro de cuotas vencidas; finalmente tenemos el capítulo quinto en el que abordamos la propuesta del proceso y procedimiento para hacer efectivo el cobro de cuotas vencidas a vecinos morosos regidos por el régimen de condominio, según la Ley de la Propiedad Inmobiliaria por Pisos y Apartamentos.

# CAPITULO I

## EVOLUCION HISTORICA DE LA PROPIEDAD HORIZONTAL Y BREVES ANTECEDENTES SOBRE EL REGIMEN DE PISOS Y CONDOMINIOS.

### 1.1 Antecedentes del Derecho de Propiedad

#### 1.1.2 Derecho de Propiedad

La propiedad ha sido vértice del sistema de vida de todos los pueblos, por lo que en gran medida es el reflejo de la evolución histórica de la sociedad, el derecho de propiedad se ha señalado como un abstracto señorío del hombre sobre la cosa, sin embargo a la propiedad urbana le ha pasado lo que a la patria potestad, es decir de poder se ha convertido en función; por lo que sin lugar a duda, la propiedad ha ido perdiendo paulatinamente su férreo sentido individualista.

En la antigua Roma se consideraba a la propiedad como el derecho de obtener de un objeto toda la satisfacción que pudiera proporcionar. El carácter de derecho absoluto, exclusivo y perpetuo de usar, disfrutar y disponer de una cosa (*ius utendi, fruendi y abutendi*) del que se envistió la propiedad romana, era acorde con el espíritu que alentaba a su sistema de propiedad<sup>1</sup>.

En la última etapa del imperio occidente comienza la socialización de las instituciones, y de esta manera, la propiedad se concibe como una función social. En el régimen medieval la propiedad otorgó un poder absoluto la propiedad, es decir el dominio se extendió no solo sobre la tierra sino

---

<sup>1</sup>**RODRIGUEZ GOMEZ, Benito**, *Generalidades de la Propiedad Horizontal*, Primera Edición, Trillas, México, 1960, p.36.

también sino sobre los que la habitaban estos son los vasallos.

Este concepto feudal llegaría hasta la Revolución Francesa, etapa en la que se le dio nuevo giro a la propiedad es de retornar a la caracterización romana antigua, magnifico exponente es el Código Napoleónico.

## **1.2. Orígenes históricos de la Propiedad Horizontal.**

### **1.2.1 Propiedad Horizontal.**

La propiedad, como adquisición legítima y como resultado de la inteligencia y del esfuerzo del hombre tiene raíces tan profundas en el corazón de la humanidad, representa un factor tan esencial en la vida individual y colectiva, que cuantas veces se ha intentado desconocerla o confiscarla, los pueblos se han sentido lesionados en sus más caros intereses, se han visto amenazados en su existencia misma.

Entre incontables formas y modalidades de la propiedad que ha creado la vida jurídica de nuestros tiempos, se destaca con caracteres de gran singularidad la propiedad horizontal, que implica un caso de coordinación de varios derechos de propiedad, muy distintos de aquellos otros casos que solían regular las legislaciones y que, a su vez, es susceptible de subespecies muy diversas.

Esta idea nace en la mayoría de legislaciones que la adoptan, un nuevo sistema o modelo que sirva de solución a los problemas habitacionales y que conforme surgen nuevas implementaciones de esa misma manera se implementan nuevos mecanismos de control, o de incorporación como un nuevo sistema de vida en los lugares adonde aquejan todos los problemas.

### 1.2.2. Antiguo Oriente

La historia de la propiedad dividida por planos horizontales puede referirse en tres épocas, como son la Antigüedad, Edad Media y Época Moderna. Aunque en opinión de Mario J. Bendersky,<sup>2</sup> la propiedad horizontal, así como se la concibe en la actualidad, no reconoce antecedentes remotos de importancia, ya que las investigaciones han demostrado nada más referencias aisladas de ella en las antiguas civilizaciones, ello atestigua que no fue desconocida totalmente entre los pueblos del Antiguo Oriente<sup>3</sup>.

Muchos han llegado a concluir que en Babilonia y Siria los usos y costumbres regularon la institución y traen a cuenta un caso dado 2000 años antes de J.C. en el cual se vendía la planta baja de un edificio, conservando el vendedor el piso superior. De ello y otras referencias, se deduce que también se conoció esta forma de dividir un edificio en otros pueblos de Oriente.

### 1.2.3 Derecho Romano.

En Roma la propiedad horizontal fue desconocida, ella hubiera ido contra su concepción del derecho de dominio, que se prolongaba hasta el cielo y hasta las profundidades del infierno; sin embargo algunos autores han sostenido que fue practicada por los plebeyos en el Monte Aventino, quienes con ocasión de la Ley Icilia construyeron casas y las dividieron por pisos; pero tal situación sólo tiene un débil apoyo en un texto de Dionisio. Por otra

---

<sup>2</sup>BENDERSKY, Mario J, *La Propiedad horizontal*, 1era Edición, Omeba, Michigan, 1967, p.14.

<sup>3</sup>DEL PILAR MINERO, Virginia, *La Propiedad por Planos Horizontales*, Tesis de Grado, Facultad de Jurisprudencia y Ciencias Sociales, Universidad de El Salvador, San Salvador, El Salvador, 1968, p.10.



parte hay otros textos contenidos en el digesto que se refieren directamente a los edificios divididos entre diferentes propietarios, los son fuente de controversias; no obstante la mayoría de autores convienen en que el instituto fue extraño en el Derecho Romano, ya que es contrario a las fórmulas de superficies solo cedit (que literalmente significa la superficie accede al suelo)<sup>4</sup>.

Marulanda Uribe<sup>5</sup> sostiene que el condominio horizontal no tuvo aceptación entre los romanos pues en ese tiempo no se regulaban dichas figuras jurídicas y más sin embargo solo existían textos esporádicos<sup>6</sup>.

A pesar de haberse utilizado la figura jurídica de la propiedad horizontal inicialmente en Roma según los antecedentes encontrados, esta es retomada en la época medieval en el siglo XII, principalmente en Francia e Italia. En los cuales tomó importancia dicho régimen, creando dicha figura jurídica, que regulaba la propiedad de diversos pisos de un edificio, convirtiéndose en una solución, a consecuencia de que en los feudos surgió la dificultad de poder proveerles vivienda a todos los siervos dentro de los acostumbrados recintos amurallados de las ciudades.

El condominio horizontal no tuvo aceptación entre los romanos, pues no se regulaba dicha figura jurídica, y solo existen textos esporádicos que más bien constituyen una nota de erudición que un verdadero precedente, no existe una base sólida y sustentable que pueda aplicarse en Roma para tales efectos.

---

<sup>4</sup>Ibídem

<sup>5</sup>**MARULANDA URIBE, Jaime**, *Aspecto Jurídico y Económico de la Propiedad horizontal*, Tesis de grado, Facultad de Ciencias Jurídicas y Económicas, Pontificia Universidad Católica Javeriana, Colombia, Bogotá, 1989, p. 18.

<sup>6</sup>**BATLLE VÁSQUEZ, Manuel**, citado por **MARULANDA URIBE, Jaime**, *Ob. cit.* p. 2.

#### 1.2.4 Edad Media.

En este periodo apareció definida la propiedad dividida por planos horizontales ya con sus caracteres propios, debido probablemente a la escasez de espacio en las ciudades amuralladas, limitadas además por el mar y las altas montañas, las cuales tuvieron que expandirse en forma vertical, ya que era casi imposible en la forma horizontal. Huber, citado por Racciatti, al justificar la división por pisos, dice: “hay casas que por ser ya estrechas no se pueden partir de arriba a abajo, de manera que en tales casos se hace necesario seguir las inspiraciones de la ley que quiere que las casas se dividan de una manera que no produzca perjuicio, y a la vez explica el origen de esa división como proveniente del Occidente de Europa sobre casas de madera, que se consideraban cosas muebles, extendiéndose luego a las fabricadas con piedras<sup>7</sup> .

Según las costumbres y el estatuto de la ciudad de Milán, se permitió no sólo la división por pisos y apartamentos, sino también por habitaciones. Parece que el origen de la propiedad horizontal comenzó a moldearse en esta era, aunque su aplicación fue evolucionando muy lentamente hasta encontrar, por la fuerza de las circunstancias, ambiente propicio para su natural desenvolvimiento.

La causa podría hallarse en la dificultad de adquirir habitaciones completamente independientes, pues, por obra de las guerras entre los señores, los efectivos humanos y materiales de cada uno de ellos se concentraban en lugares que con el correr de los tiempos formaron poblados y ciudades. Tales lugares se rodeaban de fosos o murallas para hacer más

---

<sup>7</sup>MARULANDA URIBE J., Ob. Cit., p.3.

fácil la defensa militar en caso de ataque, reduciendo así considerablemente el espacio edificable; y al no poderse dividir la propiedad en sentido horizontal propiamente dicho, era forzoso pensar en fraccionarla haciendo edificaciones de altura que dieran acceso a varias familias, porque el crecimiento demográfico de los poblados amurallados era constante<sup>8</sup>.

En este ciclo aparece el fenómeno religioso en todas las esferas sociales políticas y económicas con una iglesia bastante fuerte, transformando todos los órdenes de la vida humana. Ante tal situación, no se cumplía tan siquiera con la obligación tan elemental de garantizar la vida y la propiedad, por lo tanto el pequeño propietario no tenía más recurso que encomendarse a alguien suficientemente fuerte para protegerlo. Los nuevos monarcas siguieron la trayectoria de los señores feudales pretendiendo tener un derecho eminente sobre el suelo<sup>9</sup>.

### 1.2.5 Periodo Revolucionario.

En esta época de la historia caracterizado por la Revolución Francesa de fines del Siglo XVIII, que fue un inmenso estallido contra todo lo que representaba el antiguo régimen; la propiedad horizontal, producto auténtico de la complejidad jurídica del Medioevo y factor de disonancia en la estructura implantada, quedó relegada a un plano inferior. Más tarde, por fuerza de las circunstancias, hubo necesidad de hacer resurgir dicho sistema y darle vida activa a la institución; pues si las murallas habían caído, las guerras habían cesado y la hora de la reconstrucción había llegado, todos los

---

<sup>8</sup>RACCIATTI Hernán, citado por DEL PILAR MINERO Virginia, en: *La Propiedad por Planos Horizontales*, Tesis de Grado, Facultad de Jurisprudencia y Ciencias Sociales, Universidad de El Salvador, San Salvador, El Salvador, 1968, p.10.

<sup>9</sup>ROA MONTES, Raúl René, *Hacia un Nuevo Régimen de Propiedad en Colombia*, Tesis de grado, Facultad de Ciencias Jurídicas, Pontificia Universidad Javeriana, Santa Fe Bogotá, Colombia, 1996, p. 14.

habitantes sin refugio, unidos en un solo esfuerzo con base en la comunidad de recursos, debían remediar la crisis de habitaciones, poniendo en práctica uno de los sistemas conocidos ya. Nadie soñó en ese entonces el auge que la institución, quizá por la economía que esta forma de habitación representa, vendría a alcanzar más tarde, especialmente en Europa<sup>10</sup>.

Causas económicas y sociales determinaron la consagración definitiva en este siglo, de la propiedad horizontal como modo de solucionar el problema de la vivienda para las clases menos favorecidas económicamente. Terminada la primera guerra mundial, y ante el fantasma de la falta de alojamiento para las ingentes masas humanas congregadas en las grandes ciudades, fue necesario impulsar dicho sistema; de ahí que la mayoría de los países, primero en Europa y luego en América, reformaran sus códigos unos, implantaron dicha institución, otros legislaron en una forma amplia aquellos que queriendo afianzar sus estatutos jurídicos, prefirieron dictar leyes especiales, pues comprendieron que las normas jurídicas se modelan sobre las necesidades económicas.

#### **1.2.6. Edad Moderna o contemporánea.**

Modernamente, llegada la hora de la codificación, el primer Código que incorporó en sus disposiciones las regulaciones de la institución en estudio fue el de Napoleón, de 1804, debido al desarrollo que tenía en la época; el ordenamiento fue poco, pues dejaba grandes vacíos, pero a pesar de eso inspiró a otras legislaciones para que la adoptaran. Entonces se dibujaron tres criterios diferentes a saber; el de las legislaciones que

---

<sup>10</sup>COLIN Y CAPITANT, citados por DEL PILAR MINERO, Virginia, en *La Propiedad por Planos Horizontales*, Tesis de Grado, Facultad de Jurisprudencia y Ciencias Sociales, Universidad de El Salvador, San Salvador, El Salvador, 1968, p.14.

prohibían la singular propiedad sobre los pisos de una casa, el de aquellas que la regulaban de modo expreso, más o menos imperfectamente, y el de las que guardaban silencio sobre el punto.

Entre las de las primeras corrientes podemos citar el Código Civil Argentino el cual contenía una disposición que decía, “el propietario de edificios no puede dividirlos horizontalmente entre varios dueños, ni por contrato, ni por acto de última voluntad. Tal disposición se encuentra ya reformada por la ley que estableció la propiedad horizontal en el Código Alemán que también declaraba inadmisibles la restricción del derecho de superficie a una parte de los edificios y en la misma forma se pronunciaba el suizo. Esos países en la actualidad han reformado sus leyes y han admitido la división horizontal de los inmuebles<sup>11</sup>.

Entre los estados que siguieron la segunda corriente es decir, entre los que permiten la propiedad por pisos puede hablarse de Portugal, Italia, España, Ecuador, entre otros que reproducen en sus Códigos el mismo precepto del Código de Napoleón, tal vez con ligeras variantes.

Con posterioridad a la primera guerra mundial, muchas legislaciones empezaron a regular de manera especial el instituto, así como sus aspectos más esenciales e importantes para su desarrollo y así tenemos que comenzaron a manifestarse en 1924 Hungría y Bélgica, 1927 en Rumania, 1928 en Brasil, 1931 en Suecia, 1934 en Italia y Polonia, en 1935 en Bulgaria, 1937 en Chile, 1938 en Francia, 1946 en Uruguay y Perú, 1948 en Argentina, 1949 en Bolivia, 1951, en 1952 en Cuba, 1954 en México, 1955 en Portugal, 1958 en Venezuela y Puerto Rico.

---

<sup>11</sup>DEL PILAR MINERO, Virginia, Ob. Cit., p.3.

En el área Centroamericana el país que inicialmente legisló la propiedad horizontal fue Guatemala por medio de una ley especial emitida en 1959 que luego incorporó todo lo relacionado a la propiedad horizontal o propiedad inmobiliaria, en lo que hoy es nuestra propia normativa (Ley de Propiedad Inmobiliaria por Pisos y Apartamientos), la cual data de 1961 y que no responde a las condiciones actuales de al desarrollo urbanístico, sino más bien, esta ley nació con el objetivo de implementar en el país el sistema denominado de propiedad horizontal o propiedad colectiva compartida, una nueva forma de desarrollo urbano en el que dos o más dueños, por una parte tienen el ejercicio del dominio privado exclusivo sobre una sección y por la otra, participan porcentualmente del derecho de uso de algunos bienes comunes a todos los propietarios, posteriormente fue adoptada por Honduras en 1965 y Costa Rica en 1966<sup>12</sup>.

### **1.3 Breves Antecedentes sobre el Régimen de Pisos y Condominios.**

#### **1.3.1 México**

La historia de los conjuntos habitacionales como tipología de vivienda se remonta a los años treinta, pero fue después de la Segunda Guerra Mundial, en las ciudades de países desarrollados, cuando una buena parte de la oferta de vivienda empezó a estar constituida por conjuntos que permitían aumentar la densidad de ocupación del suelo urbano, concentrar y proporcionar servicios y equipamiento, así como disminuir los tiempos y costos de construcción.

Los conjuntos habitacionales se constituyeron como un componente

---

<sup>12</sup>**FUSADES**, “Problemas Prácticos del Régimen Legal de Condominios y Posibles Soluciones” en *Revista de Estudios Legales*, N° 161, San Salvador, El Salvador, 2014, p.1.

fundamental de la estructura urbana y una alternativa de habitación conveniente para la moderna ciudad en expansión y desarrollo<sup>13</sup>. Si bien los conjuntos tuvieron en el paisaje urbano un peso visual y simbólico significativo, desde un comienzo fueron vinculados con el concepto de vivienda social.

En México, el incremento demográfico iniciado en la década de los cuarenta planteó una gran demanda habitacional en las zonas urbanas. En 1947 se construye en el Distrito Federal la Unidad Habitacional Miguel Alemán, la cual inicia una nueva etapa en la construcción de vivienda masiva, como respuesta a la demanda que imponía el crecimiento poblacional.

A principios de los años setenta con la creación de fondos especiales de vivienda para los trabajadores se inició un período de gran impulso a la construcción de conjuntos habitacionales, los cuales se caracterizaron por alcanzar grandes dimensiones, contar con un importante equipamiento y diversas áreas de uso social y por localizarse principalmente en la periferia de la ciudad donde existía suelo suficiente. Lo más importante es que no sólo mantuvieron sino que fortalecieron su carácter social, y ahora la vivienda fue ofrecida en propiedad a los beneficiarios. En los casos de los antiguos conjuntos que estaban bajo el régimen de alquiler, las viviendas fueron vendidas a sus ocupantes a precios muy accesibles<sup>14</sup>.

A partir de los años ochenta se registran las transformaciones en las características de los conjuntos como resultado de los cambios en la política

---

<sup>13</sup>ROJINA VILLEGAS, Rafael, *Bienes, Derechos Reales y Posesión*, Décimo tercera Edición, Porrúa, México, 2007, p. 34.

<sup>14</sup>GUTIERREZ GONZÁLEZ, Ernesto, *El Patrimonio*, Novena edición, Porrúa, México, 2008, p.45.

habitacional oficial que encaraba:

- a) Una demanda insatisfecha de vivienda;
- b) El agotamiento de las reservas de suelo; y
- c) La crisis y ciertas transformaciones estructurales en la economía del país.

Estos problemas que aquejaban a los conjuntos, afectan la calidad de vida de sus habitantes tanto en el ámbito privado como social. En consecuencia, las familias que viven en ellos requieren no sólo de conformar conductas específicas para adaptarse a este tipo de ámbitos sino, fundamentalmente, fomentar actitudes personales que impliquen el reconocimiento de estar dentro de una colectividad y necesariamente de ajustarse y aceptar las reglas del juego que esa colectividad establece con miras a lograr el bien común. Se desprende por tanto la necesidad de contar con una administración efectiva y una reglamentación que ordene la acción tanto individual<sup>15</sup>.

En México en el Código Civil Federal en años anteriores, en su redacción original, no descarta la hipótesis relativa a que los diferentes pisos, departamentos, viviendas o locales de un edificio pertenezcan a distintas personas, pero reconociendo un elemento común en los locales, pisos o departamentos.

Esta forma de copropiedad, comenzó a tener utilidad en la ciudad de México pasando a ciudades turísticas, como Cuernavaca, Acapulco, Veracruz, Guanajuato, San Miguel de Allende, Mazatlán, entre otras, donde

---

<sup>15</sup>**ROJINA VILLEGAS, Rafael**, *Compendio de Derecho Civil, Bienes, Derechos Reales y Sucesiones*, segunda edición, Porrúa, México, 2009, p.12.



al morir una persona dueña de una finca de gran tamaño, hacía divisiones entre sus hijos, nietos y demás parientes, asignando a cada heredero una parte exclusiva de la propiedad, pero imponía en su testamento la voluntad para que las partes comunes tales como el suelo, los cimientos, sótanos, patios, pozos, escaleras, corredores, cubiertas, canalizaciones, desagües, servidumbres, jardines comunes y patios de recreo, fueran aprovechadas en forma pacífica, equitativa, cortes y afectuosa por los diferentes dueños en el uso de los servicios indispensables para el aprovechamiento total de la finca y para llevar a cabo el mantenimiento y las reparaciones necesarias en las partes comunes<sup>16</sup>.

A su vez, existía una junta de propietarios para tomar las medidas convenientes, y de orden económico para repartir equitativamente los gastos realizados, según el valor de cada piso, vivienda, departamento, local o bodega que les pertenecía.

De esta manera es que nace la propiedad horizontal, dando pie al artículo 951 del Código Civil Federal de 1928 que establecía las reglas a observar cuando los diferentes pisos de una casa pertenecieran a distintos propietarios y los títulos de propiedad no arreglarán los términos para contribuir a las obras necesarias<sup>17</sup>.

Para la regulación del artículo 951 sobre la propiedad en Condominio, se creó la Ley de Propiedad en Condominio de Inmuebles para el Distrito Federal publicada el 31 de diciembre de 1998 en el Diario Oficial de la

---

<sup>16</sup> **ROJINA VILLEGAS, Rafael, Ob. Cit., p.10.**

<sup>17</sup> **TRUJILLO GUEVARA Araceli**, “Régimen de condominio”, *Revista electrónica de Derecho N°1*, Disponible, [http://bajio.delasalle.edu.mx/delasalle/revistas/derecho/numero\\_9/editorial.html](http://bajio.delasalle.edu.mx/delasalle/revistas/derecho/numero_9/editorial.html), Consultado el 28 de enero del 2015.

Federación, la cual establece los lineamientos generales y las reglas a seguir en este de tipo de copropiedad.

En 1938, durante el XV Congreso Internacional de Planificación y de la Habitación celebrado en la Ciudad de México, los participantes reconocieron que el modelo propuesto de casa unifamiliar sólo había beneficiado a especuladores y a los que disfrutaban de crédito. Por tanto, los expertos sugerían levantar edificios altos que impulsaran el crecimiento vertical de la urbe y permitieran la concentración tanto de la población como de los servicios en un espacio perfectamente delimitado para evitar la expansión horizontal de la ciudad. Al densificar el uso del suelo se multiplicaba el número de habitantes del inmueble, bajaban los costos por concepto de servicios y disminuía el problema de la vivienda.

No obstante las ventajas económicas, sociales y urbanas atribuidas a los edificios altos, no todo el mundo estuvo de acuerdo en promover este género arquitectónico. Para los críticos, los rascacielos mexicanos eran imitaciones ridículas de Norteamérica. Aceptar esta solución, decían los escépticos, implicaría enormes inconvenientes por las concentraciones que acarrearía a las ciudades en cuanto al tránsito de vehículos y peatones, sobre todo en las calles del centro, donde generalmente se erigían estas moles por el elevado valor del terreno y como deslumbrantes emblemas publicitarios<sup>18</sup>.

Las cosas comenzaron a cambiar cuando los nuevos sistemas de cimentación permitieron construir edificios altos y el suelo fangoso de la capital dejó de ser pretexto para imaginar rascacielos como los de Nueva

---

<sup>18</sup>TRUJILLO GUEVARA, Araceli, Ob. Cit., p.13

York o Chicago. De hecho, la primera gran torre de oficinas de diez niveles ya se había edificado en 1932 frente al Palacio de Bellas Artes para la compañía de seguros La Nacional, obra del arquitecto Manuel Ortiz Monasterio. Esta construcción se hizo en altura, no por falta de terreno en la ciudad sino como un gran anuncio de la empresa<sup>19</sup>.

### 1.3.2 España

Hay un hecho social básico que en los tiempos modernos ha influido sobre manera en la ordenación de la propiedad urbana. Se manifiesta a través de un factor constante, cual es la insuprimible necesidad de las edificaciones, tanto para la vida de la persona y la familia como para el desarrollo de fundamentales actividades, constituidas por el comercio, la industria y, en general, el ejercicio de las profesiones. Junto a ese factor, que es constante en el sentido de ser natural a todo sistema de vida y de convivencia dentro de una elemental civilización, se ofrece hoy, provocado por muy diversas determinaciones, otro factor que se exterioriza en términos muy acusados, y es el representado por las dificultades que entraña la adquisición, la disponibilidad y el disfrute de los locales habitables<sup>20</sup>.

La acción del Estado ha considerado y atendido a esta situación real en tres esferas, aunque diversas, muy directamente relacionadas en la esfera de la construcción impulsándola a virtud de medidas indirectas e incluso, en ocasiones, afrontando de modo directo la empresa; en la esfera del arrendamiento, a través de una legislación frecuentemente renovada, que restringe el poder autónomo de la voluntad con el fin de asegurar una

---

<sup>19</sup> *Ibíd*em

<sup>20</sup> **CORTE SUPREMA DE ESPAÑA**, *Preámbulo de la Ley de Propiedad Horizontal*, disponible en <http://www.comunidades.com/legislacion/comunidades/ley-de-propiedad-horizontal/preambulo>, sitio visitado el veintiocho de enero del 2015.

permanencia en el disfrute de las viviendas y los locales de negocio en condiciones económicas sometidas a un sistema de intervención y revisión, y en la esfera de la propiedad, a virtud principalmente de la llamada propiedad horizontal, que proyecta esta titularidad sobre determinados espacios de la edificación.

La esencial razón de ser del régimen de la propiedad horizontal descansa en la finalidad de lograr el acceso a la propiedad urbana mediante una inversión de capital que, al poder quedar circunscrita al espacio y elementos indispensables para atender a las propias necesidades, es menos cuantiosa y por lo mismo, más asequible a todos y la única posible para grandes sectores de personas.

El régimen de la propiedad horizontal se volvió un nuevo modelo que no sólo precisa ser reconocido, sino que además requiere que se le aliente y encauce, dotándole de una ordenación completa y eficaz, que a diferencia de las políticas de suelo, el objetivo de facilitar las obras en edificios de titularidad colectiva debe englobar necesariamente reformas de derecho privado<sup>21</sup> y más aún si se observa que, por otra parte, mientras las disposiciones legislativas vigentes en materia de arrendamientos urbanos no pasan de ser remedios ocasionales, que resuelven el conflicto de intereses de un modo imperfecto, puesto que el fortalecimiento de la institución arrendaticia se consigue imponiendo a la propiedad una carga que difícilmente puede sobrellevar; en cambio, conjugando las medidas dirigidas al incremento de la construcción con un bien organizado régimen de la propiedad horizontal, se afronta el problema de la vivienda y los conexos a él en un plano más adecuado, que permite soluciones estables; y ello a la larga

---

<sup>21</sup> **ESPÍN CÁNOVAS, Diego**, *Manual de Derecho Civil*, Tercera Edición, Editorial Revista de Derecho Privado, Madrid, España, 1968, p. 242.

redundará en ventaja del propio régimen arrendaticio, que podrá, sin la presión de unas exigencias acuciantes, liberalizarse y cumplir normalmente su función económico y social.

La propiedad horizontal hizo su irrupción en los ordenamientos jurídicos como una modalidad de la comunidad de bienes. El progresivo desenvolvimiento de la institución ha tendido principalmente a subrayar los perfiles que la independizan de la comunidad. La modificación que introdujo la Ley del 26 octubre 1939 referida a la propiedad horizontal, características y demás elementos que conforman esta misma, en su texto del artículo 396 significó un avance en ese sentido, toda vez que reconoció la propiedad privativa o singular del piso o local, quedando la comunidad, como accesoria, circunscrita a lo que se ha venido llamando elementos comunes.

La ley de la propiedad horizontal en España pretende dar una noción sobre el piso stricto sensu, delimitado y estableciendo el aprovechamiento independiente, el uso y disfrute que pueden ser privativos sobre el inmueble, edificación, pertenencias y servicios abstractos hecha de los particulares así mismo como de los espacios, su usos y disfrute que han de ser naturalmente compartidos; pero unos y otros derechos, aunque su alcance sea distintos, se reputan inseparablemente unidos, unidad que también mantienen respecto de la facultad de disposición de unos para con otros en un condominio<sup>22</sup>.

Con base en lo anterior se regula el coeficiente o cuota, que no es ya la participación en lo anteriormente denominado elementos comunes, sino que expresa, activa y también pasivamente, como módulo para cargas, el valor

---

<sup>22</sup> Ibídem

proporcional del piso y a cuanto él se considera unido, en el conjunto del inmueble, el cual, al mismo tiempo que se divide física y jurídicamente en pisos o locales se divide así económicamente en fracciones o cuotas.

En relación al cuerpo normativo Salvadoreño en cuanto a ley de Propiedad Inmobiliaria por Pisos y Apartamientos también define y limita las partes comunes y exclusivas de un edificio, estableciendo básicamente los derechos jurídicos que nacen bajo esta modalidad de vivienda horizontal, modelo que siempre constituye un nuevo régimen de vida, que conforme avanzan las demandas surgen nuevas implementaciones normativas<sup>23</sup>.

### **1.3.3. Cuba**

Para comprender mejor la situación pre revolucionaria de la vivienda resulta muy útil dividir las observaciones en dos partes por una, la demanda habitacional concentrada en las pocas ciudades grandes, encabezadas por La Habana con aproximadamente un quinto de toda la población del país, y por otra, la situación de la vivienda de la población rural.

Al analizar la situación de la vivienda en La Habana, es posible constatar que hasta la primera mitad del siglo estaba determinada por un crecimiento extremadamente rápido de su población urbana. Por una parte demanda, y por la otra oferta por el carácter capitalista puramente privado de la oferta de viviendas. La política habitacional en Cuba, hasta el triunfo de la revolución estaba fundada en dos principios, que corresponden a la ideología de la sociedad pre revolucionaria, la casi absoluta hegemonía de la actividad privada en la construcción de viviendas y la libre contratación en los

---

<sup>23</sup>Ibídem.

arrendamientos, libertad esta que fue ligeramente moderada en los últimos años del periodo<sup>24</sup>.

Si se revisan con detenimiento los resultados del censo de vivienda realizado en 1953, se pone de manifiesto no solo la enorme segregación social de la población urbana, sino el inmenso abismo entre la ciudad y el campo. Según esa fuente, 75,8% de todas las viviendas rurales fueron clasificadas como malas o en ruinas, frente a un 30% de las viviendas en las ciudades; solo un 9,1% frente a un 87% en las ciudades disponían de electricidad esta lista podría ser ampliada a voluntad.

Como los inversionistas y empresas de construcción de viviendas trabajan según el principio de maximización de los beneficios, la actividad de construcción de nuevas viviendas se limitó en gran medida a la edificación de casas y lujosos apartamentos para las clases adineradas, la construcción de pequeñas casas en nuevas zonas residenciales apartadas y la construcción de pequeñas viviendas situadas en zonas céntricas para ser alquiladas a la clase media.

En correspondencia con la Teoría Neoliberal de Filtrado<sup>25</sup>, para la clase media baja y baja solo quedaba la posibilidad de mudarse a las antiguas grandes casas coloniales, entonces vacías y divididas en pequeñas unidades habitacionales, convertidas en lo que se conoce ahora como casas de vecindad. La clase baja que no contaba con ingresos regulares quedaba abandonada a su libre albedrío; para ellos la única solución era construirse una choza improvisada con materiales de desperdicio en uno de los barrios

---

<sup>24</sup>COYULA, Mario, *Estrategias para el Manejo de la Vivienda en la Rehabilitación Urbana de los Barrios Céntricos de La Habana*, Tesis doctoral, Facultad de Arquitectura, Instituto Superior Politécnico José Antonio Echeverría, La Habana, Cuba, 1986, p.10.

<sup>25</sup>Ibídem.

marginales que proliferaban en La Habana.

#### **1.3.4. El Salvador**

En El Salvador la propiedad inmobiliaria se regula por la Ley de la Propiedad Inmobiliaria por Pisos y Apartamentos, (L.P.I.P.A.) una norma que data de 1961 y que no responde a las condiciones actuales del desarrollo urbanístico<sup>26</sup>. Esta ley nació con el objetivo de implementar en el país el sistema denominado de propiedad horizontal, o propiedad colectiva compartida, una nueva forma de desarrollo urbano en el que dos o más dueños, por una parte tienen el ejercicio del dominio privado exclusivo sobre una sección y por la otra, participan porcentualmente del derecho de uso de algunos bienes comunes a todos los propietarios.

El régimen de propiedad y condominio se conoce doctrinariamente como la situación en que la propiedad de una cosa es compartida entre dos o más personas. Es la modalidad del derecho de propiedad por la que su titular tiene: La propiedad exclusiva y singular respecto de una casa, apartamento, vivienda, piso o local como unidad privativa de un inmueble; Una participación en la copropiedad de los elementos comunes de dicho inmueble, en proporción al valor de su unidad, y considerando a los elementos comunes como aquellos bienes que forman parte de la estructura de un inmueble respecto de los cuales no se ejerce un derecho de propiedad exclusiva, sino que están sujetos al régimen de copropiedad.

Doctrinariamente existen diversas formas para clasificar los condominios, siendo la más común la orientación de los inmuebles:

---

<sup>26</sup>**LEY DE LA PROPIEDAD INMOBILIARIA POR PISOS Y APARTAMENTOS**, D.C. No. 31, del 21 de febrero de 1961, D.O. N°40, Tomo 190, del 27 de febrero de 1961.



- 1) Verticales: edificios;
- 2) Horizontales: inmuebles compuestos solo por casas, y
- 3) Mixtos: apartamentos, viviendas o locales en un edificio y de casas no construidas una sobre otra. Esta clasificación se inspira en la realidad y según las tendencias urbanísticas, se han creado nuevos condominios que aprovechen el espacio de la ciudad o satisfagan las necesidades ciudadanas<sup>27</sup>.

Previo a analizar la L.P.I.P.A. y determinar las razones por las que ya no responde a la situación actual, es necesario recordar que dicha ley fue aprobada dentro de una política pública liderada por el Instituto de Vivienda Urbana (IVU), orientada a reducir el déficit habitacional en la década de los cincuenta a través de proyectos habitacionales verticales, conocidos como edificios multifamiliares.

Estos edificios se orientaron a satisfacer la demanda habitacional generada por las migraciones hacia la capital desde el interior del país, y ejemplos de esta época son los edificios del Centro Urbano Santa Anita (conocido como La Málaga), Centro Urbano José Simeón Cañas (conocido como "La Zacamil), Centro Urbano IVU y el Centro Urbano Mejicanos<sup>28</sup>.

De manera que la L.P.I.P.A. nació para regular este tipo de condominios, y por ello no alcanza a responder a la nueva dinámica habitacional del país, que además de incluir a los edificios multifamiliares, también incluye nuevos tipos de regímenes de condominios con complejos residenciales, centros comerciales y torres de edificios corporativos, y cada uno con una dinámica especial y retos jurídicos diversos. El desarrollo de los

---

<sup>27</sup>FUSADES, Ob.cit., p.8.

<sup>28</sup>FUSADES, Ob.cit., p.8.

últimos 20 años de este nuevo esquema de desarrollo inmobiliario en el país, ha dejado de manifiesto la necesidad de dar respuestas a problemas que han surgido en la práctica y que en la actualidad existen vacíos en la ley.

Es necesario modernizar la legislación actual, en aras de atender las nuevas necesidades surgidas en la práctica y poder contar con una ley moderna, que permita cumplir con fines básicos. Por una parte, que le sirva al Estado para establecer las reglas claras de este nuevo esquema de desarrollo inmobiliario, y por otra, que sea una norma que estimule a los inversionistas para el desarrollo de viviendas y de proyectos de alta densidad y asegure la convivencia pacífica y la seguridad y calidad de vida de los habitantes y usuarios de este nuevo régimen de propiedad.

## CAPITULO. II

### FUNDAMENTO DOCTRINARIO SOBRE EL CONDOMINIO, LA PROPIEDAD HORIZONTAL Y LA COMUNIDAD DE PROPIETARIOS.

#### 2.1 El condominio.

##### 2.1.1 Definición de condominio

Se le denominará condominio al grupo de departamentos, viviendas, casas, locales de un inmueble, construidos en forma vertical, horizontal o mixta, susceptibles de aprovechamiento independiente por tener salida propia a un elemento común de aquél o a la vía pública y que pertenecieran a distintos propietarios, los que tendrán un derecho singular y exclusivo de propiedad sobre su unidad de propiedad exclusiva y, además, un derecho de copropiedad sobre los elementos y partes comunes del inmueble, necesarios para su adecuado uso o disfrute<sup>29</sup>.

Se ha considerado que la copropiedad o condominio es el mismo derecho real de propiedad, dividido entre los diversos copropietarios, los cuales conservan con relación a su parte indivisa todos los derechos y facultades que nacen del derecho de propiedad pueden enajenarla, gravarla o hipotecarla puede ser embargada y vendida por sus acreedores, todo ello con ciertas limitaciones que la ley establece<sup>30</sup>.

Allende sostiene que el condominio es una figura autónoma, más o menos

---

<sup>29</sup>**ESQUIVEL, María Teresa**, “La convivencia condominal: problemática, análisis y débil legislación”, en *Revista Metrópoli*, N 22, octubre 2007, Cuernavaca, México, p.2, disponible en <http://www.metroli.org.mx/htm/areas/0/boletin11.pdf>, sitio consultado el 19 de febrero de 2015.

<sup>30</sup>La cita corresponde a **Salvat**, citado por **CALVO, Carlos Diego**, en *Manual Práctico de Propiedad Horizontal*, 6ta. Edición, Universidad, Buenos Aires, 1999, pp. 21-22.

separado del dominio, sin embargo advierte, no es más que el derecho de dominio que pertenece a dos o más personas<sup>31</sup>.

### **2.1.2. Generalidades del Condominio**

Normalmente la figura del condominio está ligada al factor económico ya que la empresa inmobiliaria que construye un edificio con el fin de vender las viviendas y locales a diversas personas, suele ser en muchos casos la propietaria de los diferentes pisos<sup>32</sup>. Esto porque supone una ganancia económica mucho mayor vender pisos y locales separadamente que vender el edificio por entero a un solo comprador<sup>33</sup>. Ello explica la existencia hoy de empresas dedicadas profesionalmente a tal actividad.

### **2.1.3. Objeto del condominio**

El objeto del condominio recae sobre cosas muebles e inmuebles, susceptible de posesión y dominio. La doctrina niega la existencia de condominio a la comunidad de bienes que no sean cosas; considera además que diversos acreedores pueden tener en común el derecho de exigir determinada prestación a un tercero, pero habrá entonces un crédito que puede o no ser solidario.

El objeto del condominio esta también íntimamente ligado a su forma y estructura sobre la que radica su funcionamiento, exponiendo en si la necesidad sobre la implementación de esta forma de vida.

---

<sup>31</sup> ALLENDE, Sandro, *La Propiedad en Condominios*, Tomo II, 2º Edición, España, 1925, p.54.

<sup>32</sup> CABANELLAS, Guillermo, *Diccionario de Derecho Usual*, Tomo III, 5ta Edición, Buenos Aires, 1962, p. 407.

<sup>33</sup> *Ibidem*.

#### **2.1.4. Naturaleza del condominio.**

Uno de los aspectos más debatido es la naturaleza jurídica de los condominios, habiéndose construido las más diversas teorías, unas de mayor relevancia que otras. Entre las más importantes pueden citarse la de la comunidad de bienes, de la servidumbre, del derecho de superficie, de la enfiteusis y usufructo, de la sociedad, de la prioridad del suelo y de la universalidad.

#### **2.1.5. Teoría de la Comunidad de Bienes.**

Ésta es de la más difundida y aceptada; y considera que en la propiedad horizontal se crea una comunidad de derechos pertenecientes a diferentes personas, quienes los ejercen de dos maneras sobre un objeto que es el edificio:

- a) Sobre la totalidad del inmueble según sus respectivas cuotas ideales.
- b) Sobre partes específicas susceptibles de ser aprovechadas privadamente.

En consecuencia, no hay en la propiedad por pisos y apartamentos dualidad de derechos, sino unidad de los mismos, es decir, que cada copropietario es titular de un derecho en la comunidad y no de uno común y otro privativo<sup>34</sup>.

La concepción de la comunidad sobre la totalidad de los edificios no ha sido

---

<sup>34</sup>DEL PILAR MINERO, Virginia, Ob. Cit., p.1.

aceptada modernamente, pues se ve que en la propiedad por planos horizontales hay también dominio exclusivo sobre determinadas partes, pero sí es aplicada para explicar los derechos que a los propietarios corresponden sobre las partes comunes; misma que ha sido criticada por diversos autores como Raccitti, porque donde hay condominio ninguna partícula de la cosa indivisa se sustrae a la coparticipación, siquiera sea mínima la cuota de ésta<sup>35</sup>.

Esta tesis de la comunidad de bienes tiene sus variantes, entre lo que puede relacionarse la que ve en la propiedad horizontal una comunidad en la que cada propietario, lo es de una parte físicamente determinada de la cosa, cuota que le corresponde exclusivamente, opuesta a la comunidad pro indivisa; se critica esta concepción por ser técnicamente incorrecta, ya que es contradictorio admitir una propiedad común que al mismo tiempo sea exclusiva de cada dueño; y una segunda variación es la que estima que en la propiedad por pisos hay unión de propiedad singular y copropiedad de carácter indivisible; actualmente es la más aceptada por la doctrina y las legislaciones<sup>36</sup>.

#### **2.1.6. Teoría de la Servidumbre.**

Esencialmente esta teoría considera que en la propiedad horizontal se unen la propiedad exclusiva sobre el departamento o piso y la servidumbre sobre los objetos de uso común, así el dueño del piso bajo es dueño del suelo, pero el dueño del primer piso grava con servidumbre a aquél, el dueño del segundo piso grava con servidumbre la construcción del primero y así

---

<sup>35</sup> **RACCIATTI, Hernán, Ob. Cit., p.6.**

<sup>36</sup> **ALESSANDRI R., Arturo, SOMARRIVA U., Manuel, y VODANOVIC, H., Antonio, Tratado de los Derechos Reales, Tomo I, 5ta. Edición, Temis, Santiago, Chile, 1998, pp. 56-60.**

hasta llegar al último que es el dueño del techo, y las escaleras, pasillos y demás bienes de uso común son propiedad de los dueños de los pisos donde están colocados con el gravamen de la servidumbre en favor de los demás propietarios<sup>37</sup>.

### **2.1.7 Teoría del Derecho de Superficie.**

El derecho de superficie es un derecho real inmobiliario que se ejerce sobre las construcciones u objetos que están encima del suelo, es en sí un desdoblamiento del derecho de dominio en el que el superficiario tiene limitados sus derechos al uso externo del terreno, este y el subsuelo pertenecen al propietario. El superficiario puede plantar, construir, etc., pero sin causar daños al dueño del suelo, y este puede aprovechar el subsuelo como le sea posible, siempre que no cause perjuicio al superficiario. Por supuesto que el derecho de este último no puede ser perpetuo, ha de ser temporal para no obstaculizar el dueño del terreno.

Entre la propiedad por pisos y el derecho de superficie existen algunas diferencias:

- a) En el derecho de superficie hay desmembración del dominio en el sentido de que el dueño del suelo conserva el dominio real sobre este, cediendo el dominio útil al superficiario.
- b) El titular del derecho de superficie no tiene derecho alguno sobre el terreno, en cambio el propietario de pisos o apartamentos posee también una parte del suelo.

---

<sup>37</sup>HERNANDEZ MENJIVAR, Carolina, *La Servidumbre en Centroamérica*, 2º Edición, Ediciones OBD, El Salvador, 2001, p. 125.

### 2.1.8 Teoría de la Enfiteusis y el Usufructo.

Es un derecho real y perpetuo en cuya virtud, el titular (enfiteuta) puede usar y disfrutar de la cosa ajena de la manera más amplia, salvo dos obligaciones substanciales de conducirse como se conduce en su casa un buen padre de familia, y de pagar una renta o pensión anual.

Se trata, entonces, de un derecho sobre cosa ajena, que se aproxima al derecho de propiedad. Puede recaer sobre cualquier tipo de bien, mueble o inmueble, pero en la práctica sólo lo hizo sobre fundos rústicos, a su vez, el uso y disfrute de la cosa es ilimitado, y perpetuo, o por lo menos a plazo muy largo, en la práctica, para más de cien años<sup>38</sup>.

Diferencias con el usufructo: La enfiteusis puede confundirse con el usufructo, y para evitar esto, es necesario tener claras las diferencias entre estos tipos de derechos reales:

- a) Por la duración: el usufructo por ser de carácter personal termina con la muerte del usufructuario (o vencimiento del plazo estipulado), mientras que la enfiteusis es transmisible a los herederos y puede durar 100 años como mínimo.
- b) Con base en la naturaleza del usufructo (personalísimo) el mismo no puede ser transmitido, pero la enfiteusis sí.
- c) Por el contenido mismo del derecho: el usufructuario no puede cambiar el destino del bien, y el enfiteuta si puede hacerlo.

Constitución de las enfiteusis: a) Por medio de una convención: celebrada

---

<sup>38</sup> **SANCHEZ PANIAGUA, Verónica**, *Argumentos sobre la Teoría Enfiteusis*, 2º Edición, Trivium, España, 1982, p. 53.



entre el dueño de la cosa y el enfiteuta. Y b) Por actos mortis causa: muy en particular, por medio de legados, sin que fuese necesario un convenio especial entre el testador y el legatario, que iba a ser enfiteuta.

Los autores Gianturco, Duranton y otros argumentan que la propiedad por pisos y apartamentos es asimilable a la enfiteusis<sup>39</sup> y al usufructo, basándose principalmente en que en las tres figuras hay una persona que utiliza el inmueble, distinta del propietario.

### 2.1.9 Teoría de la Sociedad.

Esta teoría sustenta que las personas que integran el edificio son una entidad jurídica compuesta por el total de copropietarios de un mismo edificio, y que se rige por las normas aplicables y por los estatutos por ellos acordados. Si bien no es una persona jurídica independiente, conserva muchas de sus características, lo cual la convierte en una figura híbrida, con capacidad para realizar ciertos negocios jurídicos<sup>40</sup>.

Las críticas a esta opinión son varias y en ese sentido podemos mencionar las siguientes:

- a) En la propiedad horizontal no hay intención de formar sociedad.
- b) También hay diferencias en cuanto a duración, extinción o disolución, que vuelven inconfundibles ambas instituciones.

---

<sup>39</sup>La enfiteusis ("instauración" o "implantación"), también denominado censo enfitéutico, es un derecho real que supone la cesión temporal del dominio útil de un inmueble, a cambio del pago anual de un canon ó rédito y, asimismo, de un laudemio (era un canon dinerario que percibía el señor del dominio directo cuando se enajenaban las tierras)

<sup>40</sup>**PABON NUÑEZ, Ciro**, *La Propiedad Horizontal*, 4ta. Edición, Ediciones Librerías del Profesional, Bogotá, Colombia, 1999, p. 55.

c) El patrimonio social es distinto del de sus componentes, en cambio en la propiedad horizontal hay dominio exclusivo y condominio pertenecientes a las mismas personas; es decir, que si se acepta que hay sociedad, los socios sólo podrían usar el edificio mediante contratos de arrendamiento.

En el Salvador es aplicable la mayoría de estas críticas ya que la mayoría de copropietarios tienen como fin el buen funcionamiento del edificio y no tener una organización real del edificio.

#### **2.1.10 Teoría de la Universalidad.**

Desde el tiempo de los romanos se conocen dos tipos de universalidades, la de hecho, que se manifiesta como reunión de cosas que forman un conjunto, pero susceptibles de división o apreciación separada, por ejemplo un rebaño, y la de derecho, de existencia ideal, integrada por bienes y deudas que constituyen un todo indivisible, por ejemplo la herencia<sup>41</sup>.

En el inmueble una universalidad de hecho por la trabazón de pisos y el lazo que reúne los elementos de esta universalidad, es la utilidad común que resulta de la apropiación física recíproca de esos elementos.

La segunda clase de universalidad está constituida por el conjunto de los derechos patrimoniales de todos los copropietarios y el vínculo que los une es el destino voluntariamente común, de tener bajo la misma relación

---

<sup>41</sup>**TORRENTE BAYONA, Cesar y BUSTAMANTE, Luis Eduardo**, *Las Entidades Sin Ánimo de Lucro*, 3ra. Edición, Santiago, Chile, pp. 45-50.

jurídica, un cierto número de bienes de diversa naturaleza; esta unión es intelectual<sup>42</sup>.

En opinión del insigne jurista, es necesario ver en el edificio construido en común una expresión de las universalidades de hecho y de derecho y agrega aquellos que aportan un derecho privado a la colectividad, reciben en cambio utilidades económicamente superiores a su aporte<sup>43</sup>.

En el campo de la realidad cada propietario domina exclusivamente sobre su unidad, a la par que usa de las partes comunes respetando los derechos de los demás; en ambos goces el titular tiene limitaciones, pero ellas no lo despojan de su derecho que esencialmente constituye dominio.

## **2.2. Elementos del condominio**

Los elementos del condominio de manera general pueden apreciarse como el conjunto de figuras con un grado de importancia y relevancia para el correcto funcionamiento de un condominio, en el que todos guardan una relación que conforman la totalidad de un condominio. Es importante mencionar que cada elemento de un condominio se vuelve necesario conforme evoluciona su organización.

### **2.2.1. Administrador del condominio**

Es el representante legal, persona física o moral, que realiza actos de custodia, mantenimiento y conservación del inmueble y que promueve al mismo tiempo la integración, organización y desarrollo de los condóminos.

---

<sup>42</sup>GUZMAN ARAUJO, Gerardo, Ob. Cit., p. 1.

<sup>43</sup>RACCIATTI, Henan, Ob. Cit., p.6.

En su primera junta, la asamblea de propietarios elegirá un administrador, señalándole las facultades no previstas en el reglamento y su remuneración. Tomará asimismo los acuerdos que se consideren convenientes para la buena administración de las cosas comunes del edificio y para regular las distintas relaciones entre los propietarios o residentes. Además de administrar todos los recursos del condominio el administrador es el encargado de dar satisfacción en la calidad del servicio del residente<sup>44</sup>.

### **2.2.2. Asamblea de Propietarios.**

Es el órgano máximo del condominio, que constituye la máxima instancia en la toma de decisiones celebrada en los términos de la presente Ley, su Reglamento, Escritura Constitutiva y el Reglamento Interno, se expresan y discuten asuntos de interés propio y de interés común retomando que en el caso de El Salvador el Art. 25 de la L.P.I.P.A., ya que la asamblea es la responsable de la administración y conservación de las cosas comunes del edificio, quienes actuaran de acuerdo con el Reglamento de Administración que tiene la potestad de poder reformar lo que estime conveniente para el buen funcionamiento del edificio.

### **2.2.3 Asamblea General de condóminos.**

Es la reunión de la totalidad de los condóminos, que se celebra por lo menos una vez al año y que tiene facultades de nombramiento y remoción; determinación de responsabilidades; revisión y aprobación de estados de cuenta y presupuesto de gastos; constitución de fondos de administración y

---

<sup>44</sup> **AZUELA HERRERA, José María**, *Los elementos del Condominio*, 2da. Edición, Trivium S.A, Madrid, 1962, p. 65.

reserva; modificaciones a la escritura constitutiva y reglamento; y adopción de medidas sobre asuntos de intereses común<sup>45</sup>.

#### **2.2.4 Asamblea de grupo de condóminos.**

Es la reunión parcial de los condóminos, que tiene por objeto analizar y resolver asuntos de interés sectorial, como la revisión y aprobación de gastos especiales en áreas comunes, que solo a ellos les afectan o benefician como parte del conjunto<sup>46</sup>.

En el Salvador la asamblea sólo podrá constituirse cuando asista por lo menos la mayoría de los propietarios esto para poder brindar la seguridad jurídica ante las decisiones que puedan tomar los condóminos.

#### **2.2.5. Comité de vigilancia.**

Es el órgano colegiado nombrado libremente por la asamblea, cuya atribución principal es velar por el eficaz cumplimiento de las obligaciones de los condominios y por el cabal funcionamiento de la administración del condómino.

Son condóminos electos en Asamblea General como sus representantes legales, que está integrado por dos y hasta cinco miembros dependiendo del número de unidades de propiedad exclusiva del condominio, designando de entre ellos a un presidente y de uno a cuatro vocales, mismos que actuaran manera colegiada.

---

<sup>45</sup>Ibídem

<sup>46</sup>Ibídem

Es el órgano de control y vigilancia, cuyo cometido entre otros, es vigilar, evaluar y dictaminar el puntual desempeño de las tareas del Administrador, así como la ejecución de los acuerdos y decisiones tomados por la Asamblea General en torno a todos los asuntos comunes del condominio<sup>47</sup>.

#### **2.2.6. Fondo de gastos de mantenimiento y administración.**

Es la suma total de las aportaciones determinadas por el reglamento de condominios que se constituye en proporción al valor de cada apartamento, vivienda, casa o local destinada al cumplimiento de los fines de conservación y seguridad del inmueble.

Los copropietarios tienen a su cargo en proporción al valor de sus pisos o apartamentos, salvo convenio en contrario, los gastos de innovación, modificación y reparación de las partes y cosas comunes del edificio; el pago de las primas de seguros; el pago de los impuestos fiscales o municipales y los que gravaren plenamente el edificio, y en general, todo otro gasto indispensable para mantener en buen estado sus condiciones de servicio, seguridad, comodidad y decoro. Los propietarios contribuirán a los gastos de administración en la forma que establezca el reglamento que se implemente en el condominio.

#### **2.2.7 Fondo de reserva**

Es la suma total de las aportaciones determinadas por el reglamento del condominio que se constituye en proporción al valor de cada

---

<sup>47</sup> **ARAUJO RODRIGUEZ, Carlos Eduardo**, *El Condominio en Latinoamérica*, 3da. Edición OBD S.A, Madrid, 2012, p. 5.

departamento, vivienda o casa local para los fines de la adquisición o reposición de implementos y maquinaria con la que deba contar el condominio<sup>48</sup>.

### **2.2.8 Elementos comunes en los condominios.**

Se indicaba anteriormente que los propietarios, al propio tiempo que dueños exclusivos de sus pisos o locales, también lo son de otras partes distintas de la construcción, que por estar destinadas al servicio de todo el edificio y al uso de todos los codueños, reciben el nombre de elementos, partes, pertenencias o servicios comunes<sup>49</sup>.

Su determinación es imprescindible. Por un lado, sirve para concretar a que se extiende el derecho de propiedad de los codueños; por el otro, el calificador a una parte del edificio como elemento común, sirve para indicar que los gastos que origine su conservación, repartición o sustitución correrán a cargo de todos ellos.

Son elementos comunes de los condominios:

- a) Los cimientos y estructuras resistentes, la techumbre, los vestíbulos generales, las escaleras y puertas de entrada general;
- b) Los locales e instalaciones de servicios generales como calefacción, agua caliente o fría, refrigeración, gas, obras sanitarias, líneas de conducción de energía eléctrica, etc.;
- c) Los locales para alojamiento del portero y la portería;

---

<sup>48</sup> **AMAYA JIMENEZ, Rodrigo Josué**, *La Modificación y Constitución del Condominio*, 2da. Edición, Real Imprenta S.A, Barcelona, 2010, p. 56.

<sup>49</sup> **REFFINO PEREYRA, Virgilio**, *La Propiedad Horizontal*, 1ra. Edición, Buenos Aires, 1945, p. 98.

- d) Los garages generales, sótanos y azoteas generales, salvo pacto en contrario;
- e) Los buzones para el correo, ascensores, montacargas e incineradores de residuos, los patios, jardines, y en general, las cosas o instalaciones para el servicio de todos los propietarios.

No debe bastar esta mera enumeración porque no es completa, los derechos y limitaciones de los copropietarios se pueden dividir en dos: en derechos y limitaciones sobre partes comunes que son las de uso cotidiano entre copropietarios y sobre derechos y limitaciones sobre partes privadas que solamente pueden tener uso y goce los dueños de dichos apartamentos<sup>50</sup>.

Por regla general puede afirmarse que el dueño de un local, apartamento o piso, tiene todos los derechos que el dominio concede a sus titulares, únicamente con las limitaciones impuestas por la ley o por los derechos ajenos, gozando de doble disponibilidad sobre él; la material y la jurídica.

### **2.2.9 Disponibilidad Material.**

El propietario de un apartamento o piso goza de él en la forma más completa, tanto en lo relativo al uso como a los cambios materiales sobre las partes internas de su unidad; todo sin perjudicar los derechos de los demás. Cuando existe duda respecto a si un acto puede causar daño al resto de condóminos, lo más aconsejable es pedir el consentimiento de éstos, a fin de evitar responsabilidades.

---

<sup>50</sup>**CANDIAN, Aurelio**, *Instituciones de Derecho Privado*, 1ra. Edición en español de la traducción de la 2da. Edición Italiana, México, 1961, p. 391.



La disponibilidad material se manifiesta en modificaciones que pueden consistir en adiciones, supresiones o simples cambios, las cuales pueden tener por objeto:

- a) la decoración de la unidad,
- b) proporcionar mayor comodidad al usuario,
- c) mejorar, conservar o reparar el piso o apartamento<sup>51</sup>.

Hay casos, de alteración material que resultan de algún interés, por ejemplo si pueden modificarse las aberturas existentes del edificio o si pueden hacerse nuevas, el uso de la fachada, balcones, letreros, etc.

Así, cuando el propietario de una unidad desee convertir una ventana en puerta, o ampliarla, algunas legislaciones lo permiten sin dificultad, otras por el contrario guardan silencio y los tribunales han resuelto como válidas las alteraciones, argumentando que cada año debe gozar de su casa independientemente y en lo posible. Con todo existe la opinión doctrinaria de que se trata de una transformación que afecta el destino y por ende, no puede permitirse<sup>52</sup>.

La solución a la controversia que trae Poirier se decide porque el propietario de un piso o departamento no puede abrir puerta o ventana en la pared medianera, ya que el condominio es un derecho real, no personal; al abrirse la puerta o ventana, se sacrifica el bien común en aras del bien individual<sup>53</sup>.

---

<sup>51</sup> *Ibíd*em

<sup>52</sup> **CASTÓN TOBEÑAS, José**, *Derecho Civil Español y Floral*, Tomo II, 9na Edición, Madrid, 1957, p. 338.

<sup>53</sup> **ALESSANDRI RODRÍGUEZ, Arturo y SOMARRIVA UNDURRAGA, Manuel**, *Curso de Derecho Civil*, Tomo III - De los Bienes, 2da Edición Santiago de Chile, 1957, p.229.

### **2.2.10 Disponibilidad jurídica.**

En el tipo de dominio que se estudia, como se ha dicho antes, hay combinación de propiedad privada y propiedad común, esta se encuentra indisolublemente unida a aquella, de tal manera que en cualquier enajenación de la primera, resulta afectada la segunda; pero no al contrario, o sea que no puede disponerse de las partes comunes solamente.

Ocurre también que un piso o apartamento sea de pertenencia común, teniendo o no a su servicio, algunas de las partes comunes del edificio como las escaleras, sótanos, etc. Es preciso entonces hacer una distinción entre bienes accesoriamente comunes y bienes comunes principales no esenciales a la comunidad; los primeros son aquellos que están al servicio de las cosas privadas, necesarios para la utilización de estas, sobre los cuales no hay disponibilidad jurídica si no es como accesorios de un piso o apartamento; los segundos, se encuentran en igual situación jurídica que los bienes privativos, constituyen cosa principal de pertenencia común; por consiguiente, sobre estos el consorcio puede disponer como de una propiedad privada, con la concurrencia mayoritaria o unánime de la voluntad de los condueños, según se disponga en el reglamento de administración<sup>54</sup>.

Las limitaciones en el uso de los bienes comunes están determinadas por los derechos de los demás copropietarios, tal como se deja dicho anteriormente. Los condueños pueden usar de ellos conforme a dos reglas:

- a) Según su destino, entendiéndose por este el objeto para el cual la

---

<sup>54</sup>Ibidem.

cosa ha sido creada, o para el cual es apropiada.

b) Respetando o no, y obstaculizando el derecho de los demás. En este aspecto no interesa la cuantía a que asciende la propiedad privada, todos pueden hacer el uso con las limitaciones anotadas.

Lo más conveniente es que en un reglamento interno del edificio se determinen las limitaciones, porque de hacerse en el de copropiedad se ocasionarían molestias de forma como son todas las necesarias para cambiar el reglamento, aunque puede hacerse en este también.

La L.P.I.P.A. puede imponer infracciones de cualesquiera de las prohibiciones podrá ser denunciada por el perjudicado ante el Juez; y caso de comprobarse la infracción ordenará la cesación de los actos e impondrá una multa de quinientos a un mil colones al culpable, quien responderá además, por los daños y perjuicios a que hubiere lugar<sup>55</sup>.

## **2.3. Derechos y Limitaciones en el condominio.**

### **2.3.1 derecho y limitaciones de las partes comunes.**

Básicamente los copropietarios tienen derecho de usar y gozar con las cosas comunes conforme su destino, con las limitaciones impuestas por los derechos iguales de los demás condueños, pero sobre la interrogante sobre en qué proporción participan los condóminos de los bienes comunes hay varios criterios:

a) El que considera que todos los propietarios tienen una parte igual

---

<sup>55</sup>Ibídem.

en los bienes comunes.

b) El que estima que su participación es proporcional al valor del respectivo departamento,

c) El que permite a los copropietarios tasar el valor en que participará el titular de cada piso o departamento.

Hay que tener presente que esta participación en los bienes comunes es en relación con los derechos, mas no con las obligaciones como son las de mantenimiento y reparación de las cosas comunes

## **2.4. De la administración del condominio.**

### **2.4.1 Atribuciones del Administrador.**

La administración en los condominios es esencialmente considerado un elemento fundamental para el desarrollo de este régimen, de ahí que es muy importante la designación de este cargo para quien pretenda llevar la dirección de la administración<sup>56</sup>

Las medidas que adopten el administrador y las disposiciones que dicte, dentro de sus funciones, serán obligatorias para todos los condóminos. Sin embargo, la asamblea, por la mayoría que fije el reglamento del condominio, podrá modificar o revocar dichas funciones. La administración como se podrá apreciar en las páginas siguientes, es digna de atención para el bien del condominio

Según la L.P.I.P.A. corresponderá al administrador que se encuentre al frente de un condominio los deberes que a continuación se detalla.

---

<sup>56</sup>**BATLLE VASQUEZ**, Manuel, *La Propiedad de Casas por Pisos*, 3ra. Edición, Alcoy, 1956, P.162

- a) Cumplir y hacer cumplir el Reglamento de Administración; este estará a cargo de hacer cumplir a cabalidad los puntos que contienen el reglamento ya que será quien rinda cuentas ante la Asamblea de Copropietarios.
- b) Convocar a la Asamblea de Propietarios y presidir sus reuniones; como se designó en el literal anterior es el encargado de desarrollar todos los puntos que se retomen en las sesiones ordinarias o en el caso contrario que sean de manera extraordinaria.
- c) Dar cumplimiento a los acuerdos y resoluciones de dicha asamblea; caso contrario puede ser removido del cargo por incumplimiento del mismo.
- d) Nombrar y remover los empleados del edificio y señalarles su sueldo; esto cuando sea un tercero quien lleve el funcionamiento total del edificio.
- e) Ordenar las reparaciones urgentes en las cosas comunes del edificio o en el exterior del mismo; esto ya sea a cargo de todos los copropietarios o poder optar por un tercero para que pueda hacer los arreglos pertinentes.
- f) Recaudar de los propietarios las cuotas que les correspondan en las expensas e impuestos y efectuar los pagos;
- g) Representar en juicio a los propietarios en las acciones relativas a todo el inmueble; debiendo otorgar los correspondientes poderes cuando no fuere abogado;
- h) Velar porque se mantenga el orden en el edificio; se cumpla el destino de los distintos pisos y apartamentos, y se observen las medidas sanitarias;
- i) Llevar un libro de actas de las sesiones de los propietarios y extender las certificaciones correspondientes a los interesados.

En todo lo que no estuviere previsto para la administración, se estará

a las disposiciones que tome la asamblea de propietarios al igual tiene la potestad para poder revocar lo actuado por el administrador a menos que este haya procedido dentro de las facultades y sin haber perjudicado los derechos de los terceros<sup>57</sup>.

#### **2.4.2. Atribuciones de la Asamblea General de Condóminos.**

En el caso que no estuviere previsto en el Reglamento de Administración, se estará a las disposiciones que adopte la Asamblea de Propietarios, la cual será convocada para la primera junta, a petición de cualquiera de ellos.

La convocatoria deberá preceder por lo menos diez días a la fecha en que deba efectuarse la reunión, y se hará por medio del Juez, debiendo convocarse sólo aquellos propietarios cuyos derechos aparezcan inscritos en el Registro de la Propiedad Raíz e Hipotecas caso contrario no podrá participar de la misma.

#### **2.4.3. Atribuciones y deberes del comité de vigilancia.**

1. Cerciorarse de que el administrador cumpla los acuerdos de la asamblea general ya que es una obligación dar cumplimiento a cada uno de los acuerdos que la Asamblea de Propietarios estime conveniente.
2. Dar su conformidad a la realización de las obras necesarias, cuando se encuentre frente a un problema los espacios comunes del edificio.
3. Revisar estados de cuenta y hacer los cobros pertinentes cuando se

---

<sup>57</sup>Ibídem.

esté en mora con un copropietario.

4. Examinar las inversiones del fondo de reserva ya que se encuentran todas las aportaciones determinadas por el reglamento del condominio y todo el capital con el que cuenta para destinarlo a las mejoras del mismo.

5. Dar cuenta a la asamblea de sus observaciones sobre la administración, en el caso de incumplimiento por parte del administrador el comité puede hacer una evaluación y al mismo tiempo poder removerlo del cargo cuando no cumpla con los objetivos con el que se fue electo<sup>58</sup>.

## **2.5. La Copropiedad**

### **2.5.1. Generalidades de la Copropiedad**

Se le ha definido como la conjunción especial del derecho de propiedad sobre una vivienda, oficina, estacionamiento, sitio o local comercial, en forma exclusiva y sobre ciertos bienes anexos y complementarios a los primeros, en forma común<sup>59</sup>.

### **2.5.2. Definición de Copropiedad Inmobiliaria**

Juan Miguel Cartagena la define como el dominio que pertenece a distintas personas, constituido en conformidad a la ley, y que recae sobre los diferentes pisos de un edificio o sobre los departamentos en que se divide cada piso

---

<sup>58</sup> **PACHECO CARREÑO, Roberto**, *Los Condominios de Carácter Residencial*, 2da. Edición, Editorial Trívium, S.A, Madrid, 2000, p.32.

<sup>59</sup> *Ibíd.*

### 2.5.3. Características de la Copropiedad

Sus características son constituir un derecho especial de división de la propiedad ya que los copropietarios tienen un derecho de propiedad absoluto y exclusivo respecto a la unidad y son comunideros respecto a los bienes de dominio común, al igual se afirma que es un derecho excepcional ya que la copropiedad es una solución excepcional en el Derecho esto deduce que la carga de probar corresponde a quien afirme que un predio está sujeto a esta forma especial de copropiedad y mientras no se acredite que este predio este acogido al régimen resultan aplicables las normas del derecho común<sup>60</sup>.

### 2.5.4. Ámbito de aplicación de la Copropiedad en los Regímenes de Condominio.

Los copropietarios de edificios, condominios, locales comerciales, oficinas, bodegas, estacionamientos, recintos industriales y sitios, entre otros. Éstos deben dar cumplimiento a la Ley de Urbanismo y Arquitectura ya que al momento de que se proyecta construir un edificio dentro del régimen de la L.P.I.P.A., el propietario al momento de presentar los planos respectivos, a fin de que dicha oficina lo tenga en cuenta para los efectos de dicha aprobación ya que medirán la factibilidad de la construcción<sup>61</sup>.

Relacionado a esta sub figuras relacionado con los condominios, podemos advertir que la ley en sí, obliga a estas especies a adoptar lo relacionado en la ley por considerar que es el ente rector del funcionamiento, para cada una de las situaciones observadas.

---

<sup>60</sup>IBÁÑEZ CRESPO, José Manuel, *Generalidades de los Condominios y su constitución*, 2da. Edición, OBD, S.A. Santiago de Chile, 2012, p.23.

<sup>61</sup>GUERRERO FIGUEROA, Víctor Emmanuel, *Generalidades de la Copropiedad*, 2da. Edición, Trivia, Santiago de Chile, 2000, p.45.



## **2.6. Clases de Copropiedad.**

### **2.6.1 Copropiedad común o sin indivisión forzosa.**

Se presenta en el caso en que los propietarios tiene una cosa o varias sujetas a su dominio, las mismas que pueden dividirse en cualquier momento a simple solicitud de uno de los copropietarios, división y partición que podrá hacerse de forma voluntaria o por la vía judicial si fuese necesario<sup>62</sup>.

### **2.6.2. Copropiedad con indivisión forzosa.**

Se presenta en los casos que la cosa común no puede ser objeto de división, ni siquiera por voluntad de las partes, ya que la normativa aplicable al caso puede llegar a limitar el derecho a dividir la cosa por ser indivisible materialmente o si al ser dividida.

Al respecto a la L.P.I.P.A. los derechos de cada propietario sobre las cosas comunes son inseparables del dominio que al mismo propietario corresponde sobre el respectivo piso o apartamento. De consiguiente, en toda transferencia, gravamen o embargo de cualquier piso o apartamento, se entienden comprendidos aquellos derechos y no pueden ser objeto de enajenación o gravamen separadamente del piso o apartamento a que accedan.

Esta figura se concibe estrechamente ligada a la prohibición de dividir las cosas, exponiendo tácitamente la prohibición de proceder de esta manera aun cuando pueda suponerse un derecho sobre los condóminos.

---

<sup>62</sup>**FIGUEROA VALDES, José Manuel**, *La Copropiedad Inmobiliaria, nuevo Régimen Legal*, 2da edición, Jurídica Chilena, Chile, 2002, p. 38-40.

## **2.7 Comunidad de Propietarios**

### **2.7.1 Definición e Importancia de la Comunidad de Propietarios.**

La comunidad de propietarios es el órgano que regula las relaciones entre los vecinos y vecinas de un mismo inmueble y esta se encuentra conformada por todos los propietarios de los diferentes elementos que la integran los pisos, locales o apartamentos etc. En el caso de los pisos de alquiler, son los propietarios de éstos los que forman parte de la comunidad de propietarios y no sus inquilinos. Todos los propietarios, vivan o no en el edificio y utilicen o no sus locales, gozan de los mismos derechos que los otros propietarios y tienen las mismas obligaciones.

El objetivo de la comunidad es velar por los derechos y deberes de todos los vecinos y vecinas y organizar los aspectos relacionados con la convivencia y la adecuada utilización de los servicios y elementos comunes, dentro de los límites establecidos por la ley<sup>63</sup>. En tiempos relativamente recientes, la modalidad en especial de comunidad de copropietarios ha cobrado mayor importancia, tanto por su extensión como los problemas que suscita, ya que es la que recae sobre edificios y casas ya que ha sido mayor las complicaciones que se ha tenido en el momento de hacer una organización estructurada de los mismos es por ello que en la actualidad es necesario tener la figura del administrador en la comunidades de propietarios.

---

<sup>63</sup> **ASCENCIO GIBREDO, Gerardo Ernesto**, *Los Condominios una nueva forma de vida*, 2da Edición, Platero, Chile, 2008, p.23.

### **2.7.2. Obligaciones de la Comunidad de Propietarios.**

Según la L.P.I.P.A en el art. 18 obliga a los propietarios tienen a su cargo en proporción al valor de sus pisos o apartamentos, salvo convenio en contrario, los gastos de innovación modificación y reparación de las partes y cosas comunes del edificio; el pago de las primas de seguros; el pago de los impuestos fiscales o municipales y los que gravaren plenamente el edificio, y en general, todo otro gasto indispensable para mantener en buen estado sus condiciones de servicio, seguridad, comodidad y decoro. Los propietarios contribuirán a los gastos de administración en la forma que establezca el respectivo reglamento.<sup>64</sup>

### **2.7.3. Reglamento de Administración de la Comunidad de Propietarios.**

El reglamento es toda disposición jurídica de carácter general dictada por la Administración pública y con valor subordinado a la ley. Que la norma reglamentaria es de rango inferior a la ley significa, en primer lugar, que aunque sea posterior a ésta, no puede derogarla y por el contrario, toda norma con rango de ley tiene fuerza derogatoria sobre cualquier reglamento.

Pero también significa que no hay materias reservadas a la potestad reglamentaria en el sentido de que la ley puede entrar a regular cualquiera que con anterioridad haya sido regulada por el reglamento, y por ello no se puede dejar ningún tipo de elemento sea de uso común o de uso privativo para la creación del reglamento, ya que este supone una compleja necesidad para tipificar lo correspondiente al orden, sobre el que se regirán los habitantes de un condominio.

---

<sup>64</sup>Ibídem.

## **2.8. El reglamento en la comunidad de propietarios.**

### **2.8.1. Generalidades.**

Toda actividad está siempre gobernada por una ley humana, tanto más cuanto que esta acción debe trascender a la vida social, solamente las actitudes privadas de los hombres no sufren influencia de la legislación, ello en tanto permanezca en la esfera de la intimidad, aun así deben supeditarse a una norma moral dictada para sí por el propio sujeto

La vida de toda comunidad de propietarios reclama también esa ley que rijan en su forma y en su modo y organice en nombre de la disciplina las sanciones que correspondan a toda contravención, no habrá ningún sistema de convivencia social que se rijan por “impromptus” o regla improvisada en el momento, el Estado mismo dicta para su desenvolvimiento una constitución cuerpo legal donde se sintetizan las reglas de aplicación a su desarrollo y que cuyos principios deben amoldarse a su las reglamentaciones legales que demanda la vida regular<sup>65</sup>.

En una comunidad de propietarios, esa ley son los reglamentos, verdadera constitución del grupo, su carta magna, dentro de cuyos preceptos deben ceñirse todas las determinaciones contenidas en otros reglamentos que la vida social exija; son también las decisiones tomadas por los órganos calificados del grupo de conformidad con aquellos y en la medida que se estime conveniente para realizar el fin común.

Toda comunidad de propietarios que adopte este nuevo régimen debe

---

<sup>65</sup>PEREZ Iván, *El Derecho de las Asociaciones*, 1ra. Edición, Editorial Kratt, Buenos Aires, 1978, p. 23.

poseer reglamentos ya que es imposible concebir un grupo acogido a ese régimen que carezca de una carta orgánica, base de su funcionamiento.

Para las comunidades de propietarios la existencia de reglamentos es una obligación primordial impuesta por el poder público, basta decir un requisito esencial para su reconocimiento<sup>66</sup>.

### **2.8.2. Características de los reglamentos.**

La ley interior corporativa constituye un todo similar a la ley común objetiva aplicable a cada asociado sin diferencia, esta característica que el derecho reconoce a los reglamentos no tiene nada de exagerado porque todo desde su modo de formación hasta su naturaleza, su contenido y sus consecuencias conduce a esa afirmación y que de ello surgen diversas particularidades.

Los reglamentos son generales, no es preciso insistir mucho para demostrar este carácter que por lo demás es la particularidad de toda regla o norma jurídica, los estatutos no contienen más que disposiciones por vía general y abstracta, y salvo excepciones en ocasiones se encuentran disposiciones particulares pero estas cláusulas no son esenciales y a menudo no existen, pudiendo en todo caso ser el resultado de estipulaciones o promesas por otro.

Los reglamentos ligan al miembro de la asociación tanto como a los que se admiten después, así mismo hay una ley que gobierna no solo a los

---

<sup>66</sup> **ULLOA VELASQUEZ, J.**, *Generalidades de los Estatutos en una Asociación Vecinal*, 2da Edición, Venecia, Buenos Aires, Argentina, 2000, p.44.

nacionales sino también a los que ulteriormente adquieren esta calidad sea por su nacimiento o su naturalización o de otro modo<sup>67</sup>.

Los reglamentos son imperativos, las reglas que toda comunidad de propietarios dicta para su gobierno deben de tener carácter de imperatividad, esta aparece no porque emanen de la voluntad superior de los miembros del grupo, sino que estando demostrado que todos los miembros están orientados a perseguir un mismo fin y lo ponen en obra, aparecen como imponiéndose a los demás individuos. Los reglamentos son normas represivas, este carácter está vinculado hasta cierto modo al carácter de imperatividad propia de los reglamentos, el hecho de estar sometido eventualmente hace parte del estatus de asociados, las multas, las exclusiones temporarias, o definitivas etc. De ello surge la idea que debe de haber un órgano o concejo que aplique las sanciones respectivas<sup>68</sup>.

### **2.8.3. Obligación legal de tener reglamentos.**

Interesa al orden público que toda comunidad de propietarios está obligada de tener reglamentos, y que las leyes establezcan los puntos que hay que reglamentar necesariamente, los reglamentos son la constancia conocida, documentada y publica de los fines de la corporación<sup>69</sup>, ellos asumen el papel de carta fundamental, del código corporativo y están destinados por eso a contener los principios básicos del gobierno del grupo,

---

<sup>67</sup> *Ibíd.*

<sup>68</sup> *Ibíd.*

<sup>69</sup> **GONZALEZ VELADO, Eduardo José**, "El Derecho de Asociación y su reconocimiento Constitucional ", en Revista de Estudios Constitucionales de la Corte Suprema de Justicia, No. 13, EL Salvador, 2003, pp.2-4.

es a esos principios que se amoldaran todas las reglamentaciones anteriores de la corporación para determinar situaciones<sup>70</sup>.

Los reglamentos son esenciales en las comunidades de propietarios. Ya que sin ello ningún grupo puede ser concebido y aunque así lo calificaren sin reglamentos más bien constituirán una reunión accidental.

#### **2.8.4. La libertad de redacción reglamentaria.**

En los límites trazados por la ley, la comunidad de propietarios tiene toda la libertad para dictar todas las normas que estime necesarias, del mismo modo que el legislador tiene todo el poder para legislar sobre los puntos que le plazcan siempre dentro de los límites fijados por la constitución. Uno de los principios del derecho corporativo es la libertad de redacción de los reglamentos pero esta libertad no es absoluta y conviene que la legislación por un texto expreso, sienta que este principio es de orden público<sup>71</sup>.

La ley por esas razones debe fijar el interés en interés de los comuneros y corporaciones, ciertas prescripciones que los reglamentos no pueden derogar y aun establecer normas propias, algunos de cuyas cláusulas se impondrían a los propietarios en ausencia de ciertos preceptos o sobre puntos de vista no previstos, reflejo de su voluntad, de ello no debe deducirse que las legislaciones corporativas sean independientes de la idea conocida de soberanía. Si bien los reglamentos constituyen una ley, una

---

<sup>70</sup>**GONZALEZ VELADO, Eduardo José**, "El Derecho de Asociación y su reconocimiento Constitucional ", en Revista de Estudios Constitucionales de la Corte Suprema de Justicia, No. 13, EL Salvador, 2003, p.2-4.

<sup>71</sup>**GONZALEZ FLORES, Rodrigo José**, *El Derecho a la Libertad*, 2da Edición, Trinidad, España, 2000, p.99.

verdadera ley positiva por fuera y por arriba de ellos está la ley general de aplicación cada vez que ellos se extra limiten en sus disposiciones o sean irregularmente interpretados<sup>72</sup>.

Reglamentos que suponen ser una herramienta para la admiración.

### **2.8.5. Modificaciones en el Reglamento de Administración.**

Los reglamentos que son ley al interior del grupo no pueden ser modificados más que por la misma colectividad de donde emana esa ley todos los miembros de la asamblea son los que tienen calidad para reformar esos estatutos<sup>73</sup>.

En lo que se refiere a su modificación, los reglamentos deben de contener las condiciones dentro de las cuales ellos podrán ser alterados, en ese caso no se presenta ninguna dificultad, se trata simplemente de poner en práctica una facultad explícita de cumplir de modo y forma que esté dispuesto.

### **2.8.6 Requisitos del Reglamento de Administración e Inscripción en el Registro de la Propiedad Raíz e Hipotecas.**

El Art. 26 de L.P.I.P.A. establece que en Reglamento de Administración debe contener las siguientes materias, sin perjuicio de otras disposiciones que los propietarios juzguen necesarias para el mejor funcionamiento del edificio: a) Regulación del uso de las cosas comunes; b)

---

<sup>72</sup>**FIGUEROA VELASQUEZ, Juan José** *Los Estatutos una manera de Organización en las Asociaciones*, 2da Edición, Tunes, Guatemala, 2003, p.49.

<sup>73</sup>**RAMIREZ BENITEZ, Norberto**, *Los Estatutos en las Asociaciones*, 2da Edición, Trivium S.A. Madrid, España, 1989, p.22.



Proporción y forma de pago de la contribución de los propietarios de los pisos o apartamentos a los gastos comunes y gastos de administración; c) Requisitos necesarios para ser electo administrador propietario o suplente del edificio, y causas de su remoción; d) Señalamiento de la forma de remuneración del administrador y la de su pago; e) Facultades concedidas al administrador; f) Señalamiento de la fecha en que el administrador debe rendir cuentas, que será por lo menos una vez al año; g) Forma de convocatoria y periodicidad de las asambleas de propietarios;

Inscripción del Reglamento de Administración. El art. 3 de la LPIPA establece que, una vez terminada y aprobada por la autoridad respectiva la construcción de un condominio, debe presentarse al Registro de la Propiedad Raíz e Hipotecas, entre otros documentos, el reglamento de administración que formula el propietario del condominio en escritura pública<sup>74</sup>.

Este reglamento debe contener: la regulación del uso de las cosas comunes; la proporción y forma de pago de la contribución de los propietarios de los pisos o apartamentos a los gastos comunes y gastos de administración; requisitos necesarios para ser electo administrador propietario y su forma de pago, facultades concedidas al administrador y fechas para que rinda cuentas; forma de convocatoria y periodicidad de las asambleas de propietarios, y la mayoría necesaria para celebrar sesiones ordinarias y extraordinarias, entre otros aspectos. Es decir, el reglamento contiene las normas básicas para la convivencia pacífica de los condómines, entre otras funciones de carácter especial que regulan la convivencia.

---

<sup>74</sup>**CARTAGENA BAKOVIC, Juan Miguel**, citado por **FIGUEROA VALDES, José Manuel**, en la obra *Copropiedad Inmobiliaria, nuevo Régimen Legal*, 2da., Jurídica de Chile, Santiago de Chile, 2002, p. 37.

De manera que cada condominio tiene su propio reglamento y su propia regulación sobre el uso de las cosas comunes, la proporción y forma de pago de las cuotas de administración, prohibiciones expresas, el tipo de sanciones por incumplimiento de lo establecido en el reglamento, entre otras. No obstante, todos los reglamentos poseen coincidencia en la falta de mecanismos legales para hacer cumplir dichas obligaciones.

Este es un problema, dado que el incumplimiento de las reglas afecta la convivencia pacífica de los condóminos, brinda ejemplos indebidos de ciudadanía y, en muchos casos, es imposible hacer cumplir estas obligaciones ante la falta de una autoridad definida y con competencia para sancionar dichos incumplimientos<sup>75</sup>.

Sería beneficioso para la ciudadanía que la legislación regulara la posibilidad de establecer en los regímenes de condominios un conjunto de sanciones económicas y no económicas, y a su vez, también determinara cuál es la autoridad en el condominio para dirimir conflictos de esta naturaleza. Además, sería conveniente incluir la posibilidad de acudir a mecanismos alternos de solución de controversias en casos de incumplimientos de las normas de convivencia establecidas en los reglamentos de los distintos condominios<sup>76</sup>.

En la legislación comparada se puede observar cómo otros países de América Latina han hecho para superar estos inconvenientes. Por ejemplo, la legislación de Colombia regula que para la solución de los conflictos que se presenten entre los propietarios o tenedores del edificio o conjunto, o entre

---

<sup>75</sup>Ibidem.

<sup>76</sup>Ibidem.

ellos y el administrador, pueden acudir a: a) comités de convivencia o a b) mecanismos alternos de solución de conflictos. La primera opción, los comités de convivencia son creados para dirimir problemas que surgen con ocasión de la vida en edificios de uso residencial. El comité busca presentar fórmulas de arreglo, orientadas a dirimir las controversias y a fortalecer las relaciones de vecindad, pero carece de la facultad de imponer sanciones. Todo el trabajo del comité se consigna en actas, suscritas por las partes y los miembros del comité, conformado por tres miembros electos por la asamblea general de copropietarios para un período de un año y participan ad honorem. La segunda opción que establece la ley es acudir a los mecanismos alternos, de acuerdo con lo establecido en las normas legales que regulan la materia en Colombia<sup>77</sup>.

---

<sup>77</sup>**GONZALO MORELL, Constantino**, *Movimiento vecinal y cultura política democrática en Castilla y León*, Tesis de grado, Universidad de Valladolid, Valladolid, España, 2011, p. 225

### **CAPITULO III**

## **DERECHO COMPARADO SOBRE EL COBRO DE CUOTAS DE VECINOS MOROSOS EN EL REGIMEN DE CONDOMINIOS EN LOS PAISES DE ESPAÑA, COLOMBIA, COSTARICA, VENEZUELA Y EL SALVADOR.**

### **3.1 España**

El monitorio fue introducido en España por primera vez con la aprobación de la actual Ley de Enjuiciamiento Civil (LEC). Se encuentra regulado en los artículos 812 a 818 de dicho texto legal.

Se trata de un procedimiento judicial que se caracteriza por ser una vía rápida y ágil para la reclamación de deudas de carácter dinerario, ya que únicamente será necesaria la celebración de una vista o comparecencia ante el Juez si el deudor se opone a la reclamación presentada. Si no es así, y el deudor no paga voluntariamente ni se opone dentro del plazo concedido al efecto, el procedimiento finaliza automáticamente mediante una resolución que permitirá al demandante acudir directamente a la ejecución forzosa, en la que podrán embargarse bienes suficientes del demandado hasta que se abone totalmente la deuda reclamada.

Su utilización se ha ido generalizando en los últimos años hasta el punto de que en la actualidad ha pasado a ser el procedimiento más utilizado en el ámbito civil, dándole características y elementos esenciales para considerarlo como un procedimiento ideal para la solución <sup>78</sup>

---

<sup>78</sup>**BERCOVITZ RODRÍGUEZ-CANO, R.**, Comentarios de la Ley de Propiedad Horizontal, 3ª ed., Aranzadi, Cizur Menor, 2007, disponible en <http://www.admifin.es/preguntasfrecuentes/264-proceso-monitorio-especial-comunidades-de-propietarios>, sitio consultado el día 03 de marzo de junio de 2015.

El artículo 812 de la LEC indica que a través de este procedimiento se podrán reclamar deudas dinerarias líquidas, determinadas, vencidas y exigibles de cualquier cuantía. Es decir, su objeto se limita a reclamaciones de carácter económico, de dinero; indica que la comunidad de propietarios podrá acudir al proceso monitorio cuando pretenda el cobro de las cuotas comunitarias, derramas extraordinarias y cualquier gasto distribuido entre los propietarios integrantes de la misma.

En cuanto a la cuantía, aunque en un primer momento al aprobarse la LEC se fijaron determinados límites, en la actualidad tras una reforma del año 2011 pueden reclamarse deudas de cualquier cuantía.

De esta forma, a través del monitorio puede reclamarse, por ejemplo, el pago de facturas o recibos impagados, de albaranes de entrega no abonados, de créditos entre las partes que consten debidamente documentados o de deudas o gastos de Comunidades de propietarios entre otros supuestos<sup>79</sup>.

En todo caso, para que los órganos judiciales que admitan la solicitud inicial es necesario presentar un principio de prueba que acredite la relación entre las partes, debe de generar la convicción que permita impulsar un proceso como lo es esta naturaleza de cobro que concretamente, la LEC indica que la deuda deberá acreditarse de alguna de las siguientes formas:

---

<sup>79</sup>**CORTES DOMÍNGUEZ, V. y MORENO CATENA, V.**, Derecho Procesal Civil, 3ra Edición, Tirant lo Blanch, Valencia, 2008, disponible en <http://www.admifin.es/preguntas-frecuentes/264-proceso-monitorio-especial-comunidades-de-propietarios>, sitio consultado el día 03 de marzo.

Mediante documentos, cualquiera que sea su forma y clase o el soporte físico en que se encuentren, que aparezcan firmados por el deudor o con su sello, impronta o marca o con cualquier otra señal, física o electrónica; mediante facturas, albaranes de entrega, certificaciones, telegramas, telefax o cualquier otro documento que, aun unilateralmente creado por el acreedor, sean de los que habitualmente documentan los créditos y deudas en relaciones de la clase que aparezca existente entre acreedor y deudor; cuando, junto al documento en que conste la deuda, se aporten documentos comerciales que acrediten una relación anterior duradera; cuando la deuda se acredite mediante certificaciones de impago de cantidades debidas en concepto de gastos comunes de Comunidades de propietarios de inmuebles urbanos; el procedimiento monitorio es muy flexible, ya que puede iniciarse aportando cualquier documento que acredite la relación entre las partes trasladando al deudor la carga de oponerse si no reconoce la existencia de la deuda, lo que dará lugar a un procedimiento posterior a fin de que el Juez decida, a la vista de las pruebas aportadas, qué parte tiene razón; la decisión sobre la admisión del procedimiento corresponde al Secretario Judicial, quien dará cuenta al Juez cuando considere que no procede su admisión o hay error en la cuantía reclamada, a fin de que adopte la decisión que proceda<sup>80</sup>.

En todo caso, es importante tener en cuenta que la solicitud inicial va a condicionar el procedimiento posterior si el deudor se opone, es decir tiene que existir un motivo que a consideración del deudor sea suficiente para oponerse por lo que resulta aconsejable indicar con la mayor precisión posible el origen de la deuda y los motivos de la reclamación presentadas.

---

<sup>80</sup>**DÍEZ NÚÑEZ, J.J. y GONZALEZ MARTIN, L.A.**, Propiedad horizontal, 2da Edición, Consejo General del Poder Judicial, Madrid, 2007, disponible en <http://www.admifin.es/preguntas-frecuentes/264-proceso-monitorio-especial-comunidades-de-propietarios>, sitio consultado el día 03 de marzo 2015.

Una de las principales características del procedimiento monitorio es que no es necesaria la asistencia profesional de abogado y procurador para presentar la solicitud inicial, que puede ir firmada directamente por el interesado. No obstante, hay que tener en cuenta que en caso de oposición del demandado sí será obligatoria su asistencia en el posterior juicio declarativo si la cuantía de la deuda reclamada supera los 2000 euros. Por otro lado, si el demandado no paga voluntariamente también será necesaria la asistencia profesional de abogado y procurador en la posterior ejecución forzosa si la deuda es superior a 2000 euros.

En el caso de que se quiera designar voluntariamente abogado y procurador para presentar la solicitud inicial, hay que tener presente que su coste no se podrá repercutir a la parte contraria si atiende el requerimiento de pago dentro del plazo concedido al efecto, cualquiera que sea la cuantía reclamada. La única excepción son las reclamaciones de gastos de Comunidades de propietarios, ya que en este caso el artículo 21 de la Ley de Propiedad Horizontal sí permite incluir en la tasación de costas los costes de dichos profesionales<sup>81</sup>.

Para presentar la solicitud inicial del procedimiento monitorio pueden utilizarse los formularios aprobados oficialmente por el Consejo General del Poder Judicial (CGPJ) que están publicados en el Boletín Oficial del Estado: Esos formularios también pueden obtenerse en los Decanatos y Servicios de Registro y Reparto que existen en cada sede judicial. La solicitud inicial

---

<sup>81</sup> **GISBERT POMADA, M., DIEZ RIAZA, S., CARRETERO GONZÁLEZ, C. y GONZÁLEZ-CHOREN RESPALDIZA, V.**, Los Procesos para el cobro de deudas: Monitorio, Cambiario, Monitorio Europeo y europeos de escasas cuantía, 1era Edición, Civitas, Madrid, 2010, <http://www.admifin.es/preguntas-frecuentes/264-proceso-monitorio-especial-comunidades-de-propietarios>, sitio consultado el día 05 de marzo 2015.

deberá ir firmada por quien la presente, aportando en su caso el correspondiente poder notarial si lo hace en nombre de una sociedad. También es obligatorio acompañar una copia tanto del formulario como de los documentos acompañados para su entrega al demandado. En el formulario deben hacerse constar con la mayor precisión posible los datos que se conozcan del demandado, siendo de especial importancia designar su domicilio y DNI/CIF, ya que esos datos permitirán al órgano judicial realizar las averiguaciones oportunas respecto al demandado.

La solicitud inicial del procedimiento monitorio ha de presentarse ante el Decanato o Servicio Común de Registro y Reparto del domicilio o residencia del demandado, quien lo remitirá al Juzgado de Primera Instancia que por turno corresponda. No obstante, si el domicilio o residencia no fueran conocidos, también podrá presentarse ante la Oficina Judicial del lugar en que el deudor pueda ser hallado a efectos del requerimiento de pago. En el caso de la reclamación de gastos de Comunidades de propietarios, la solicitud también podrá presentarse alternativamente ante la Oficina Judicial del lugar donde se encuentre la finca. Si durante el curso del procedimiento se constata que el demandado tiene su residencia en otro partido judicial o el resultado de las gestiones para averiguar su domicilio es infructuoso, se pondrá fin al procedimiento para que el interesado pueda presentar su reclamación o acuda al proceso declarativo que corresponda.

En el procedimiento monitorio no cabe acudir a la publicación de edictos para requerir de pago al demandado ya que se considera que se trata de un acto esencial que se ha de practicar personalmente con el destinatario. Por ello, si no se logra localizar al demandado, puede acudirse



al proceso declarativo correspondiente en el que sí será posible la citación por edictos. La única excepción es la prevista para la reclamación de gastos de Comunidades de propietarios. En este caso sí se admite que el requerimiento se practique por edictos, si se ha intentado en el domicilio previamente designado por el deudor para las notificaciones y citaciones de toda índole relacionadas con los asuntos de la Comunidad de propietarios o, en su defecto, en el piso o local que ha generado la deuda<sup>82</sup>.

Las posturas que puede adoptar el deudor son las siguientes: 1. Pagar Voluntariamente: En este caso puede entregar la cantidad reclamada directamente al demandante, quien lo comunicará por escrito a la Oficina Judicial para que se archive el expediente, o bien ingresar dicha cantidad en la cuenta de consignaciones del Juzgado. En este segundo supuesto, el Secretario Judicial expedirá el oportuno mandamiento de devolución a favor del demandante que podrá hacerlo efectivo en la entidad bancaria correspondiente. No obstante, el interesado también puede solicitar que se realice una transferencia a una cuenta bancaria de su titularidad designada al efecto. Tras verificarse el pago, se archivará el asunto, salvo que se trate de gastos de Comunidad de propietarios, en cuyo caso podrá solicitar la tasación de costas si han intervenido abogado y procurador.<sup>83</sup> 2. Oponerse; Expresando por escrito las razones por los que, a su entender, no debe en todo o en parte la deuda reclamada. Dicho escrito tendrá que ir firmado por abogado y procurador si la cuantía reclamada supera los 2.000 euros. En

---

<sup>82</sup>**MAGRO SERVET, V., GARCIA CHAMON CERVERA, E., y PÉREZ SERRA, V.**, Propiedad horizontal 760 preguntas y respuestas, 2ª Edición, Sepin, Madrid 2007, disponible en <http://www.admifin.es/preguntas-frecuentes/264-proceso-monitorio-especial-comunidades-de-propietarios>, sitio consultado el día 05 de marzo 2015.

<sup>83</sup>**RUBIÑO ROMERO, J.J.**, El proceso monitorio en la Ley de Propiedad Horizontal, 1ª Edición, Bosch, Barcelona, 2005, disponible en <http://www.admifin.es/preguntas-frecuentes/264-proceso-monitorio-especial-comunidades-de-propietarios>, sitio consultado el día 09 de marzo de 2015.

este caso, se pone fin al procedimiento, continuando por los trámites del procedimiento declarativo que corresponda por razón de la cuantía. Esto implica: Si la cuantía corresponde a la del juicio verbal (hasta 6.000 €) Se citará a las partes a una vista ante el Juez para practicar las pruebas que se propongan en ese acto, dictándose sentencia. Si la cuantía corresponde al juicio ordinario (más de 6.000 €) El demandante presentará en un mes una demanda con los requisitos exigidos para dicho procedimiento, que en todo caso requiere la intervención de abogado y procurador, siguiéndose los trámites del procedimiento hasta que se dicte la sentencia. 3. Dejar Transcurrir El Plazo Sin Pagar Ni Oponerse: en este supuesto, se pondrá fin al procedimiento mediante un decreto del Secretario Judicial en el que fijará la cantidad que se puede reclamar en el posterior proceso de ejecución.

En caso de que el deudor no pague, y una vez dictado el decreto del Secretario Judicial, debe instarse por escrito el inicio del proceso de ejecución forzosa para embargar bienes del deudor con el que hacer pago de la deuda. Para instar esa ejecución, no será necesaria la intervención de abogado y procurador si la cuantía es inferior a 2.000 euros. En tal caso, la demanda de ejecución también puede presentarse mediante el formulario normalizado. Desde que se dicte el auto despachando la ejecución se devengarán los intereses previstos en el artículo 576 de la LEC, es decir, un interés anual igual al del interés legal del dinero incrementado en dos puntos o el que corresponda por pacto de las partes o disposición especial de la ley<sup>84</sup>.

El procedimiento monitorio está sujeto al pago de una tasa judicial

---

<sup>84</sup>**CORREA DEL CASSO, J.P.**, El proceso monitorio, Bosch, Barcelona, 1998, disponible en <http://www.admifin.es/preguntas-frecuentes/264-proceso-monitorio-especial-comunidades-de-propietarios>, sitio consultado el día 09 de marzo de 2015.

según la Ley 10/2012 de 20 de noviembre. El monitorio está sujeto a una cuota fija de 100 € más una cuota variable que se fija en la citada ley según se trate de personas jurídicas o personas físicas. Existe una exención objetiva cuando la cuantía del procedimiento no supere los 2.000 € salvo que la pretensión ejercitada se funde en un documento que tenga el carácter de título ejecutivo extrajudicial de conformidad con el art. 517 de la Ley 1/2000 de 7 de enero de Enjuiciamiento Civil. Para instar el procedimiento monitorio como para formular la oposición puede solicitarse el beneficio de justicia gratuita.

### 3.2 Colombia

Las normas especiales que regulan el monitorio establecen que es únicamente para el pago de una obligación en dinero, de naturaleza contractual, determinada y exigible que sea de mínima cuantía y su finalidad es requerir al deudor para que pague o exponga en la contestación de la demanda las razones concretas que le sirven de sustento para negar total o parcialmente la deuda reclamada con la advertencia en que en caso de no pago o de silencio se dictará sentencia que constituye cosa juzgada condenándolo al pago del monto reclamado, cuya ejecución se hará en el mismo expediente y ante el mismo juez.

Entonces, el monitorio es el instrumento por medio del cual el Administrador obtiene una amonestación, un requerimiento o un llamado del juez al vecino moroso de una forma rápida, esto se considera por la agilidad del proceso y por sus características como una importante vía sumaria<sup>85</sup>.

---

<sup>85</sup> **CALAMANDREI, P.**, *El Procedimiento Monitorio* (S. S. Melendo, Trad.) Buenos Aires: Ediciones Jurídicas Europa América, 1953, disponible en <https://letrujil.files.wordpress.com/2013/09/14carlos-alberto-colmenares.pdf>, sitio consultado el día 16 de marzo de 2015.

El proceso monitorio es un instrumento creado en Colombia para que los acreedores que carezcan de título ejecutivo puedan hacer valer el derecho de crédito mediante un procedimiento expedito, fácil, incluso sin abogado, para obtener el pago de una suma líquida de dinero proveniente de una relación de naturaleza contractual. La finalidad del proceso es la constitución o el perfeccionamiento del título ejecutivo la consecuente ejecución a petición del acreedor. De manera tal que, en el caso de que el deudor no pague la deuda, ni tampoco comparezca para oponerse a la reclamación del acreedor, se proferirá sentencia condenando al pago del monto reclamado constituyendo cosa juzgada; siendo esta, el título ejecutivo, con la que se proseguirá la ejecución, sin que le sea posible al juez hacerlo de manera oficiosa. Si el proceso monitorio persigue la rápida creación o perfeccionamiento del título ejecutivo no habrá lugar a dicho fin cuando el demandado se opone parcial o totalmente a la pretensión de pago o paga la obligación demandada<sup>86</sup>.

### **3.2.1 Juez Competente.**

Se aplica el factor objetivo por cuantía y territorial debiendo conocer el juez civil municipal del domicilio del demandado o el lugar de cumplimiento de la obligación a elección del demandante.

El Juez, dada la naturaleza y finalidad del proceso donde se destacan la celeridad y la cosa juzgada, debe solamente verificar el cabal cumplimiento de los requisitos de la demanda, sin que sea necesario aportar documento alguno, pues el demandante deberá aportar con la demanda los

---

<sup>86</sup>Ibidem.

documentos de la obligación contractual adeudada que se encuentren en su poder.

### **3.2.2 Demanda y Requisitos de la demanda monitoria**

Debe dirigirse al Juez Civil Municipal del domicilio del demandado o el lugar de cumplimiento del contrato, a elección del demandante, debiendo aparecer el nombre y domicilio del demandante y del demandado<sup>87</sup>. El demandante deberá formular como única pretensión el pago de la suma determinada señalando la clase de intereses y su monto.

En la demanda se deberán formular los hechos que sirven de fundamento a las pretensiones, debidamente determinados, clasificados y numerados, con la información sobre el origen contractual de la deuda, su monto exacto y sus componentes.

Por tratarse de una obligación de naturaleza contractual cuya pretensión exclusiva es el pago señalado el monto con precisión y claridad, es una obligación para el demandante señalar expresamente en la demanda de manera clara y precisa de que el pago de la suma adeudada no depende del cumplimiento de una contraprestación a cargo del acreedor Junto con el escrito contentivo de la pretensión el demandante deberá adjuntar todos los documentos de la obligación contractual adeudada que se encuentren en su poder, siendo que existan y que lo tenga, de esta manera se refleja el resultado de la relación contractual.

---

<sup>87</sup> **COLOMER, J. L.**, La Tutela Privilegiada del Crédito. En J. M. Aroca, Derecho Jurisdiccional. Vol. I. Valencia: Tirant Lo Blanch, 2004, disponible en <https://letrujil.files.wordpress.com/2013/09/14carlos-alberto-colmenares.pdf>, sitio consultado el día 16 de marzo de 2015.

En el escrito de la demanda, se podrá aportar las pruebas que se pretenda hacer valer, incluidas las solicitadas para el evento de que el demandado se oponga. Se deberá indicar el lugar y las direcciones físicas y electrónicas donde el demandado y demandante recibirán notificaciones.

### **3.2.3. Mandato de pago**

Verificado por el Juez que se trata de una obligación en dinero, de naturaleza contractual, determinada y exigible de mínima cuantía reclamada por el acreedor a través de escrito, mediante providencia que debe notificarse personalmente al demandado ordena requerirlo de manera expresa para que en el plazo perentorio de diez días pague la suma reclamada por el acreedor o exponga en la contestación de la demanda las razones concretas que le sirven de fundamento para no pagar o negar parcial o totalmente la deuda objeto de la intimación<sup>88</sup>.

El Juez solamente ordena el requerimiento de pago si la obligación desde el punto de vista sustancial cumple las exigencias, esto porque se trata de una obligación de dinero de naturaleza contractual, determinada y exigible de mínima cuantía, rogada mediante la demanda con el lleno de los requisitos legales, siendo el requerimiento la consecuencia del mandato de pago y la que será objeto de notificación personal al deudor. El requerimiento de pago no se puede confundir con la sentencia. En este proceso solamente habrá lugar a sentencia en dos casos: cuando el demandado guarde silencio; también cuando en caso de oposición parcial, si el demandante solicita que se prosiga la ejecución por la parte no objetada. Entonces, el mandato para

---

<sup>88</sup>Ibidem.

que pague o se oponga el demandado es una providencia que tiene el carácter de auto, no siendo susceptible de ningún recurso.

El emplazamiento para la notificación personal como regla general procede cuando el demandante o el interesado en una notificación personal manifiesten que ignora el lugar donde puede ser citado el demandado o el demandado o quien deba ser notificado personalmente<sup>89</sup>.

Entonces, si se desconoce o se ignora el lugar donde puede ser citado el deudor que debe ser intimado no habrá lugar al proceso monitorio, pues al prohibirse expresamente el emplazamiento ni siquiera es imaginaria la designación del Curador ad litem pues este auxiliar de la justicia siempre es designado luego del emplazamiento, nunca puede existir nombramiento de Curador Ad-litem que represente al demandado cuyo domicilio o residencia se ignoran.

Una vez notificado personalmente el deudor, pueden suceder las siguientes situaciones y consecuencias:

1. Que el intimado pague.
2. Guarde silencio.
3. Que se allane expresamente a los hechos y pretensiones.
4. Formule oposición parcial o total. En el primer evento, por tratarse de una relación de crédito y es verdad averiguada que toda obligación se extingue por pago, no queda duda alguna que si el deudor paga el proceso se da por terminado. En este proceso no hay lugar a la

---

<sup>89</sup> **PÉREZ GALLARDO Leonardo**, *Perspectiva del Derecho en los Condominios*, 2da. Edición, Reus, Colombia, 2010, p.229.

condena en costas, como sucede en el proceso ejecutivo cuando el deudor paga.

Puede suceder que el demandado pague parcialmente, por ejemplo solo el capital y no los intereses. Si el intimado no paga sino que guarda silencio, una vez vencido el término de los diez días, el Juez sin ninguna consideración de fondo profiere sentencia condenando al demandado al pago del monto reclamado más los intereses causados y los que se causen hasta la cancelación de la deuda. La sentencia no es susceptible de ningún recurso<sup>90</sup>.

En este caso el proceso monitorio termina y da lugar a la creación del título ejecutivo, representado en la sentencia cuya ejecución le corresponderá al mismo juez y en el mismo expediente siempre que el acreedor lo solicite, en caso de oposición total, el proceso monitorio llega a su terminación, debiendo el Juez como consecuencia de la misma, mediante auto convocar a las partes a un proceso declarativo, ventilado por el procedimiento verbal sumario, sin que sea posible alterar el objeto del proceso y la objeción formulada por el demandado. En caso de oposición parcial, si el demandante solicita que se prosiga la ejecución por la parte no objetada el Juez dictará sentencia y la parte objetada tendrá su suerte en un proceso declarativo, en la forma indicada en el acápite anterior<sup>91</sup>.

### 3.3 Costa Rica

Procedimiento para hacer efectivo cobro de cuotas vencidas o cuotas de mantenimiento en Costa Rica.

---

<sup>90</sup>Ibídem.

<sup>91</sup>RACCIATTI, Hernán, *Ob. Cit.*, p.6.



Artículo 1: Procedencia y competencia: la procedencia mediante el proceso monitorio se tramitará el cobro de obligaciones dinerarias, líquidas y exigibles, fundadas en documentos públicos o privados, con fuerza ejecutiva o sin ella<sup>92</sup>; en la Competencia su conocimiento corresponde a los juzgados civiles especializados en el cobro de obligaciones dinerarias, sin importar la cuantía<sup>93</sup>.

Artículo 2: Documento. El documento en el que se funde un proceso monitorio dinerario deberá ser original, una copia firmada certificada cuando la ley lo autorice, o estar contenido en un soporte físico, en el que aparezca, como indubitable, quiénes el deudor, mediante la firma de este o la firma a ruego con dos testigos instrumentales o cualquier otra señal equivalente<sup>94</sup>.

Artículo 3: Demanda. La demanda deberá contener, necesariamente, los nombres y las calidades de ambas partes, la exposición sucinta de los hechos, los fundamentos de derecho, la petición, las sumas reclamadas por concepto de capital e intereses, la estimación y el lugar para notificar a la parte demandada; la parte actora indicará el medio para atender futuras notificaciones.

Demanda defectuosa. Si la demanda no cumple los requisitos señalados en el numeral anterior, se prevendrá que se subsanen los defectos omitidos, dentro de un plazo improrrogable de cinco días. De no cumplirse en dicho plazo, la demanda se declarará inadmisibile.

---

<sup>92</sup>**BAUDRIT CARRILO Luis**, *Sobre los Estacionamientos en la Propiedad Horizontal*, 1ra. Edición, Trinity, Madrid, 2012, p.34.

<sup>93</sup>**HERNANDEZ GONZALEZ, Manuel**, *El Procedimiento Monitorio Costarricense y su aplicación*, 2da. Edición, Rosales, Costa Rica, 2012, p.56.

<sup>94</sup>**HERNÁNDEZ CANALES, Luis Alonso**, *Formalidades de la demanda en Costa Rica*, 1ra. Edición, Costarricense, Costa Rica, 2013, p.77.

Artículo 4: Audiencias orales. Las audiencias podrán verificarse en una o varias sesiones separadas por recesos e incluso continuarse el día siguiente como una misma unidad procesal. Con la incorporación en el proceso monitorio de la audiencia oral en los casos de oposición fundada, se da un viraje de ciento ochenta grados, en relación con el sistema procedimental que ha regido el trámite de los procesos cobratorios, para pasar de uno casi totalmente escrito a otro influenciado por la oralidad.

Asistencia y efectos de la incomparecencia. 1) Deber de asistencia: las partes deberán comparecer a las audiencias personalmente o por abogados con facultades para conciliar<sup>95</sup>; 2) Inasistencia a la audiencia oral: en los procesos de audiencia única, si quien no comparece es el demandante, la demanda se tendrá por desistida y se le condenará al pago de las costas y los daños, así como de los perjuicios causados. No obstante, el proceso podrá continuarse, si alguna de las partes presentes alega interés legítimo, o cuando la naturaleza de lo debatido exija la continuación, siempre que no exista impedimento cuya superación dependa, exclusivamente, de la parte demandante. Si el proceso continúa, se practicará la prueba y se dictará la sentencia; 3) Inasistencia del juez: si por inasistencia del juez no puede celebrarse una audiencia, de inmediato se fijará la hora y fecha para la celebración de esta, dentro de los diez días siguientes.

Posposición y suspensión de las audiencias: la posposición de las audiencias solo se admitirá por caso fortuito o fuerza mayor, comprobados debidamente, ya que esto se configura como un requisito de procedencia en el cual si no se establece el elemento fuerza mayor, sería imposible proceder con el trámite que la ley establece, ya que es imposible proceder diferente .

---

<sup>95</sup>Ibidem.

Dirección de la audiencia: El juez dirigirá las audiencias, según los poderes y deberes que le confiere la ley, explicará a las partes sobre los fines y las actividades de la audiencia; hará las advertencias legales que correspondan; evitará la formulación de preguntas impertinentes, así como la lectura innecesaria de textos y documentos; moderará el debate y evitará divagaciones impertinentes sin coartar el derecho de defensa; retirará el uso de la palabra o le ordenará el abandono del recinto a quien no siga sus instrucciones; mantendrá el orden y velará por que se guarde el respeto y la consideración debidos, usando para ello las potestades de corrección y disciplina que le confiere la ley.<sup>96</sup>

Documentación de las audiencias Registro de control de audiencias. Cada juez deberá tener un registro en el que se consignará, al inicio de cada audiencia, la hora, la fecha, la naturaleza de la audiencia, la identificación de las partes, los testigos y demás auxiliares que comparezcan a ella. Salvo negativa, que se hará constar, todos los asistentes deberán firmarlo antes de comenzar el acto; documentación mediante soportes aptos para la grabación de la imagen y el sonido; documentación mediante acta. Las actas serán lacónicas, salvo disposición legal en contrario.

La deliberación para dictar sentencias o resolver cuestiones complejas será siempre privada; para ello, el juez se retirará de la sala de audiencia. Durante la deliberación no podrán dedicarse a otra actividad judicial o personal ajena a ella. Terminada la deliberación, se retornará al recinto para comunicar lo resuelto y de inmediato se comunicara lo pertinente a las partes sobre la resolución del caso planteado, y será el juez quien tome la palabra y a quien le faculta la ley para poder proceder de esta manera.

---

<sup>96</sup>**PARAJELES VINDAS Gerardo**, *Los procesos civiles y su tramitación*, 2da Edición, Heredia S.A., Costa Rica, 2010, p. 173.

Artículo 5: Procedimiento monitorio: Resolución intimatoria, oposición y efectos. Admitida la demanda, se dictará una resolución que ordene el pago de los extremos reclamados de capital, los intereses liquidados, los futuros y ambas costas. En dicho pronunciamiento se le conferirá un plazo de quince días para que cumpla o se oponga, interponiendo en ese acto las excepciones que considere procedentes. Para fundamentar la oposición, solo será procedente el ofrecimiento de prueba admisible, pertinente y útil, de conformidad con las excepciones interpuestas, en cuyo caso se suspenderán los efectos de la resolución intimatoria, salvo lo relativo a embargos<sup>97</sup>.

Embargo: si se aporta título ejecutivo, a petición de parte, se decretará embargo por el capital reclamado y los intereses liquidados, más un cincuenta por ciento (50%) adicional para cubrir intereses futuros y costas; el embargo se comunicará inmediatamente. Si el documento carece de ejecutividad, para decretar la medida cautelar deberá realizarse el depósito de garantía del embargo preventivo.

Allanamiento y falta de oposición: si el demandado se allana a lo pretendido, no se opone dentro del plazo o la oposición es infundada, se ejecutará la resolución intimatoria, sin más trámite.

Contenido de la oposición: solo se admitirá la oposición por el fondo que se funde en falsedad del documento, falta de exigibilidad de la obligación, pago o prescripción, sin perjuicio de las excepciones procesales que establezca la ley y no habrá excepción a esta regla ya que pasarla por alto o no atenderla se estaría generando una grave violación a los procesos que están establecidos para este tipo de acontecimiento.

---

<sup>97</sup>Ibidem

Audiencia oral: ante oposición fundada, se señalará una audiencia oral que se regirá por las siguientes disposiciones<sup>98</sup>.

- a) Informe a las partes sobre el objeto del proceso y el orden en que se conocerán las cuestiones por resolver.
- b) Conciliación.
- c) Ratificación, aclaración, ajuste y subsanación de las proposiciones de las partes, cuando a criterio del tribunal sean oscuras, imprecisas u omisas, cuando con anterioridad se haya omitido hacerlo.
- d) Contestación, por el actor, de las excepciones opuestas, ofrecimiento y presentación de contraprueba.
- e) Recepción, admisión y práctica de prueba pertinente sobre alegaciones de actividad procesal defectuosa no resueltas anteriormente, vicios de procedimiento invocados en la audiencia y excepciones procesales.
- f) Resolución sobre alegaciones de actividad procesal defectuosa, excepciones procesales y saneamiento.
- g) Fijación del objeto del debate.
- h) Admisión y práctica de pruebas.
- i) Conclusiones de las partes.
- j) Dictado de la sentencia.

Sentencia y conversión a ordinario: en sentencia se determinará si se confirma o se revoca la resolución intimatoria. Cuando la sentencia sea desestimatoria, se revocará cualquier acto de ejecución o medida cautelar que se haya acordado. No obstante, el actor podrá solicitar, en el plazo de ocho días a partir de la firmeza de la sentencia desestimatoria, que el

---

<sup>98</sup> **ARAYA Alejandro**, *Manual de aplicación de la ley de cobro judicial*, 3ra. Edición, Jurídica Costarricense S.A., Costa Rica, 2011, p.54.

proceso se convierta en ordinario. Cuando se admita la conversión, se conservarán las medidas cautelares obtenidas, previo rendimiento de caución, y tendrá eficacia toda la prueba practicada con anterioridad<sup>99</sup>.

Cuando la sentencia sea desestimatoria, es decir, que el vencido es el demandante, éste tendrá la posibilidad de coordinar la vía y recurrir la conversión del proceso monitorio a un proceso ordinario. Esto en un plazo de ocho días y se conservarán las medidas cautelares y la prueba realizada en el proceso monitorio. Es interesante ver cómo se le brinda la oportunidad a la parte vencida de llevar su inquietud a un proceso en el cual se evaluarán todos extremos de la demanda y se podrá indagar sobre otros.

En Costa Rica existen muchas novedades para hacer efectivo el cobro de las cuotas de vecinos morosos según los artículos de la Ley Reguladora de Propiedad en Condominio señalan que la cuota condominal, así como sus multas e intereses, constituyen un gravamen hipotecario sobre la finca filial.

Esto quiere decir que el condómino que no paga puede verse en el peligro no solo de enfrentar un proceso judicial de su propiedad, sino de perderla en un remate, cuando existe una mora debe de utilizarse como prueba la certificación de un documento en el cual pueda ser exigible un cobro en específico tanto por la vía monitoria o por la ejecutiva siendo una ventaja para el administrador ya que tiene más de un proceso para poder hacerlo efectivo; siendo muy similar con el proceso salvadoreño que se encuentra regulado en la Ley de la Propiedad por Pisos y Apartamentos en su art. 24 en donde regula que el acta que se levante ante notario tendrá fuerza ejecutiva siempre que se agreguen los recibos para poder tener la

---

<sup>99</sup>Ibídem.

posibilidad de iniciar un procedimiento ejecutivo en la instancia pertinente, pero al carecer de esos requisitos pueden iniciar un procedimiento monitorio para poder obtener el título ejecutivo que de vía para ejercer el cobro de las cuotas vencidas de los vecinos que se encuentran en mora en el condominio.

### 3.4. Venezuela.

El artículo 5 de la ley de la propiedad horizontal de Venezuela establece: Son cosas comunes a todos los apartamentos: a) La totalidad del terreno que sirvió de base para la obtención del correspondiente permiso de construcción<sup>100</sup>; b) Los cimientos, paredes maestras, estructuras, techos, galerías, vestíbulos, escaleras, ascensores y vías de entrada, salida y comunicaciones; c) Las azoteas, patios o jardines. Cuando dichas azoteas, patios o jardines sólo tengan acceso a través de un apartamento o local necesariamente serán del uso exclusivo del propietario de éste; d) Los sótanos, salvo los apartamentos y locales que ellos se hubieren construido de conformidad con las Ordenanzas Municipales.

Si en dichos sótanos hubieren puesto de estacionamiento, depósitos o maleteros se aplicarán las disposiciones especiales relativas a los mismos; e) Los locales destinados a la administración, vigilancia o alojamiento de porteros o encargados del inmueble; f) Los locales y obras de seguridad, deportivas, de recreo, de ornato, de recepción o reunión social y otras semejantes; g) Los locales e instalaciones de servicios centrales como electricidad, luz, gas, agua fría y caliente, refrigeración, cisterna, tanques y bombas de agua y demás similares; h) Los incineradores de residuos y, en general todos los artefactos, instalaciones y equipos existentes para el

---

<sup>100</sup> **BERMUDEZ Alexander**, *Los Condominios en Venezuela y su mantenimiento*, 2da Edición, Escuela Jurídica Venezolana, Caracas, Venezuela, 2014, p.55.

beneficio común; i) Los puestos de estacionamiento que sean declarados como tales en el documento de condominio. Este debe asignar, por lo menos un puesto de estacionamiento a cada uno de los apartamentos o locales, caso en el cual el puesto asignado a un apartamento o local no podrá ser enajenado ni gravado sino conjuntamente con el respectivo apartamento o local<sup>101</sup>. Los puestos de estacionamiento que no se encuentren en la situación antes indicada, podrán enajenarse o gravarse, preferentemente a favor de los propietarios, y, sin el voto favorable del setenta y cinco por ciento 75% de ellos, no podrán ser enajenados o gravados a favor de quienes no sean propietarios de apartamento o locales del edificio. En todo caso siempre deberán ser utilizados como puestos de estacionamiento. El Ejecutivo Nacional, mediante reglamento especial, podrá autorizar una asignación diferente a la prevista en este artículo, en determinadas áreas de una ciudad y siempre que las necesidades del desarrollo urbano así lo justifiquen; j) Los maleteros y depósitos en general que sean declarados como tales en el documento de condominio.

Este puede asignar uno o más maleteros o depósitos determinados a cada uno de los apartamentos o locales o a algunos de ellos o uno de los apartamentos o locales o a algunos de ellos o uno de ellos. En tales casos los maleteros o depósitos asignados a un apartamento o local no podrán ser enajenados ni gravados sino conjuntamente con el respectivo apartamento o local; k) Cualesquiera otras partes del inmueble necesarias para la existencia, seguridad, condiciones higiénicas y conservación del inmueble o para permitir el uso y goce de todos y cada uno de los apartamentos y locales; l) Serán asimismo cosas comunes a todos los apartamentos y locales, las que expresamente se indiquen como tales en el documento de

---

<sup>101</sup> **LEY DE LA PROPIEDAD HORIZONTAL DE LA REPUBLICA DE VENEZUELA**, D.C. N° 3.241, del 18 de agosto de 1983.



condominio, y en particular los apartamentos, locales, sótanos, depósitos, maleteros o estacionamientos rentables, si los hubiere, cuyos frutos se destinen al pago total o parcial de los gastos comunes<sup>102</sup>.

El artículo nueve de la referida ley establece los gastos comunes en el condominio, derribando en sus artículos 13 y 14 la potestad del administrador de exigirlo, como la obligatoriedad de los propietarios de aportarlos, así encontramos literal el mandamiento de dicha disposición que refiere: Las contribuciones para cubrir los gastos podrán ser exigidas por el administrador del inmueble o por el propietario que hubiere pagado sumas que corresponda aportar a otro propietario. Para el efecto de estos cobros, harán fe contra el propietario moroso, salvo prueba en contrario, las actas de asambleas inscritas en el libro de acuerdos de los propietarios y los acuerdos inscritos por el administrador en dicho libro, cuando estén justificados por los comprobantes que exige esta Ley. Las liquidaciones o planillas pasadas por el administrador del inmueble a los propietarios respecto a las cuotas correspondientes por gastos comunes, tendrán fuerza ejecutiva<sup>103</sup>.

Ahora bien pero como en cualquier parte del mundo en el que tiene aplicación de la ley de propiedad horizontal surge una gran interrogante y es la de cómo hacer efectivo el cobro de vecinos morosos o vecinos que se resisten al pago o que de una u otra manera no contribuyen con los gastos o cuotas de mantenimiento común y para ello ya en la legislación venezolana como la ley de propiedad horizontal, código civil, código procesal civil de la república de Venezuela encontramos la implementación de un proceso denominado juicio breve que contiene características y similitudes con el

---

<sup>102</sup>Ibídem

<sup>103</sup>**VELADO ROSALES, José Manuel**, *El Juicio Breve y su aplicación*, 2da. Edición, Rosales, Costa Rica, 2011, p.33.

proceso monitorio aplicado en el otros países a donde ha dado un resultado efectivo a la junta o al administrador de un condominio a donde hay vecinos morosos que adeudan grandes cantidades en atrasos o impagos.

### **3.4.1. El juicio breve**

En Venezuela el juicio breve se tiene por establecido conforme a las leyes, al hacer una comparación de este procedimiento del juicio breve podemos advertir que tiene mucha similitud con el procedimiento monitorio, al mencionar la simplicidades que como bien su nombre lo mencionada un procedimiento breve, es así como al hacer un análisis detenido de lo que este proceso se encuentra podemos entender que este proceso busca la implementación de un proceso rápido efectivo pero sobre todo que sea muy seguro para la efectiva forma de obtener el cobro.

También puede definirse como una reducción y concentración de actos procesales, para substanciar y decidir asuntos de pequeña cuantía. Esta definición, si bien se observa, no puede hoy aplicarse a todos los casos, pues se advierte, se aplica también a asuntos en los cuales la cuantía no juega ningún papel.

### **3.4.2. Ámbito de aplicación**

Artículo 881 del Código de Procedimientos Civiles establece que se sustanciarán y sentenciarán por el procedimiento breve las demandas cuyo valor principal no exceda de quince mil bolívares, así como también la desocupación de inmuebles en los casos a que se refiere el artículo 1.615 del Código Civil, a menos que su aplicación quede excluida por ley especial.

Se tramitarán también por el procedimiento breve aquellas demandas que se indiquen en leyes especiales.

### **2.4.3. La demanda**

Tal como lo estipula el artículo 882 del Código de Procedimiento Civil, el procedimiento breve se inicia mediante la interposición de la demanda escrita que llenará los requisitos exigidos por el artículo trescientos cuarenta del mismo código. Esta demanda contendrá requisitos esenciales para poder impulsar el proceso y que de esta manera se exija el cobro.<sup>104</sup>

### **3.4.4. La admisión**

Con relación al procedimiento breve contemplado en el C.P.C. vigente, no se establece expresamente que debe dictarse un auto de admisión, sin embargo, establece el artículo 341 que presentada la demanda, el Tribunal la admitirá si no es contraria al orden público, a las buenas costumbres o a alguna disposición expresa de la Ley.

### **3.4.5. La citación**

No existe en el Procedimiento Breve, en forma particular, una disposición especial que regule lo relativo a la citación, sin embargo, por mandato del artículo 883, se debe recurrir a lo dispuesto el Capítulo IV, Título IV, del Libro primero, que se refiere a las citaciones y notificaciones<sup>105</sup>.

---

<sup>104</sup> **CABRERA RODRÌGUEZ, Eduardo José**, “*El Proceso Breve*”, en Derecho Procesal Civil IV, disponible en <http://ubaprocesalciviliv.blogspot.com/2014/04/tema-vii-del-procedimiento-breve.html>, sitio visitado el dos de marzo de 2015

<sup>105</sup> *Ibíd.*

En atención al cuerpo normativo en el que se regula todo lo relacionado a la citación se puede verificar como se debe proceder la cita.

#### **3.4.6. Las cuestiones previas**

De acuerdo a lo establecido en el artículo 884, en el acto de la contestación, el demandado puede pedirle verbalmente al juez, que se pronuncie sobre alguna de las cuestiones previas a que se refieren los ordinales 11 al 8°- del artículo 346. Por su parte, en el artículo 885, que se refiere a la contestación de la demanda, se estipula que también puede el demandado oponer las cuestiones previas previstas en los ordinales 9°- 10°- y 11°- del citado artículo 346.

#### **3.4.7. El lapso probatorio**

El artículo 889 del C.P.C., establece que contestada la demanda, o la reconvencción, si ésta hubiera sido propuesta, la causa se entenderá abierta a pruebas por diez días, sin término de distancia, a menos que ambas partes soliciten al juez que decida el asunto con los solos elementos de autos<sup>106</sup>.

#### **3.4.8. La sentencia**

La sentencia, debe producirse dentro de los cinco días siguientes al vencimiento del lapso probatorio, o de la contestación o reconvencción si las partes hubiesen pedido la supresión de dicho lapso, todo de acuerdo a lo pautado en el artículo 890 del Código de Procedimiento Civil vigente, que simplifica aún más el procedimiento, a pesar de haber aumentado de tres a

---

<sup>106</sup> **BELTRAN GUIDOS, José Matías**, *El Proceso Monitorio*, 1ra. Edición, Costarricense, Costa Rica, 2002, p.44.

cinco días el lapso para la decisión, ya que ahora, ni siquiera contempla la presentación de conclusiones de las partes antes de la sentencia como lo estipulaba el código derogado en la penúltima parte del artículo 701.

En el procedimiento breve es importante resaltar que este es un juicio en el que se han abreviado los lapsos y se han simplificado las formas procesales, tiene sin embargo la misma estructura del juicio ordinario. Contestación de Demanda, Pruebas, Cuestiones Previas. Está estipulado desde el artículo 881 hasta el artículo 894 del C.P.C. pero en su esencia es diferente pues tiene más similitud con el procedimiento monitorio.

Así, se hace referencia a la sentencia emitida por el Tribunal Supremo de Justicia del estado de Miranda en la que el tribunal conoce de la causa por el cobro de cuotas de mantenimiento en la que analizando los hechos el tribunal procede el tribunal procede a condenar al pago de lo reclamado por la asociación de vecinos del condominio de la parte demandante<sup>107</sup>.

En el caso de Venezuela todas las contribuciones condominales al existir la mora pueden ser exigidas por el administrador del inmueble o por el propietario que hubiere pagado sumas que corresponda aportar a otro propietario.

Para el efecto de estos cobros, harán fe contra el propietario moroso, salvo prueba en contrario, las actas de asambleas inscritas en el libro de acuerdos de los propietarios y los acuerdos inscritos por el administrador en dicho libro, cuando estén justificados por los comprobantes que exige esta ley y que están plenamente definidos en el cuerpo de la misma.

---

<sup>107</sup> **TRIBUNAL SUPREMO DE JUSTICIA**, Sentencia condenatoria para el pago de cuotas de mantenimientos, AP31-V-2011-002657, dictada el 12 abril de dos mil 2012, p.2.

Las liquidaciones o planillas pasadas por el administrador del inmueble a los propietarios respecto a las cuotas correspondientes por gastos comunes, tendrán fuerza ejecutiva, siendo la diferencia en El Salvador que debe hacerse mediante una notificación al deudor por medio del notario para dar fe de la existencia de un crédito para poder hacer el cobro judicialmente, todo esto acompañados por todos los recibos siendo el acta notarial la que tendrá fuerza ejecutiva.

### 3.5 El Salvador

En el Salvador la Ley de la Propiedad Inmobiliaria por Pisos y Apartamentos regula en su artículo veintidós que ningún propietario podrá eximirse de contribuir a las expensas comunes por renuncia del uso y goce de los bienes que están en comunidad<sup>108</sup>.

Pero esta ley no regula procedimiento alguno para iniciar judicialmente el cobro de cuotas, pero abre la posibilidad que al contar con un instrumento con fuerza ejecutiva, pueda abocarse a un procedimiento ejecutivo para poder hacer efectivo el cobro de cuotas comunes a propietarios renuentes o morosos. Procedimiento que una vez acordado por la administración del condominio deberá regirse por lo establecido en el código procesal civil en su artículo.

El artículo veintiséis de la referida ley hace referencia a que en la administración deberá de elaborarse un reglamento interno de la propiedad para el efectivo funcionamiento de la institución, y será de conformidad a este reglamento que se regule y se establezca todo lo relacionado a la

---

<sup>108</sup> **LEY DE PROPIEDAD INMOBILIARIA POR PISOS Y APARTAMENTOS**, D.L. N° 31, de fecha 21 de febrero de 1961, D.O. N° 40, Tomo 190, publicado el 27 de febrero de 1961.

administración función y consecuencias en los casos de los incumplimientos al mismo.

En El Salvador se cuenta con un antecedente que se generó por el exigimiento en el cobro de varias cuotas de mantenimiento en un condominio Comercial<sup>109</sup>, no siendo esta la naturaleza que nos interesa en la comparación de este apartado, pero si un dato muy importante para identificar el mecanismo ejecutivo con el que se ha iniciado el proceso con el fin de poder obtener una satisfacción en la administración del condominio<sup>110</sup>.

En El Salvador existen problemas que se presentan en las asociaciones comunales pues estas no poseen ni procedimiento especial para hacer efectivo el cobro, mucho menos disposición especial alguna que emita o abra la posibilidad de poder acceder a reclamar judicialmente el cobro de cuotas vencidas de vecinos morosos, y es ahí donde surge la propuesta de este grupo de poder establecer la creación de ese título que serviría a las asociaciones comunales como instrumento para poder iniciar mediante la vía ejecutiva.

---

<sup>109</sup> **CÁMARA SEGUNDA DE LO CIVIL DE LA PRIMERA SECCIÓN DEL CENTRO**, sentencia apelando resolución judicial de instancia menor, con referencia 22-3CM-12-A, de fecha 17 de mayo de 2012, p.3.

<sup>110</sup> *Ibíd.*

**CAPITULO IV.**  
**MARCO JURIDICO SOBRE EL COBRO DE CUOTAS DE VECINOS**  
**MOROSOS EN EL REGIMEN DE CONDOMINIO.**

**4.1. Constitución de la República.**

El ser humano como actor social que es por esencia, a través de su desarrollo y de manera casi que natural ha buscado a través del derecho de la reunión y de la asociación con sus congéneres, coadyuvarse para el logro de sus fines, que van desde la misma supervivencia hasta el logro de las más grandes ambiciones. Es por ello, que los derechos de reunión y asociación son intrínsecas a la misma naturaleza del hombre.

En épocas tan especiales de la democracia en donde se busca la protección y el libre ejercicio de los derechos fundamentales, resulta casi que ineludible hacer una reflexión en relación con el libre ejercicio de estos derechos.

El Artículo 7 de la Constitución de la República de El Salvador cita que los habitantes tienen derecho a asociarse libremente y a reunirse pacíficamente para cualquier objeto lícito, según la Jurisprudencia fundamenta la importancia del derecho a asociarse libremente y ha sostenido que tal derecho, al igual que muchos otros derechos, deriva de la necesidad social de solidaridad y asistencia mutua<sup>111</sup>.

El derecho de asociación consiste en la libre disponibilidad de individuos dotados de personalidad jurídica para constituir formalmente

---

<sup>111</sup> **CONSTITUCIÓN DE LA REPÚBLICA DE EL SALVADOR**, D.C. No. 38, del 15 de diciembre de 1983, D.O. No. 234, Tomo 281, del 16 de diciembre de 1983.



agrupaciones permanentes encaminadas a la consecución de fines específicos de carácter no lucrativo. Es una de las prolongaciones de las libertades de pensamiento, expresión y reunión y una antesala de los derechos de participación, en la medida en que la participación política se canaliza preferentemente a través de formas específicas de asociaciones, entre las que los partidos políticos ocupan un lugar señalado.

Es considerado al igual que el derecho de reunión un derecho humano de primera generación. Siempre y cuando se use este derecho de manera pacífica y para cualquier objeto lícito, según la ley estará permitido a cualquier persona, nacional o extranjero, pero en cuanto a los asuntos políticos internos del país solo los ciudadanos nacionales y nacionalizados pueden tomar cartas en asuntos políticos por esta vía, quedando pues a extranjeros limitado este derecho, quedando totalmente prohibidas las reuniones armadas y aquellas que de una u otra manera quieran presionar con violencia contra alguna autoridad judicial, para que resuelva a su favor.

En el artículo 119 de la Constitución de la república establece el deber del Estado de procurar que el mayor número de familias salvadoreñas sean propietarias de su vivienda y en ese sentido se hace necesario legislar para implementar en nuestro país el sistema denominado de Propiedad Horizontal

La tutela jurídica del derecho a la vivienda se ha visto últimamente robustecida a través de algunos pronunciamientos jurisprudenciales inspirados en la necesidad de asegurar la vigencia de los derechos básicos de la persona, y de superar todo posible agravio causado por una visión formal y legalista de la realidad a la hora de resolver un conflicto. Hay un fuerte reconocimiento del derecho a la vivienda como un derecho propio de todo hombre, directa y concretamente vinculado con la dignidad humana.

Este derecho puede dimensionarse no sólo como la posibilidad de que el ser humano tenga una estructura material bajo la cual pueda cobijarse, sino además como un derecho a la protección integral de la persona, que contribuya y le asegure la posibilidad de desarrollar en plenitud sus potencialidades físicas y espirituales, psicológicas y emocionales, artísticas y deportivas.

En la sociedad actual se ha generado un amplio consenso en torno de la necesidad de proteger algunos bienes humanos básicos, como la dignidad de la persona, la libertad de conciencia, la autonomía de decisión, la vida, la salud, entre otros, que se enlazan naturalmente con la necesidad del hombre de tener un ámbito o morada adecuada para el desarrollo integral de su personalidad. Parece conveniente poner de manifiesto el soporte esencial que presta a este enfoque el proceso de los derechos fundamentales, como consecuencia de la creciente influencia de la norma constitucional sobre el Derecho Privado.

#### **4.2 Ley de Propiedad Inmobiliaria por Pisos y Apartamentos**

En El Salvador la propiedad inmobiliaria o propiedad horizontal se regula por la L.P.I.P.A., una norma que data de 1961 y que no responde a las condiciones actuales del desarrollo urbanístico.

Esta ley nació con el objetivo de implementar en el país el sistema denominado de propiedad horizontal, o propiedad colectiva compartida, una nueva forma de desarrollo urbano en el que dos o más dueños, por una parte tienen el ejercicio del dominio privado exclusivo sobre una sección y por la otra, participan porcentualmente del derecho de uso de algunos bienes comunes a todos los propietarios. El régimen de propiedad y condominio se

conoce doctrinariamente como la situación en que la propiedad de L.P.I.P.A. fue aprobada por el Decreto No. 31 del 21 de febrero de 1961 publicado en el Diario Oficial No. 40, Tomo No. 190 del 27 de febrero de 1961, y posee 3 reformas publicadas en 1972, 1973 y 1974.

En este sentido, es el capítulo IV denominado obligaciones entre los propietarios de la ley mencionada, el que establece la problemática del cobro de cuotas, específicamente lo regulado en los Artículos 18 al 24; en los que se establece que son los propietarios, los que tienen a su cargo en proporción al valor de sus pisos o apartamentos<sup>112</sup>, los gastos de innovación, modificación y reparación de las partes y cosas comunes del edificio; el pago de las primas de seguros; el pago de los impuestos fiscales o municipales y los que gravaren plenamente el edificio, y en general, todo otro gasto indispensable para mantener en buen estado sus condiciones de servicio, seguridad, comodidad y decoro. Exceptuando únicamente cuando exista pacto contrario. Los gastos de Administración a los cuales los propietarios contribuirán, serán en la forma que establezcan en el respectivo Reglamento.

Es obligación particular del propietario de un piso o apartamento, costear los gastos de conservación de la obra liviana de los suelos, bovedillas, puertas, ventanas, cielos rasos, pinturas, y en general, todo aquello que sea de su uso exclusivo. Cada propietario pagará también independientemente los impuestos, tasas o contribuciones que afecten su piso o apartamento. Para este efecto los valuos se harán en forma individual, computándose en ello lo que corresponda a la parte proporcional indivisa sobre las cosas o partes comunes.

---

<sup>112</sup>**LEY DE PROPIEDAD INMOBILIARIA POR PISOS Y APARTAMIENTOS.** Decreto No. 31 del 21 de febrero de 1961, D. O. N° 40, Tomo 190, de 27 de febrero de 1961.

En el caso que sean propietarios de dos pisos superpuestos o de dos apartamentos contiguos costearán, respectivamente, en proporción a sus derechos, los gastos de mantenimiento o reparaciones en la obra gruesa de los pisos o de los cielos rasos y de las paredes divisorias. Ahora bien sea propietario de uno o más pisos, ningún propietario podrá eximirse de contribuir a las expensas comunes por renuncia del uso y goce de los bienes que están en comunidad.

### **4.3 Código Procesal Civil y Mercantil**

El código procesal civil y mercantil es considerado como un instrumento base de muchos procedimientos que no tienen definido un mecanismo propio e idóneo para un fin determinado<sup>113</sup>, ante ciertas leyes que en algún momento pueden ser consideradas como incompletas, hay que mencionar que ya el título cuarto, capítulo primero de esta ley referente al proceso monitorio por deudas de dinero, establece literalmente en su artículo 489 que puede plantear solicitud monitoria el que pretenda de otro el pago de una deuda de dinero, líquida vencida y exigible, cuya cantidad determinada no exceda de veinticinco mil colones o su equivalente en dólares de los estados unidos de América, cualquiera que sea su forma y clase o el soporte en que se encuentre, o que el acreedor justifique un principio de prueba suficiente.

Esta idea posibilita efectuar el cobro de las cuotas comunes y de mantenimiento que se adeuden en una comunidad de propietarios, ya que con la implementación de este proceso al cobro de deudas a vecinos morosos estaríamos abocándonos a los principios y naturaleza que de este

---

<sup>113</sup>**CÓDIGO PROCESAL CIVIL MERCANTIL**, D. L N°712, del 18 de septiembre del 2008, D. O. N°224, Tomo 381, de fecha 27 de diciembre de 2008.

proceso que como la brevedad, facilidad y seguridad jurídica en el pago de cuotas comunes que según la Ley de Propiedad por Pisos y Apartamiento son de obligatorio cumplimiento.

Es importante mencionar que en el Código Procesal Civil y Mercantil se encuentra regulado el proceso monitorio, en el cual no es necesario un mayor trámite para establecer este procedimiento como el idóneo para el cobro de cuotas comunes establecidas en la L.P.I.P.A.

**CAPITULO V**  
**EL PROCEDIMIENTO EJECUTIVO COMO PROCESO ESPECIAL PARA**  
**HACER EFECTIVO EL COBRO DE CUOTAS VENCIDOS A VECINOS**  
**MOROSOS EN EL REGIMEN DE CONDOMINIOS.**

**5.1 Generalidades**

En El Salvador, para hacer efectivo el cobro de cuotas comunes a vecinos morosos o renuentes, que se encuentran bajo régimen de condominio sean comunidad de propietarios o asociaciones comunales, es aplicable la Ley de la Propiedad inmobiliaria por pisos y apartamentos, ya que en su artículo 37 regula que el Acta Notarial en los casos de mora contiene fuerza ejecutiva, siempre y cuando con los requisitos establecidos en el mismo cuerpo normativo; dando facultad para relacionarse con el artículo 457 numeral 8 y por la fuerza ejecutiva que constituye la misma iniciar un proceso ejecutivo.

**5.2 Procedimiento ejecutivo como proceso especial para hacer efectivo el cobro de cuotas vencidas a vecinos morosos en el Régimen de Condominios.**

El proceso ejecutivo es uno de los procesos especiales establecidos en el Libro Tercero del Código Procesal Civil y Mercantil, y está regulado en los artículos del 457 al artículo 470 de este cuerpo normativo, con una estructura y características propias que lo distinguen de los demás procesos, y que derivan del título que sirve de fundamento a la pretensión ejecutiva, es decir de los instrumentos que traen aparejada fuerza ejecutiva para su respectiva ejecución; esto significa existe una persona que es el legítimo dueño del objeto de esa obligación, es decir el Acreedor, siendo este el que

posee el derecho de que se cumpla con esa obligación, y la otra parte se llama deudor; cuando el deudor no logra pagarle al acreedor, este tiene el derecho de ejercer una acción en contra del deudor que la ley le concede para hacer valer su derecho y así lograr el pago de la obligación a través del órgano jurisdiccional, atendiendo de esta forma al objeto del proceso ejecutivo que se vincula tradicionalmente con la obligación del pago de una suma de dinero, líquida y exigible, contenida en un documento que constituye el título ejecutivo.

Los títulos que tienen fuerza ejecutiva y que permiten iniciar el Proceso Ejecutivo son los regulados en el Artículo 457 del Código Procesal Civil y Mercantil, en este orden están primero los instrumentos públicos (expedidos por notario, que dan fe, y por autoridad o funcionario público en el ejercicio de su función. Art. 331 CPCM); segundo los instrumentos privados fehacientes (documentos que las personas los han presentado ante notario para que los autentiquen. Referencia 697-DP-10 3-4°CM-10-A); tercero los títulos valores, y sus cupones, en su caso; cuarto las constancias, libretas o recibos extendidos por las instituciones legalmente autorizadas, cuando reciban depósitos de ahorro o de cualquier otra clase; quinto las acciones que tengan derecho a ser amortizadas, total o parcialmente, por las sumas que hayan de amortizarse a cuenta del capital que incorporen; sexto las pólizas de seguro y de reaseguro, siempre que se acompañe la documentación que demuestre que el reclamante está al día en sus pagos y que el evento asegurado se ha realizado, así como la cuantía de los daños.

Las pólizas de fianza y afianzamiento, siempre que se acompañe de la documentación que demuestre que la obligación principal se ha vuelto exigible; séptimo los instrumentos públicos emanados de país extranjero, cuando se hubiere llenado las formalidades requeridas para hacer fe en El

Salvador; y en octavo lugar, los demás documentos que, por disposición de ley, tengan reconocido este carácter.

Es en el ordinal octavo del artículo 457 CPCM, al establecer literalmente que, los demás documentos que, por disposición de ley, tengan reconocido este carácter, son títulos ejecutivos; da la potestad para relacionar el Art. 37 de la Ley de Propiedad Inmobiliaria por Pisos y Apartamentos, del que se entiende que el Acta notarial que se levanta mediante la cual, el administrador hace saber al deudor su propósito de exigir judicialmente el cumplimiento de la obligación, debiendo el notario insertar en el instrumento el punto de acta, en el que se acordó el gasto y la declaración del administrador de no haberse efectuado el pago por parte del propietario renuente (en adelante Acta Notarial); es título ejecutivo con fuerza ejecutiva.

En cuanto al objeto del proceso en mención, se vincula tradicionalmente con la obligación del pago de una suma de dinero, líquida y exigible, contenida en un documento que constituye el título ejecutivo. Artículo 458 C.P.C.M.; por lo que se debe tener en cuenta que a partir del momento en el que se contrae jurídicamente una obligación, se somete al deber moral y legal de cumplir con la misma.

Es importante mencionar que con el título ejecutivo del Acta Notarial, se inicia el proceso mediante una demanda para ser interpuesta ante la autoridad competente, ésta debe de cumplir con los requisitos establecidos en el Art. 276 C.P.C.M., identificación del Juez o tribunal ante el que se promueve; nombre del demandante y el domicilio que señale para oír notificaciones; nombre del demandado, su domicilio y dirección, estándose en otro caso a lo previsto en este código; nombre del procurador del demandante, su dirección, haciendo constar el número de fax o el medio



técnico que le permita recibir comunicaciones directas del tribunal; hechos en que el demandante funda su petición, enumerándolos y describiéndolos con claridad y precisión, de tal manera que el demandado pueda preparar su contestación y defensa; argumentos de derecho y las normas jurídicas que sustenten su pretensión; documentos que acrediten el cumplimiento de los presupuestos procesales, los que fundamenten la pretensión y los informes periciales; peticiones que se formulen, indicándose el valor de lo demandado; ofrecimiento y determinación de la prueba.

En la demanda del proceso ejecutivo se solicitará el decreto de embargo por la cantidad debida y no pagada, debiéndose acompañar en todo caso el título en que se funde la demanda y los documentos que permitan determinar con precisión la cantidad que se reclama. Se podrán señalar bienes del deudor en cantidad suficiente para hacer frente al principal e intereses de lo que se deba y a las costas de la ejecución. Art. 459 C.P.C.M.

Reconocida la legitimidad del demandante y la fuerza ejecutiva del título, el juez dará trámite a la demanda, sin citación de la parte contraria, decretará el embargo e inmediatamente expedirá el mandamiento que corresponda, en el que determinará la persona o personas contra las que se procede, y establecerá la cantidad que debe embargarse para el pago de la deuda, intereses y gastos demandados, en caso que el juez advirtiera la existencia de defectos procesales subsanables, concederá al demandante un plazo de tres días para subsanarlo, pero si los vicios advertidos fueran insubsanables, declarará la improponibilidad de la demanda, con constancia de los fundamentos de su decisión. Art. 460 C.P.C.M.; en este caso el auto que rechaza la tramitación de la demanda admitirá recurso de apelación, en cambio contra el auto que admita la demanda y decreta embargo de bienes

no procederá recurso alguno, sin perjuicio de la oposición que pueda formular el demandado en el momento procesal oportuno.

Una vez admitida la demanda es de notificar el embargo y la demanda que lo motiva, en el Proceso Ejecutivo, la notificación del decreto de embargo equivale al emplazamiento para que el deudor comparezca a estar a derecho y pueda contestar la demanda en el plazo de diez días. Al hacerlo, podrá formular su oposición por los siguientes motivos 1. Solución o Pago efectivo; 2. Pluspetición, prescripción o caducidad; 3. No cumplir el título ejecutivo los requisitos legales; 4. Quita, espera o pacto o promesa de no pedir; 5. Transacción.

La oposición se deberá formular dentro del plazo de diez días contados desde la notificación del decreto de embargo, con las justificaciones documentales que se tuvieran. Si no hay oposición, se dictará sentencia sin más trámite y se procederá conforme a lo establecido para la ejecución forzosa; y en caso que la oposición se funde en la existencia de defectos procesales y el juez considere que son subsanables, concederá al demandante un plazo de cinco días para subsanarlos, pero si no se procede a ello en dicho plazo, se declarará inadmisibile la demanda en ese estado y se terminará el proceso; por otra parte si la subsanación se da, serán concedidos dos días más al demandado para que pueda ampliar su contestación u oposición

Cuando la oposición se funde en defectos o vicios insubsanables, el juez, por auto en el proceso, declarará improponible la demanda, finalizará el proceso y dejará sin efecto las medidas cautelares que se hubiesen adoptado, con imposición de las costas al demandante frente a las que se tendrá que ver a cubrir por obligación en el proceso.

En caso de que la oposición no pudiera resolverse con los documentos aportados, el juez, a petición de al menos una de las partes, citará a audiencia de prueba, que deberá celebrarse dentro de los diez días siguientes y a la que deberán acudir las partes con los medios probatorios de que intenten valerse. Cuando no se hubiera solicitado la celebración de la audiencia, o el juez no la hubiera considerado procedente, se resolverá sin más trámite sobre la oposición.

Si se hubiera convocado la audiencia y no acudiera a ella el deudor, se le tendrá por desistido de la oposición, se le impondrán las costas causadas y se le condenará a indemnizar al demandante comparecido; y si no compareciere el demandante, el juez resolverá sin oírle sobre la oposición; si comparecen ambas partes, se desarrollará la audiencia con arreglo a lo previsto para el proceso abreviado, debiéndose dictar a continuación la sentencia que proceda.

Una vez desestimada totalmente la oposición, se dictará sentencia estimativa con condena en costas para el demandado, ordenándose seguir adelante de acuerdo con las normas que rigen la ejecución de sentencia.

## CONCLUSIONES

El propósito de esta investigación fue la búsqueda de un proceso judicial para hacer efectivo el cobro de cuotas vencidas a vecinos morosos que están bajo el Régimen de Condominio.

La normativa aplicable a aquellos sujetos que se encuentren bajo el Régimen de Condominio es la Ley de la Propiedad Inmobiliaria por Pisos y Apartamentos en relación con el Código Procesal Civil y Mercantil.

El documento base de la acción para iniciar una acción judicial es El Acta Notarial (Art. 37 LPIPA), dando carácter de título ejecutivo con fuerza ejecutiva, por tanto es aplicable el Proceso Ejecutivo.

Los orígenes del proceso ejecutivo los tenemos en el derecho romano canónico, la legislación de partidas, y la ley de enjuiciamiento civil.

La estructura procesal de cada ordenamiento jurídico varía en relación a su experiencia judicial, normativa, doctrinaria, histórica y a los usos y costumbres de cada estado, es así que la tendencia moderna apunta a la simplificación administrativa, la maximización de beneficios, la reducción de procesos, plazos y costos, la creación de nuevas formas de solución de conflictos, los cuales han replanteado las estructuras procesales, normativas, jurisdiccionales y administrativas.

El proceso es un conjunto de actos destinados a la obtención de un resultado final, que en sí genera una pluralidad de relaciones integradoras, interactivas e interrelacionista que a su vez crean, regulan, modifican o extinguen diferentes situaciones de hecho, de derecho o mixtas, generándose la institucionalidad del proceso.

El proceso ejecutivo por su naturaleza puede ser vinculante a un proceso en donde se emita resolución judicial que ha pasado a la autoridad de cosa juzgada o resolución administrativa que cause estado, en ambos existe una declaración de condena. Independiente, cuando así lo establece la ley o las partes en base un documento, título valor u otro que señale la norma sustantiva o adjetiva.

## **RECOMENDACIONES**

Que el proceso monitorio sea establecido en la Ley de la Propiedad por Pisos y Apartamientos como el mecanismo idóneo para el cobro de cuotas vencidas a los vecinos morosos en los casos que la cuantía no supere los 25,000 colones o su equivalente en dólares.

Se recomienda que se establezcan en los reglamentos y estatutos correspondientes cual será el documento idóneo que servirá para iniciar la acción en los caso de cobro o reclamos a vecinos morosos

Proponemos que las comunidades de propietarios y las asociaciones de desarrollo comunal se capaciten con conocimientos sobre el cobro de cuotas vencidas por medio de la vía judicial

Se recomienda que la cuantía en el cobro de cuotas vencidas de vecinos morosos no debería limitar esta acción pues hay comunidades en las que con solo una cuota no pagada, afecta el normal funcionamiento de la comunidad de vecinos.

## BIBLIOGRAFÍA

### LIBROS

**ALESSANDRI R., Arturo, SOMARRIVA U., Manuel, y VODANOVIC, H., Antonio,** *Tratado de los Derechos Reales*, Tomo I, 5ta. Edición, Editorial Temis, Chile, 1998.

**ALESSANDRI RODRÍGUEZ, Arturo y SOMARRLIVA UNDURRAGA, Manuel,** *Curso de Derecho Civil*, Tomo III - De los Bienes, 2ª Ed., Santiago, Chile, 1957.

**AMAYA JIMENEZ, Rodrigo Josué,** *La Modificación y Constitución del Condominio*, 2da. Edición, Real Imprenta S.A, Barcelona, 2010.

**ARAUJO RODRIGUEZ, Carlos Eduardo,** *El Condominio en Latinoamérica*, 3da. Edición, OBD S.A, Madrid, 2012.

**ASCENCIO GIBREDO, Gerardo Ernesto,** *Los Condominios una nueva forma de vida*, Segunda Edición, Editorial Platero, Chile, 2008.

**AZUELA HERRERA, José María,** *Los elementos del Condominio*, 2da. Edición, Trivium S.A, Madrid, 1962.

**BATLLE VASQUEZ, Manuel,** *La Propiedad de Casas por Pisos*, 3ra. Edición, Alcoy, 1956.

**BAUDRIT CARRILO Luis,** *Sobre los Estacionamientos en la Propiedad Horizontal*, 1 Edición, Editorial Trinity, Madrid, 2012.

**BAVIANO, José María**, *Asociaciones de Vecinos y Política*, Segunda Edición, Editorial Trinity, Chile, 2012.

**BELTRAN GUIDOS, José Matías**, *El Proceso Monitorio*, 1º Edición, Editorial Costarricense, Costa Rica, 2002.

**CABANELLAS, Guillermo**, *Derecho Usual*, Tomo III, 5ª Ed., Buenos Aires, 1962.

**CANDIAN, Aurelio**, *Instituciones de Derecho Privado*, 1ra. Edición en español de la traducción de la 2da. Edición Italiana, México, 1961.

**CASTÓN TOBEÑAS, José**, *Derecho Civil Español y Floral*, Tomo II, 9na Edición, Madrid, 1957.

**CARTAGENA BAKOVIC, Juan Miguel**, citado por **José Manuel FIGUEROA VALDES** en la obra *Copropiedad Inmobiliaria, nuevo Régimen Legal*, 2da., Editorial Jurídica de Chile, 2002

**DUQUE RAMIREZ, Gustavo**, *Monografía de la Propiedad Horizontal*, 1ra Edición, Señal Editorial, Colombia, 1996.

**FIGUEROA VALDES, José Manuel**, *La Copropiedad Inmobiliaria, nuevo Régimen Legal*, segunda edición, Editorial Jurídica Chilena, Chile, 2002.

**FIGUEROA VELASQUEZ, Juan José** *Los Estatutos una manera de Organización en las Asociaciones*, 2da Edición, Editorial Tunes, Guatemala, 2003.



**GAIL BIER, Alicia**, *El Crecimiento Urbano y la Participación Vecinal*, Primera Edición, Editorial CSIC, Madrid, 1990.

**GONZALO MORELL, Constantino**, *Movimiento vecinal y cultura política democrática en Castilla y León*, Tesis de grado, Universidad de Valladolid, Valladolid, España, 2011.

**GONZALEZ RAMIREZ, Norberto** *La Administración en los Condominios*, Navarra, Barcelona, 1990.

**GONZALEZ FLORES, Rodrigo José**, *El Derecho a la Libertad*, 2da Edición, Editorial Trinidad, España, 2000.

**GONZALEZ Víctor**. *Las Organizaciones con Gubernamentales - Nueva Expresión de la Sociedad Civil Salvadoreña*, 1ra Edición, Editorial 2013.

**GRANADOS, J., y LIZANO, E.**, *El desafío de un acuerdo de asociación entre Centroamérica y la Unión Europea*, 1ra Edición, Editorial Academia de Centroamérica, San José, Costa Rica, 2008.

**GUZMAN ARAUJO, Gerardo**, *El Condómino, su Constitución, Compraventa y Administración*, Tercera Edición, Trillas, México, 1989.

**GUERRERO FIGUEROA, Víctor Emmanuel**, *Generalidades de la Copropiedad*, Segunda Edición, Editorial Trivia, Chile, 2000.

**GUTIERREZ GONZÁLEZ, Ernesto**; *El Patrimonio*, Novena edición, Porrúa, México, 2008.

**HERNÁNDEZ CANALES, Luis Alonso**, *Formalidades de la demanda en Costa Rica*, 1 Edición, Editorial Costarricense, Costa Rica, 2013.

**HERNANDEZ GONZALEZ, Manuel**, *El Procedimiento Monitorio Costarricense y su aplicación*, 2 Edición, Editorial Rosales, Costa Rica, 2012.

**HERRERA VELASQUEZ, José Manuel**, *La Administración.*, 2da. Edición, Trívium S.A, Madrid, 1944.

**IBAÑEZ CRESPO, José Manuel**, *Generalidades de los Condominios y su constitución*, 2da. Edición, Editorial OBD, S.A. Chile, 2012.

**J. BENDERSKY, Mario**, *La Propiedad horizontal*, 1era. Ed., Omeba, Michigan 1967.

**PABON NUÑEZ, Ciro**, *La Propiedad Horizontal*, 4ta. Edición, Ediciones Librerías del Profesional, Bogotá, Colombia, 1999.

**PACHECO CARREÑO, Roberto**, *Los Condominios de Carácter Residencial*, 2da. Edición, Editorial Trívium S.A., Madrid, 2000.

**PÉREZ GALLARDO Leonardo**, *Perspectiva del Derecho Costarricense Actual*, 2 Edición, Editorial Reus, Madrid 2006.

**PEREZ Iván L**, *El Derecho de las Asociaciones*, 1era Edición, Editorial Kratt, Buenos Aires, Argentina, 1978.

**PÉREZ GALLARDO Leonardo**, *Perspectiva del Derecho en los Condominios*, 2 Edición, Editorial Reus, Colombia 2010

**POIRIER, Pierre**, *La Propiedad Horizontal*, 2ª Ed., Buenos Aires, 1955.

**RACCIATTI, Hernán**, *Propiedad por Pisos o por Departamentos*, 2ª Ed. Argentina, 1958.

**RAMIREZ GALLARDO Lucas**, *Los Condominios en Colombia*, 2 Edición, Editorial OTA, Colombia 1999.

**RAMIREZ BENITEZ, Norberto**, *Los Estatutos en las Asociaciones*, 2da Edición, Trivium S.A. Madrid, 1989.

**REFFINO PEREYRA, Virgilio**, *La Propiedad Horizontal*, 1ra. Edición, Buenos Aires, 1945.

**ROJINA VILLEGAS, Rafael**, *Bienes, Derechos Reales y Posesión*, Decimotercera edición, Porrúa, México, 2007.

**ROJINA VILLEGAS, Rafael**; *Compendio de Derecho Civil, Bienes, Derechos Reales y Sucesiones*, segunda edición, Porrúa, México, 2009.

**RODRIGUEZ, René L.**, *Estudio de las distintas Asociaciones en Latinoamérica*, 1era Edición, Editorial Fodos, Chile, 2000.

**SERRANO DE NICOLAS, Ángel**, *Condominio*, 1ra. Edición, España, 1999.

**SIGUENZA Edgardo**, *Generalidades de las Asociaciones*, 2da Edición, Editorial CDSA, Guatemala, 1999.

**TORRENTE BAYONA, César y BUSTAMANTE, Luis Eduardo,** *Las Entidades Sin Ánimo de Lucro*, 3ra. Edición, Chile.

**ULLOA VELASQUEZ, Joaquín,** *Generalidades de los Estatutos en una Asociación Vecinal*, 2da Edición, Editorial Venecia, Argentina, 2000.

**VELADO ROSALES, José Manuel,** *El Juicio Breve y su aplicación*, 2 Edición, Editorial Rosales, Costa Rica, 2011.

TESIS:

**GONZALO MORELL, Constantino,** *Movimiento vecinal y cultura política democrática en Castilla y León*, Tesis de grado, Universidad de Valladolid, Valladolid, España, 2011.

**ROA MONTES, Raúl René,** *Hacia un Nuevo Régimen de Propiedad en Colombia*, Tesis de grado, Facultad de Ciencias Jurídicas, Pontificia Universidad Javeriana, Santa Fe Bogotá, Colombia.

LEGISLACION:

**CONSTITUCIÓN DE LA REPÚBLICA DE EL SALVADOR**, D.C. No. 38, del 15 de diciembre de 1983, D.O. No. 234, Tomo 281, del 16 de diciembre de 1983.

**CÓDIGO PROCESAL CIVIL MERCANTIL**, D. L N°712, del 18 de septiembre del 2008, D. O. N°224, Tomo 381, de fecha 27 de diciembre de 2008.

**LEY DE ASOCIACIONES Y FUNDACIONES SIN FINES DE LUCRO**, D. L N°894, publicada en el D. O. N°238, Tomo 333 de fecha 21 de noviembre de 1996.

**LEY DE PROPIEDAD INMOBILIARIA POR PISOS Y APARTAMIENTOS**, D.L. N° 31, de fecha 21 de febrero de 1961, D.O. N° 40, Tomo 190, publicado el 27 de febrero de 1961.

DERECHO COMPARADO:

**LEY MONITORIO ARRENDATICIO** N° 9160, publicado el del 23 de julio de 2013.

**LEY DE LA PROPIEDAD HORIZONTAL DE LA REPUBLICA DE VENEZUELA**, D.C. N° 3.241, del 18 de agosto de 1983.

**REGLAMENTO DE LA LEY DE ASOCIACIONES Y FUNDACIONES SI FINES DE LUCRO**, D.E. N° 78, del 18 de agosto de 1997, D.O. N° 153, Tomo 336, publicado el 21 de agosto de 1999.

JURISPRUDENCIA INSTITUCIONAL:

**CÁMARA SEGUNDA DE LO CIVIL DE LA PRIMERA SECCIÓN DEL CENTRO**, sentencia apelando resolución judicial de instancia menor, con referencia 22-3CM-12-A, de fecha diecisiete de mayo de 2012.

**TRIBUNAL SUPREMO DE JUSTICIA**, Sentencia condenatoria para el pago de cuotas de mantenimientos, AP31-V-2011-002657, dictada el doce abril de 2012.

REVISTA:

**ESPÍN CÁNOVAS, Diego**, Derecho Civil, premio, Tercera Edición, Editorial Revista de Derecho Privado, Madrid, España, 1968.

**FUSADES**, “Problemas Prácticos del Régimen Legal de Condominios y Posibles Soluciones” en *Revista de Estudios Legales*, N° 161, San Salvador, El Salvador, 2014.

**GONZALEZ VELADO, Eduardo José**, “El Derecho de Asociación y su reconocimiento Constitucional “, en *Revista de Estudios Constitucionales de la Corte Suprema de Justicia*, No. 13, EL Salvador, 2003.

PAGINAS ELECTRONICAS:

**BERCOVITZ RODRÍGUEZ-CANO, R.**, *Comentarios de la Ley de Propiedad Horizontal*, 3ª ed., Edit. Aranzadi, Cizur Menor, 2007, disponible en <http://www.admifin.es/preguntas-frecuentes/264-proceso-monitorio-especial-comunidades-de-propietarios>, sitio consultado el día 03 de marzo de junio de 2015.

**CORREA DEL CASSO, J.P.**, *El proceso monitorio*, Edit. Bosch, Barcelona, 1998, <http://www.admifin.es/preguntas-frecuentes/264-proceso-monitorio-especial-comunidades-de-propietarios>, sitio consultado el día 09 de marzo de junio de 2015.

**CABRERA RODRIGUEZ, Eduardo José**, “**El Proceso Breve**”, en *Derecho Procesal Civil IV*, 27 de abril de 2014, en <http://ubaprocesalciviliv.blogspot.com/2014/04/tema-vii-del-procedimiento-breve.html>, sitio visitado el dos de marzo de dos mil quince

**CORTE SUPREMA DE ESPAÑA**, *Preámbulo de la Ley de Propiedad Horizontal*, en <http://www.comunidades.com/legislacion/comunidades/ley-de-propiedad-horizontal/preambulo>, sitio visitado el veintiocho de enero del 2015.

**CORTES DOMÍNGUEZ, V. y MORENO CATENA, V.**, Derecho Procesal Civil, 3ª ed., Edit. Tirant lo Blanch, Valencia, 2008, <http://www.admifin.es/preguntas-frecuentes/264-proceso-monitorio-especial-comunidades-de-propietarios>, sitio consultado el día 03 de marzo de junio de 2015.

**CALAMANDREI, P.**, *“El Procedimiento Monitorio”* (S. S. Melendo, Trad.) Buenos Aires: Ediciones Jurídicas Europa-América, 1953, disponible en <https://letrujil.files.wordpress.com/2013/09/14carlos-alberto-colmenares.pdf>, sitio consultando el día 16 de marzo de 2015.

**COLOMER, J. L.**, “La Tutela Privilegiada del Crédito”. En J. M. Aroca, Derecho Jurisdiccional. Vol. I. Valencia: Tirant Lo Blanch, 2004, disponible en <https://letrujil.files.wordpress.com/2013/09/14carlos-alberto-colmenares.pdf>, sitio consultando el día 16 de marzo de 2015.

**COLMENARES, C. A.**, “El Proceso de la Estructura Monitoria”. Cúcuta: Universidad Libre Seccional Cúcuta, 2011, disponible en <https://letrujil.files.wordpress.com/2013/09/14carlos-alberto-colmenares.pdf>, sitio consultando el día 16 de marzo de 2015.

**DAMIÁN MORENO, J.**, El derecho y su garantía jurisdiccional, 1ªed., Edit. Reus, Madrid, 2009, <http://www.admifin.es/preguntas-frecuentes/264-proceso-monitorio-especial-comunidades-de-propietarios>, sitio consultado el día 09 de marzo de junio de 2015

**DÍEZ NÚÑEZ, J.J. y GONZALEZ MARTIN, L.A.**, Propiedad horizontal, 2ª ed., Edit. Consejo General del Poder Judicial, Madrid, 2007, <http://www.admifin.es/preguntas-frecuentes/264-proceso-monitorio-especial->

comunidades-de-propietarios, sitio consultado el día 03 de marzo de junio de 2015.

**ESQUIVEL, María Teresa**, “La convivencia condominal: problemática, análisis y débil legislación”, en *Revista Metrópoli*, N 22, octubre 2007, Cuernavaca, México, p.2, disponible en <http://www.metroli.org.mx/htm/areas/0/boletin11.pdf>, sitio consultado el 19 de febrero de 2015.

**GISBERT POMADA, M., DIEZ RIAZA, S., CARRETERO GONZÁLEZ, C. y GONZÁLEZ-CHOREN RESPALDIZA, V.**, Los Procesos para el cobro de deudas: Monitorio, Cambiario, Monitorio Europeo y europeos de escasas cuantía, 1ª ed., Edit. Civitas, Madrid, 2010, <http://www.admifin.es/preguntas-frecuentes/264-proceso-monitorio-especial-comunidades-de-propietarios>, sitio consultado el día 05 de marzo de junio de 2015.

**MAGRO SERVET, V., GARCIA CHAMON CERVERA, E., y PÉREZ SERRA, V.**, Propiedad horizontal 760 preguntas y respuestas, 2ª ed., Edit. Sepin, Madrid 2007, <http://www.admifin.es/preguntas-frecuentes/264-proceso-monitorio-especial-comunidades-de-propietarios>, sitio consultado el día 05 de

**PERDOMO, A. P.**, “*Manual del Proceso Monitorio*” Primera ed.. Bogotá: Ediciones del Profesional, 2006, disponible en <https://letrujil.files.wordpress.com/2013/09/14carlos-alberto-colmenares.pdf>, sitio consultando el día 16 de marzo de 2015.

Marzo de junio de 2015.

**RUBIÑO ROMERO, J.J.**, El proceso monitorio en la Ley de Propiedad Horizontal, 1ª ed., Edit. Bosch, Barcelona, 2005,



<http://www.admifin.es/preguntas-frecuentes/264-proceso-monitorio-especial-comunidades-de-propietarios>, sitio consultado el día 09 de marzo de junio de 2015.

**RUBIÑO ROMERO, J.J.**, El proceso monitorio en la Ley de Propiedad Horizontal, 1ª ed., Edit. Bosch, Barcelona, 2005, <http://www.admifin.es/preguntas-frecuentes/264-proceso-monitorio-especial-comunidades-de-propietarios>, sitio consultado el día 09 de marzo de junio de 2015.

**TRUJILLO GUEVARA Araceli**, “Régimen de condominio”, *Revista electrónica de Derecho N°1*, Disponible en [http://bajio.delasalle.edu.mx/delasalle/revistas/derecho/numero\\_9/editorial.html](http://bajio.delasalle.edu.mx/delasalle/revistas/derecho/numero_9/editorial.html), Consultado el 28 de enero del 2015.

**VENTURA-TRAVESET A.**, Derecho de propiedad horizontal, 7ª ed., Edit. Bosch, Barcelona, 2007, disponible en <http://www.admifin.es/preguntas-frecuentes/264-proceso-monitorio-especial-comunidades-de-propietarios>, sitio consultado el día 09 de marzo de junio de 2015.

# ANEXOS

NUMERO NOVENTA Y SIETE.- En la ciudad de San Salvador, a las once horas del día catorce de noviembre de dos mil trece.- Ante mí, WILFREDO ESTRADA MONTERROSA, Notario de este domicilio, se otorga el siguiente instrumento de CONSTITUCION DE CONDOMINIO.- Comparece el señor FELIPE SALVADOR CASTRO AGUIRRE, de cincuenta y dos años de edad, Empresario del domicilio de San Salvador, departamento de San Salvador, a quien conozco e identifico por medio de su documento único de identidad numero cero un millón setecientos ochenta y ocho mil cuatrocientos sesenta y tres-cinco, con numero de identificación tributaria cero seiscientos catorce-ciento treinta mil ciento sesenta y uno-cero dieciocho-siete, actuando en su calidad de Presidente y Representante Legal de la Sociedad ADASTRA, SOCIEDAD ANONIMA DE CAPITAL VARIABLE, que se abrevia ADASTRA, S.A. DE C.V., del domicilio de San Salvador, con numero de identificación tributaria cero seiscientos catorce-doscientos cincuenta mil novecientos tres-ciento siete-cero, personería que Doy Fe: de ser legitima y suficiente por haber tenido a la vista: a) Testimonio de Escritura Publica de Constitución de la sociedad otorgada en la ciudad de San Salvador, a las once horas del día veinticinco de septiembre de dos mil tres, ante los oficios del Notario Marvín de Jesús Colorado Torres, inscrita en el Registro de Comercio, al numero DOS, del Libro MIL OCHOCIENTOS CINCUENTA Y CINCO del Registro de Sociedades, de donde consta que su denominación y domicilio son los antes expresados, que su plazo es indeterminado, que la Administración de la Sociedad esta confiada a una Junta Directiva, quienes durarán en sus funciones un periodo de cinco años, que la Representación Legal, Judicial y Extrajudicial de la Sociedad corresponderá al Director Presidente, con facultades suficientes para el otorgamiento de actos como el presente, b) Certificación de la Credencial de Elección de la Junta Directiva de la Sociedad celebrada en la ciudad de San Salvador, el día doce de diciembre de dos mil ocho, en la que consta que se eligió nueva Junta Directiva de la Sociedad, resultando el

otorgante FELIPE SALVADOR CASTRO AGUIRRE, como Director Presidente y por lo tanto Representante Legal de la Sociedad, para el período de cinco años que inicio el día doce de diciembre de dos mil ocho y finaliza el día doce de diciembre de dos mil trece, inscrita en el Registro de Comercio bajo el numero TREINTA Y SIETE del Libro DOS MIL CUATROCIENTOS DOS del Registro de Sociedades, y c) Certificación del punto de Acta número Veinticuatro de Junta Directiva de la sociedad suscrita por el Director Secretario de la Junta Directiva de la Sociedad MARIO CASTRO TABLAS, de fecha quince de enero de dos mil trece, de donde consta que se autoriza al Presidente y Representante Legal de la Sociedad señor FELIPE SALVADOR CASTRO AGUIRRE, al otorgamiento del presente instrumento, con lo cual se tiene por establecida su personería, y en el carácter en que comparece me DICE: I) RELACION DE ANTECEDENTE: Que según Sistema de Folio Real Automatizado matrícula número SEIS CERO CUATRO SIETE OCHO CERO SEIS TRES - CERO CERO CERO CERO CERO del Registro de la Propiedad Raíz e Hipotecas de la Primera Sección del Centro de este Departamento, su representada es dueña y actual poseedora de un inmueble de naturaleza rústica, ahora urbano, situado en el El Carmen, San Salvador, San Salvador, de una extensión superficial de DIEZ MIL OCHOCIENTOS CINCUENTA Y TRES PUNTO CINCUENTA Y UNO CERO CERO METROS CUADRADOS.- III) DESTINO Y CONSTITUCION DEL CONDOMINIO VISTA HERMOSA SEGUNDA ETAPA.- Continua manifestando el compareciente que en cumplimiento de lo que estatuyen los artículos tres y cinco de la Ley de Propiedad Inmobiliaria por Pisos y Apartamentos, la somete por este acto al Régimen de Condominio establecido por dicha Ley, con la finalidad de adjudicar para viviendas, los distintos lotes que componen el CONDOMINIO VISTA HERMOSA SEGUNDA ETAPA, ya sea en venta al contado o a plazos con garantía hipotecaria sobre los mismos; todo con sujeción a lo preceptuado en la mencionada Ley y a lo que establece el respectivo Reglamento de Administración, sometiéndolos en este acto al Régimen de Condominio.- IV) DESCRIPCION

TECNICA DE CADA UNO DE LOS LOTES QUE CONFORMAN EL CONDOMINIO VISTA HERMOSA SEGUNDA ETAPA:

BLOCK "A" LOTE UNO BLOCK "A" compuesto por cinco tramos. El primero curvo con cuerda de tres punto cuarenta metros con rumbo sur sesenta y ocho grados cinco minutos dieciséis segundos oeste. El segundo recto de treinta y uno punto setenta y siete metros con rumbo norte sesenta y nueve grados dos minutos cincuenta y un segundos oeste, colindando con condominio Santa Clara, calle el guayabo de por medio. El tercero de diecisiete punto cincuenta y tres metros con rumbo norte veinticinco grados doce minutos cincuenta y siete segundos este, colindando con lote propiedad de Ana María de Zamora. El cuarto de treinta y cuatro metros con rumbo sur sesenta y cuatro grados cuarenta y siete minutos tres segundos este, colindando con lote numero dos del mismo Block "A". El quinto de doce punto sesenta y siete metros con rumbo sur veinticinco grados doce minutos cincuenta y siete segundos oeste, colindando con lote número uno del block "E" avenida Santa Rita de por medio. El terreno así descrito tiene un área de QUINIENTOS CINCUENTA Y UNO PUNTO NOVENTA Y SEIS METROS CUADRADOS equivalentes a SETECIENTAS OCHENTA Y NUEVE PUNTO SETENTA Y CUATRO VARAS CUADRADAS.- LOTE DOS BLOCK "A" compuesto por cuatro tramos rectos. El primero de treinta y cuatro metros con rumbo norte sesenta y cuatro grados cuarenta y siete minutos tres segundos oeste, colindando con lote uno del mismo block. El segundo de quince metros con rumbo norte veinticinco grados doce minutos cincuenta y siete segundos este, colindando con lote propiedad de Ana María de Zamora. El tercero de treinta y cuatro metros con rumbo sur sesenta y cuatro grados cuarenta y siete minutos tres segundos este, colindando con lote número tres del mismo block. El cuarto de quince metros con rumbo sur veinticinco grados doce minutos cincuenta y siete segundos oeste, colindando con lote número dos del Block "E" del mismo condominio, avenida Santa Rita de por medio. El terreno así descrito tiene un área de QUINIENTOS DIEZ METROS CUADRADOS equivalentes a SETECIENTAS VEINTINUEVE PUNTO

SETENTA Y UN VARAS CUADRADAS.- LOTE TRES BLOCK "A" compuesto por cinco tramos rectos. El primero de cincuenta y uno punto veintiún metros con rumbo norte sesenta y cuatro grados cuarenta y siete minutos tres segundos oeste, colindando con lote número dos del mismo block y lote propiedad de Ana María Zamora. El segundo de cinco punto sesenta y seis metros con rumbo norte cuarenta y seis grados seis minutos treinta y ocho segundos este, el tercero de diez punto cincuenta y seis metros con rumbo norte cuarenta y ocho grados veintiséis minutos cuarenta y dos segundos este, colindando estos con condominio Vista Hermosa; El cuarto de cuarenta y cinco punto cero dos metros con rumbo sur sesenta y cuatro grados cuarenta y siete minutos tres segundos este, colindando con lote número cuatro del mismo block. El quinto de quince metros con rumbo sur veinticinco grados doce minutos cincuenta y siete segundos oeste, colindando con lote número DOS del block "E" y área de uso futuro, avenida Santa Rita de por medio. El terreno así descrito tiene un área de SETECIENTOS VEINTITRES PUNTO CERO DOS METROS CUADRADOS equivalentes a UN MIL TREINTA Y CUATRO PUNTO CINCUENTA VARAS CUADRADAS.- LOTE CUATRO BLOCK "A" compuesto por cuatro tramos rectos. El primero de cuarenta y cinco punto cero dos metros con rumbo norte sesenta y cuatro grados cuarenta y siete minutos tres segundos oeste, colindando con lote número tres del mismo block. El segundo de dieciséis punto treinta metros con rumbo norte cuarenta y ocho grados trece minutos treinta y seis segundos este, colindando estos con condominio Vista Hermosa Etapa 1. El tercero de treinta y ocho punto sesenta y cinco metros con rumbo sur sesenta y cuatro grados cuarenta y siete minutos tres segundos este, colindando con lote número cinco del mismo block. El cuarto de quince metros con rumbo sur veinticinco grados doce minutos cincuenta y siete segundos oeste, colindando con área de uso futuro, avenida Santa Rita de por medio. El terreno así descrito tiene un área de SEISCIENTOS VEINTISIETE PUNTO SESENTA Y DOS METROS CUADRADOS equivalentes a OCHOCIENTAS NOVENTA Y OCHO

VARAS CUADRADAS.- LOTE CINCO BLOCK "A" compuesto por siete tramos rectos. El primero de treinta y ocho punto sesenta y cinco metros con rumbo norte sesenta y cuatro grados cuarenta y siete minutos tres segundos oeste, colindando con lote número cuatro del mismo block. El segundo de punto ochenta y cuatro metros con rumbo norte cuarenta y ocho grados trece minutos treinta y seis segundos este, el tercero de punto setenta y seis metros con rumbo norte cuarenta y ocho grados cuarenta minutos doce segundos este, el cuarto de uno punto treinta y siete metros con rumbo norte cincuenta y un grados catorce minutos treinta y tres segundos este, el quinto de trece punto ochenta y cuatro metros con rumbo norte cincuenta y dos grados treinta y un minutos cuarenta y siete segundos este todos estos colindando con condominio Vista Hermosa; El sexto de treinta y uno punto cero siete metros con rumbo sur sesenta y cuatro grados cuarenta y siete minutos tres segundos este colindando con lote número seis del mismo block. El séptimo de quince metros con rumbo sur veinticinco grados doce minutos cincuenta y siete segundos oeste, colindando con área de uso futuro y servidumbre de acceso a lote propiedad de Transportes San Cristóbal, S.A. de C.V., avenida Santa Rita de por medio. El terreno así descrito tiene un área de QUINIENTOS VEINTICUATRO METROS CUADRADOS equivalentes a SETECIENTOS CUARENTA Y NUEVE PUNTO SETENTA Y CUATRO VARAS CUADRADAS.- LOTE SIETE BLOCK "A" compuesto por cuatro tramos rectos. El primero de treinta y uno punto cero siete metros con rumbo norte sesenta y cuatro grados cuarenta y siete minutos tres segundos oeste, colindando con lote número cinco del mismo block. El segundo de veinticuatro punto cincuenta y ocho metros con rumbo norte cincuenta y dos grados treinta y un minutos cuarenta y siete segundos este, colindando con condominio Vista Hermosa; El tercero de diecinueve punto setenta y nueve metros con rumbo sur sesenta y cuatro grados cuarenta y siete minutos tres segundos este colindando con lote número siete del mismo block. El cuarto de veintiuno punto ochenta y cuatro metros con rumbo sur

veinticinco grados doce minutos cincuenta y siete segundos oeste, colindando con lotes número UNO Y DOS del Block "F" avenida Santa Rita de por medio. El terreno así descrito tiene un área de QUINIENTOS CINCUENTA Y CINCO PUNTO TREINTA Y OCHO METROS CUADRADOS, equivalentes a SETECIENTAS NOVENTA Y CUATRO PUNTO SESENTA Y CUATRO VARAS CUADRADAS.- LOTE SIETE BLOCK "A" compuesto por seis tramos rectos. El primero de diecinueve punto setenta y nueve metros con rumbo norte sesenta y cuatro grados cuarenta y siete minutos tres segundos oeste, colindando con lote número seis del mismo block. El segundo de veinte punto veintisiete metros con rumbo norte cuarenta y cinco grados veinticinco minutos cuarenta y nueve segundos este, el tercero de diez punto cincuenta y nueve metros con rumbo norte doce grados cincuenta y tres minutos treinta y nueve segundos este, el cuarto de seis punto noventa y un metros con rumbo norte doce grados cincuenta minutos cincuenta y dos segundos este, colindando estos con condominio Vista Hermosa; El quinto de dieciséis punto cincuenta y tres metros con rumbo sur sesenta y cuatro grados veintisiete minutos veintiocho segundos este, colindando con área verde ecológica. El sexto de treinta y seis punto cero dos metros con rumbo sur veinticinco grados doce minutos cincuenta y siete segundos oeste, colindando con lote número tres del Block "F" avenida Santa Rita de por medio y con área verde recreativa. El terreno así descrito tiene un área de QUINIENTOS CINCUENTA Y NUEVE PUNTO CINCUENTA METROS CUADRADOS equivalentes a OCHOCIENTAS PUNTO CINCUENTA Y TRES VARAS CUADRADAS.- BLOCK "F" : LOTE UNO BLOCK "F" compuesto por seis tramos rectos. El primero de quince punto sesenta y ocho metros con rumbo norte veinticinco grados doce minutos cincuenta y siete segundos este, colindando con lote número cinco y seis del block "A", avenida Santa Rita de por medio. El segundo de treinta y cuatro punto setenta metros con rumbo sur sesenta y cuatro grados cuarenta y siete minutos tres segundos este, colindando con lote número dos del mismo block. El tercero de catorce punto ochenta y siete metros con



rumbo sur veinticinco grados treinta y nueve minutos cincuenta y dos segundos oeste, el cuarto de punto doce metros con rumbo norte ochenta y tres grados cuarenta y seis minutos treinta y nueve segundos oeste, el quinto de uno punto cuarenta y nueve metros con rumbo sur veintiséis grados veintitrés minutos veintitrés segundos oeste, colindando estos con condominio Casa de Campo, el sexto de treinta y cuatro punto cuarenta y cinco metros con rumbo norte sesenta y tres grados treinta y seis minutos treinta y siete segundos oeste, colindando con lote propiedad de Transportes San Cristóbal, S.A. de C.V. El terreno así descrito tiene un área de QUINIENTOS CINCUENTA Y CINCO PUNTO TREINTA Y SIETE METROS CUADRADOS equivalentes a SETECIENTAS NOVENTA Y CUATRO PUNTO SESENTA Y DOS VARAS CUADRADAS.-

LOTE DOS BLOCK "F" compuesto por nueve tramos rectos. El primero de quince metros con rumbo norte veinticinco grados doce minutos cincuenta y siete segundos este, colindando con lote número seis y siete del block "A", Avenida Santa Rita de por medio. El segundo de treinta y dos punto setenta y siete metros con rumbo sur sesenta y cuatro grados cuarenta y siete minutos tres segundos este, colindando con lote número tres del mismo block. El tercero de cinco punto cincuenta y un metros con rumbo sur veintinueve grados cero minutos doce segundos oeste, el cuarto de dos punto treinta y ocho metros con rumbo sur dieciocho grados nueve minutos veinticuatro segundos este, el quinto de dos punto cuarenta y un metros con rumbo sur doce grados cero minutos cero segundos oeste, el sexto de dos punto ochenta y cuatro metros con rumbo sur veinticinco grados treinta y cinco minutos veintiséis segundos oeste, el séptimo de punto cincuenta y cuatro metros con rumbo sur nueve grados cuarenta y cuatro minutos cuatro segundos oeste, el octavo de dos punto cero seis metros con rumbo sur veinticinco grados treinta y nueve minutos cincuenta y dos segundos oeste, colindando estos con condominio Casa de Campo. El noveno de treinta y cuatro punto setenta y un metros con rumbo norte sesenta y cuatro grados cuarenta y siete minutos tres segundos oeste,

colindando con lote número uno del mismo block. El terreno así descrito tiene un área de QUINIENTOS CINCO PUNTO ONCE METROS CUADRADOS, equivalentes a SETECIENTOS VEINTIDOS PUNTO SETENTA Y UN VARAS CUADRADAS.- LOTE TRES BLOCK "F" compuesto por diez tramos. El primero recto de dos punto veinticuatro metros con rumbo norte veinticinco grados doce minutos cincuenta y siete segundos este, el segundo curvo con cuerda de cuatro punto cuarenta y un metros con rumbo norte setenta y seis grados veinticuatro minutos diecisiete segundos este, el tercero recto de siete punto cincuenta metros con rumbo norte veinticinco grados treinta minutos cuarenta y un segundos este, el cuarto recto de un metro con rumbo norte sesenta y cuatro grados veintinueve minutos diecinueve segundos oeste. El quinto curvo con cuerda de cinco punto sesenta y un metros con rumbo norte diecinueve grados cincuenta y siete minutos dos segundos oeste, el sexto recto de uno punto cero ocho metros con rumbo norte veinticinco grados doce minutos cincuenta y siete segundos este, colindando estos con lote número siete del A, área de circulación de por medio. El séptimo recto de treinta y cuatro punto ochenta y ocho metros con rumbo sur sesenta y cuatro grados cuarenta y siete minutos tres segundos este, colindando con área verde recreativa. El octavo recto de diez punto veintitrés metros con rumbo sur veinticinco grados cincuenta y cinco minutos treinta y cinco segundos oeste, el noveno recto de siete punto treinta y cuatro metros con rumbo sur veintinueve grados cero minutos doce segundos oeste, colindando con condominio Casa de Campo. El décimo recto de treinta y dos punto setenta y nueve metros con rumbo norte sesenta y cuatro grados cuarenta y siete minutos tres segundos oeste, colindando con lote número dos del mismo block. El terreno así descrito tiene un área de QUINIENTOS CINCUENTA Y OCHO PUNTO OCHENTA Y TRES METROS CUADRADOS, equivalentes a SETECIENTAS NOVENTA Y NUEVE PUNTO CINCUENTA Y SIETE VARAS CUADRADAS.- BLOCK "E": LOTE UNO BLOCK "E" compuesto por siete tramos rectos. El primero de quince punto sesenta y nueve metros con rumbo norte

veinticinco grados doce minutos cincuenta y siete segundos este, colindando con lote número uno y dos del block "A", Avenida Santa Rita de por medio. El segundo de treinta y cuatro punto once metros con rumbo sur sesenta y cuatro grados cuarenta y siete minutos tres segundos este, colindando con lote número dos del mismo block. El tercero de veintiséis punto veintitrés metros con rumbo sur veinticinco grados treinta y cinco minutos veintiséis segundos oeste, colindando con condominio Casa de Campo. El cuarto de once punto ochenta y dos metros con rumbo norte cuarenta y ocho grados cincuenta y seis minutos cincuenta y un segundos oeste. El quinto de doce punto setenta y tres metros con rumbo norte cincuenta y cuatro grados seis minutos quince segundos oeste, colindando con área de circulación. El sexto de tres metros con rumbo norte treinta y cinco grados cincuenta y tres minutos cuarenta y cinco segundos este, el séptimo de diez punto ochenta metros con rumbo norte cincuenta y cuatro grados seis minutos quince segundos oeste, colindando con área de caseta de vigilancia y basurero. El terreno así descrito tiene un área de SETECIENTOS VEINTIUNO PUNTO OCHENTA Y OCHO METROS CUADRADOS equivalentes a UN MIL TREINTA Y DOS PUNTO OCHENTA Y SEIS VARAS CUADRADAS. - LOTE DOS BLOCK "E" compuesto por seis tramos rectos. El primero de quince punto sesenta y nueve metros con rumbo norte veinticinco grados doce minutos cincuenta y siete segundos este, colindando con lote números DOS Y TRES del block "A", avenida Santa Rita de por medio. El segundo de tres punto once metros con rumbo sur sesenta y cuatro grados cuarenta y siete minutos tres segundos este, el tercero de treinta y cuatro punto veintinueve metros con rumbo norte ochenta grados cuarenta y siete minutos cincuenta y cuatro segundos este, el cuarto de dos punto noventa y cinco metros con rumbo sur sesenta y ocho grados veintisiete minutos tres segundos este, colindando estos con área de uso futuro y lote propiedad de transportes San Cristóbal, S.A. de C.V. El quinto de treinta y cinco punto veintisiete metros, con rumbo sur veinticinco grados treinta y cinco minutos

veintiséis segundos oeste, colindando con condominio Casa de Campo. El sexto de treinta y cuatro punto doce metros con rumbo norte sesenta y cuatro grados cuarenta y siete minutos tres segundos oeste, colindando con lote número uno del mismo block. El terreno así descrito tiene un área de OCHOCIENTOS SESENTA Y SEIS PUNTO CINCUENTA METROS CUADRADOS equivalentes a UN MIL DOSCIENTAS TREINTA Y NUEVE PUNTO SETENTA Y NUEVE VARAS CUADRADAS.-

AREÁ DE CIRCULACION: compuesta por diecisiete tramos. El primero recto de treinta y cinco punto setenta metros con rumbo norte cincuenta y seis grados diez minutos nueve segundos oeste, el segundo recto de cuarenta y cuatro punto ochenta y seis metros con rumbo norte setenta grados treinta y cinco minutos treinta y nueve segundos oeste colindando con condominio Santa Clara, calle el Guayabo de por medio, el tercero recto de cuatro punto dieciséis metros con rumbo norte veinticinco grados doce minutos cincuenta y siete segundos este, el cuarto recto de treinta y uno punto setenta y siete metros con rumbo sur sesenta y nueve grados dos minutos cincuenta y un segundos este, el quinto curvo con cuerda de tres punto cuarenta metros con rumbo norte sesenta y ocho grados cinco minutos tres segundos este. El sexto recto de ciento diecisiete punto noventa y cinco metros con rumbo norte veinticinco grados doce minutos cincuenta y siete segundos este, colindando estos con Block "A" del mismo condominio. El séptimo recto de diez punto cincuenta metros con rumbo sur sesenta y cuatro grados cuarenta y siete minutos tres segundos este, colindando con área verde recreativa. El octavo recto de uno punto cero ocho metros con rumbo sur veinticinco grados doce minutos cincuenta y siete segundos oeste, el noveno curvo con cuerda de cinco punto sesenta y siete metros con rumbo sur diecinueve grados cincuenta y siete minutos dos segundos este, el décimo recto de un metro con rumbo sur sesenta y cuatro grados veintinueve minutos diecinueve segundos este, el undécimo recto de siete punto cincuenta metros con rumbo sur veinticinco grados treinta minutos cuarenta y un segundos oeste, el

duodécimo curvo con cuerda de cuatro punto cuarenta y dos metros con rumbo sur setenta y seis grados veinticuatro minutos diecisiete segundos oeste, el décimo tercero recto de cien punto setenta y cinco metros con rumbo sur veinticinco grados doce minutos cincuenta y siete segundos oeste, colindando con block "F", servidumbre de acceso a lote propiedad de Transportes San Cristóbal, S.A. de C.V., área de uso futuro y block "E" del mismo condominio. El décimo cuarto curvo con cuerda de tres punto dieciocho metros con rumbo sur catorce grados treinta y cinco minutos treinta y dos segundos este, colindando con área de caseta de control y basurero. El décimo quinto recto de veinte punto noventa metros con rumbo sur cincuenta y cuatro grados seis minutos quince segundos este, el décimo sexto recto de once punto ochenta y dos metros con rumbo sur cuarenta y ocho grados cincuenta y seis minutos cincuenta y un segundos este, colindando con block "E" del mismo condominio. El décimo séptimo recto de dos punto diez metros con rumbo sur veinticinco grados treinta y cinco minutos veintiséis segundos oeste. El terreno así descrito tiene un área de UN MIL SETECIENTOS CINCUENTA Y UNO PUNTO SESENTA METROS CUADRADOS EQUIVALENTES A DOS MIL QUINIENTOS SEIS PUNTO DIECINUEVE VARAS CUADRADAS.- AREA DE USO FUTURO: compuesta por cuatro tramos rectos. El primero de treinta punto cuarenta y seis metros con rumbo norte veinticinco grados doce minutos cincuenta y siete segundos este, colindando con área de circulación. El segundo de uno punto trece metros con rumbo sur sesenta y tres grados treinta y seis minutos treinta y siete segundos este colindando con servidumbre de acceso a lote propiedad de transportes San Cristóbal, S.A. de C.V. El tercero de treinta punto cincuenta y un metros con rumbo sur veintiún grados veintiocho minutos cincuenta y dos segundos oeste, el cuarto de tres punto once metros con rumbo norte sesenta y cuatro grados cuarenta y siete minutos tres segundos oeste, colindando con lote numero dos del block "E" del mismo condominio. El terreno así descrito tiene un área de SESENTA Y CUATRO

PUNTO CUARENTA Y CUATRO METROS CUADRADOS equivalentes a NOVENTA Y DOS PUNTO VEINTE VARAS CUADRADAS.- CONSTITUCION DE SERVIDUMBRE A FAVOR DEL INMUEBLE PROPIEDAD DE LA SOCIEDAD TRANSPORTES SAN CRISTOBAL, S.A. DE C.V. : compuesta por cuatro tramos rectos. El primero de cinco metros con rumbo norte veinticinco grados doce minutos cincuenta y siete segundos este, colindando con área de circulación. El segundo de ochenta centímetros con rumbo sur sesenta y tres grados treinta y seis minutos treinta y siete segundos este, colindando con lote número uno del block "F". El tercero de cinco punto cero un metros con rumbo sur veintiún grados veintiocho minutos cincuenta y dos segundos oeste, colindando con lote propiedad de Transportes San Cristóbal, S.A. de C.V. El cuarto de uno punto trece metros con rumbo norte sesenta y cuatro grados cuarenta y siete minutos tres segundos oeste, colindado con área de uso futuro. El terreno así descrito tiene un área de CUATRO PUNTO OCHENTA Y CUATRO METROS CUADRADOS equivalentes a SEIS PUNTO NOVENTA Y DOS VARAS CUADRADAS.- AREA DE CASETA Y BASURERO: compuesta por cinco tramos. El primero recto de noventa y siete centímetros con rumbo norte veinticinco grados doce minutos cincuenta y siete segundos este, colindando con área de circulación. El segundo recto de diez punto ochenta metros con rumbo sur cincuenta y cuatro grados seis minutos quince segundos este, el tercero recto de tres metros con rumbo sur treinta y cinco grados cincuenta y tres minutos cuarenta y cinco segundos oeste, colindando con block "E" del mismo condominio. El cuarto recto de ocho punto dieciséis metros con rumbo norte cincuenta y cuatro grados seis minutos quince segundos oeste, el quinto curvo en cuerda de tres punto dieciocho metros con rumbo norte catorce grados treinta y cinco minutos treinta y dos segundos oeste, colindando con área de circulación. El terreno así descrito tiene un área de TREINTA PUNTO SETENTA METROS CUADRADOS equivalentes a CUARENTA Y TRES PUNTO NOVENTA Y TRES VARAS CUADRADAS.- AREA VERDE RECREATIVA: compuesta por ocho tramos rectos, el primero de doce punto cincuenta y nueve

metros con rumbo sur veinticinco grados doce minutos cincuenta y cuatro segundos oeste, colindando con lote siete del block "A" del mismo condominio. El segundo de uno punto cero un metros con rumbo norte sesenta y cuatro grados cuarenta y dos minutos cuarenta segundos oeste, el tercero de setenta y tres centímetros con rumbo sur veinticinco grados diecisiete minutos veinte segundos oeste, el cuarto de cuarenta y dos punto noventa metros con rumbo norte sesenta y cuatro grados cuarenta minutos once segundos oeste, todos estos colindando con área verde ecológica, el quinto de tres punto sesenta y siete metros con rumbo norte diecisiete grados cincuenta y ocho minutos dieciséis segundos este colindando con condominio Casa de Campo. El sexto de nueve punto ochenta y tres metros con rumbo sur sesenta y cuatro grados cuarenta y siete minutos cincuenta y un segundos este, el séptimo de nueve punto cincuenta y nueve metros con rumbo norte veinticinco grados doce minutos diecisiete segundos este, colindando con área de equipamiento social. El octavo de treinta y cuatro punto cincuenta y cinco metros con rumbo sur sesenta y cuatro grados cuarenta y siete minutos tres segundos este, colindando con lote tres Block "F". El terreno así descrito tiene un área de CUATROCIENTOS NOVENTA Y TRES PUNTO VEINTISÉIS METROS CUADRADOS equivalentes a SETECIENTAS CINCO PUNTO SETENTA Y SEIS VARAS CUADRADAS.- AREA VERDE ECOLOGICA: compuesta por once tramos rectos, el primero de diez punto treinta y un metros con rumbo norte doce grados cincuenta minutos cincuenta y dos segundos este, el segundo de uno punto treinta y ocho metros con rumbo norte sesenta y cuatro grados cuarenta y siete minutos cincuenta y seis segundos este, el tercero de dieciséis punto diez metros con rumbo norte sesenta y un grados treinta y un minutos treinta y tres segundos este, colindando estos con condominio Vista Hermosa; El cuarto de cinco punto veinte metros con rumbo sur sesenta y dos grados treinta y siete minutos treinta y ocho segundos este, el quinto de treinta y tres punto quince metros con rumbo sur cincuenta grados cincuenta y dos minutos

cincuenta y cinco segundos este, el sexto de trece punto setenta y nueve con rumbo sur setenta y seis grados cuarenta y cuatro minutos cuarenta y un segundos este, colindando con pedrera Terra-Pav, quebrada Las Lajas de por medio. El séptimo de cinco punto ochenta y tres metros con rumbo sur veintisiete grados dieciséis minutos cuatro segundos oeste, el octavo de doce punto cincuenta y tres metros con rumbo sur diecisiete grados cincuenta y ocho minutos dieciséis segundos oeste, colindando con condominio Casa de Campo. El noveno de cuarenta y dos punto noventa metros con rumbo norte sesenta y cuatro grados cuarenta minutos once segundos oeste, el décimo de setenta y tres centímetros con rumbo sur veinticinco grados dieciocho minutos siete segundos oeste, colindando con área verde recreativa de este condominio. El undécimo de diecisiete punto cincuenta y cuatro metros con rumbo norte sesenta y cuatro grados veintisiete minutos veinticuatro segundos oeste, colindando con lote siete del Block "A". El terreno así descrito tiene un área de UN MIL CIENTO CUARENTA Y NUEVE PUNTO CINCUENTA METROS CUADRADOS equivalentes a UN MIL SEISCIENTOS CUARENTA Y CUATRO PUNTO SETENTA VARAS CUADRADAS.- AREA DE EQUIPAMIENTO SOCIAL: compuesta por cinco tramos rectos. El primero de nueve punto cincuenta y nueve metros con rumbo norte veinticinco grados doce minutos diecisiete segundos este, el segundo de nueve punto ochenta y tres metros con rumbo sur sesenta y cuatro grados cuarenta y siete minutos cincuenta y un segundos este, colindando con área verde recreativa. El tercero de ocho punto quince metros con rumbo sur diecisiete grados cincuenta y ocho minutos dieciséis segundos oeste, el cuarto de uno punto cincuenta y un metros con rumbo sur veinticinco grados cincuenta y cinco minutos treinta y cinco segundos oeste, colindando con condominio Casa de Campo. El quinto de diez punto ochenta y cuatro metros con rumbo norte sesenta y cuatro grados cuarenta y siete minutos tres segundos oeste, colindando con lote tres Block "F". El terreno así descrito tiene un área de CIEN METROS CUADRADOS equivalentes a CIENTO CUARENTA



Y TRES PUNTO CERO OCHO VARAS CUADRADAS.- V) ELEMENTOS O COSAS DE PROPIEDAD COMUN A TODOS LOS PROPIETARIOS DEL CONDOMINIO VISTA HERMOSA SEGUNDA ETAPA.- Son elementos o cosas comunes para todos los propietarios de los distintos lotes que forman el CONDOMINIO VISTA HERMOSA SEGUNDA ETAPA: a) El sistema de drenaje de aguas lluvias y aguas negras, que son del exclusivo uso del mismo y las áreas de acceso a la vía pública de cada uno de los lotes que conforman el Condominio; b) El área de terreno donde se encuentra construido el Condominio; c) Los cimientos, columnas, vigas, que conforman la estructura de muros perimetrales y de protección del condominio detalladas en los respectivos planos; d) La fachada del inmueble general, así como portones de ingreso al Condominio; e) el ducto en que se alojan las tuberías de aguas negras, agua potable y las instalaciones eléctricas de uso común del condominio; f) Caseta de vigilancia ubicada en el ingreso del Condominio; g) áreas de circulación vehicular y peatonal que dan acceso a los diferentes lotes que conforman el condominio, h) Las zonas verdes que no son partes de los diferentes lotes que conforman el condominio y que están dentro del inmueble general que conforma el condominio; i) portón y puerta metálica de acceso al Condominio; j) basurero; k) alumbrado eléctrico; y l) todas las instalaciones de aguas negras, aguas lluvias y todas las cosas que por su propia naturaleza sean de uso común a todos los habitantes del condominio.- VI) ELEMENTOS O COSAS DE PROPIEDAD LIMITADA.- se consideran elementos o cosas de propiedad limitada entre sus respectivos propietarios los siguientes: a) Las paredes que dividen o son medianeras para las unidades habitacionales, b) La obra gruesa medianera que se pueda construir entre los lotes que son colindantes entre sí; c) La red de drenajes que es de uso común para dos o más unidades habitacionales, todos estos pertenecen en común a los propietarios de las respectivos unidades habitacionales.- El derecho que tiene cada propietario sobre las cosas de propiedad limitada es proporcional al valor de su lote,

proporción que podrá modificarse de conformidad a lo que establece el Reglamento de Administración.- VII) ELEMENTOS O COSAS DE PROPIEDAD PRIVATIVA.- Las construcciones de las diferentes viviendas ubicadas dentro de cada uno de los lotes que conforman el Condominio, así como todos aquellos bienes que se consideran inmuebles por absección a cada una de las construcciones; también las instalaciones de aguas negras, aguas lluvias y agua potable ubicadas dentro de cada uno de los lotes y que son parte de la construcción unifamiliar efectuada en los lotes; y todas las cosas que por su propia naturaleza son de uso exclusivo de los propietarios de cada lote y construcciones que contiene.- VIII) VALOR DEL CONDOMINIO VISTA HERMOSA SEGUNDA ETAPA Y CADA UNO DE SUS RESPECTIVAS UNIDADES HABITACIONALES.- La sociedad ADASTRA SOCIEDAD ANONIMA DE CAPITAL VARIABLE, que se abrevia ADASTRA, S.A. DE C.V, en cumplimiento de lo ordenado por el Artículo tres literal d) relacionados los artículos veintisiete y treinta inciso segundos y artículo treinta y dos inciso segundos de la ley de Propiedad Inmobiliaria por Pisos y Apartamentos en lo que respecta a establecer el derecho de voto y la obligación de contribuir a los gastos comunes del condominio por cada uno de los propietarios acordaron, asignar a cada uno de los lotes del condominio descritos en el numeral (II) de este instrumento el valor de CIEN MIL DOLARES DE LOS ESTADOS UNIDOS DE AMERICA, sumando la cantidad de UN MILLON DOSCIENTOS MIL DOLARES DE LOS ESTADOS UNIDOS DE AMERICA en su totalidad, correspondiéndoles a cada uno de los lotes del CONDOMINIO VISTA HERMOSA SEGUNDA ETAPA un porcentaje del OCHO PUNTO TREINTA Y TRES, TREINTA Y TRES POR CIENTO en relación al valor total del Condominio.- Los valores asignados corresponden a un costo promedio de los lotes urbanizados dado en cuadro de valores con el único objeto de establecer el derecho de voto en Asamblea General de Propietarios, para cada uno de los titulares de los diferentes lotes del CONDOMINIO VISTA HERMOSA SEGUNDA ETAPA.- IX) PROHIBICIONES Y OBLIGACIONES DE CARÁCTER GENERAL: Se prohíbe a

los propietarios o a quienes habiten los diferentes lotes del CONDOMINIO VISTA HERMOSA SEGUNDA ETAPA, destinar los lotes a uso contrario a las leyes, la moral o buenas costumbres o a objetos diferentes a los que les hubieren señalado; perturbar con ruidos o escándalos o de cualquier manera la tranquilidad de los vecinos, tener en el inmueble objetos peligrosos o perjudiciales para el condominio para la salud de los vecinos, ejercer actividades que comprometan la seguridad del condominio, hacer obras de excavación y en general todas aquellas que puedan perjudicar o comprometer la solidez y seguridad del Condominio, contratar el seguro contra incendio si no es por la totalidad del condominio y mediante resolución de los propietarios del mismo y finalmente se prohíbe cercar, cerrar o construir, en las instalaciones del condominio las que son comunes y que son propiedad de todos los propietarios de los lotes que forman el Condominio.- X) RESPONSABILIDAD DE LOS CONDOMINOS O PROPIETARIOS.- El mantenimiento de los sistemas de detención de aguas lluvias, es responsabilidad de los Condóminos o propietarios del CONDOMINIO VISTA HERMOSA SEGUNDA ETAPA, en relación al valor total del Condominio asignado a cada una de las unidades habitacionales.- Así se expreso el compareciente a quien explique los efectos legales de la presente escritura y leído que le hube todo lo escrito en un solo acto ininterrumpido, ratifica su contenido por estar redactado conforme a su voluntad y firmamos.- DOY FE.-""J.F.Castro A.""""Paso, Ante mí, del Folio Doscientos Veintidos Vuelto al Folio Doscientos Veintiocho Frente del Libro CUARENTA Y CINCO de mi Protocolo que llevo durante el corriente año y vence el dia veinte de mayo de dos mil catorce, y para ser entregado a la Sección de Notariado de la Corte Suprema de Justicia, extendiendo, firmo y sello el presente testimonio en la ciudad de San Salvador, a los catorce dias del mes de noviembre del año dos mil trece.-

los propietarios o a quienes habiten los diferentes lotes del CONDOMINIO VISTA HERMOSA SEGUNDA ETAPA, destinar los lotes a uso contrario a las leyes, la moral o buenas costumbres o a objetos diferentes a los que les hubieren señalado; perturbar con ruidos o escándalos o de cualquier manera la tranquilidad de los vecinos, tener en el inmueble objetos peligrosos o perjudiciales para el condominio para la salud de los vecinos, ejercer actividades que comprometan la seguridad del condominio, hacer obras de excavación y en general todas aquellas que puedan perjudicar o comprometer la solidez y seguridad del Condominio, contratar el seguro contra incendio si no es por la totalidad del condominio y mediante resolución de los propietarios del mismo y finalmente se prohíbe cercar, cerrar o construir, en las instalaciones del condominio las que son comunes y que son propiedad de todos los propietarios de los lotes que forman el Condominio.- X) RESPONSABILIDAD DE LOS CONDOMINIOS O PROPIETARIOS.- El mantenimiento de los sistemas de detención de aguas lluvias, es responsabilidad de los Condóminos o propietarios del CONDOMINIO VISTA HERMOSA SEGUNDA ETAPA, en relación al valor total del Condominio asignado a cada una de las unidades habitacionales.- Así se expreso el compareciente a quien explique los efectos legales de la presente escritura y leído que le hube todo lo escrito en un solo acto ininterrumpido, ratifica su contenido por estar redactado conforme a su voluntad y firmamos.- DOY FE.-""J.F.Castro A.""""Paso, Ante mí, del Folio Doscientos Veintidos Vuelto al Folio Doscientos Veintiocho Frente del Libro CUARENTA Y CINCO de mi Protocolo que llevo durante el corriente año y vence el dia veinte de mayo de dos mil catorce, y para ser entregado a la Sección de Notariado de la Corte Suprema de Justicia, extendiendo, firmo y sello el presente testimonio en la ciudad de San Salvador, a los catorce dias del mes de noviembre del año dos mil trece.-