

**UNIVERSIDAD ABIERTA PARA ADULTOS  
UAPA**

**ESCUELA DE POST GRADO  
MAESTRIA EN LEGISLACIÓN DE TIERRA**



**SITUACIÓN LEGAL DE LOS CONDOMINIOS DE  
APARTAMENTOS  
EN LAS CARRERAS DE SANTIAGO DURANTE EL  
PERIODO 2000 AL 2005**

**INFORME FINAL DE INVESTIGACIÓN PRESENTADO COMO REQUISITO PARA  
OPTAR POR EL TÍTULO DE MAGISTER EN LEGISLACIÓN DE TIERRAS**

**POR**

**PEDRO CESAR POLANCO**

HADA MARGARITA SOUFFRONT

SANTIAGO DE LOS CABALLEROS,  
REPÚBLICA DOMINICANA  
DICIEMBRE DE 2005

# ÍNDICE GENERAL

	<b>Pág.</b>
<b>DEDICATORIA</b>	<b>I</b>
<b>AGRADECIMIENTO</b>	<b>II</b>
<b>RESUMEN EJECUTIVO</b>	<b>IV</b>
<b>INTRODUCCIÓN</b>	<b>V</b>
<b>CAPÍTULO I</b>	<b>2</b>
<b>MARCO CONTEXTUAL</b>	
<b>CAPÍTULO II</b>	
<b>RÉGIMEN LEGAL DE CONDOMINIO</b>	
<b>2.1 Régimen legal de condominio</b>	<b>12</b>
2.1.1 Generalidades sobre Condominios	12
<b>2.2 Definición de Condominio</b>	<b>15</b>
<b>2.3 Importancia del Condominio desde el punto de vista social</b>	<b>17</b>
<b>2.4 El Condominio en el ámbito del Código Civil dominicano</b>	<b>18</b>
<b>2.5 Personas que pueden constituir Condominio</b>	<b>19</b>
<b>2.6 Tribunales competentes para conocer litis sobre condominio</b>	<b>21</b>
<b>2.7 Requisitos para constituir un condominio</b>	<b>23</b>
<b>2.8 Los derechos y obligaciones de los condominios</b>	<b>25</b>
<b>CAPÍTULO III</b>	
<b>METODOLOGÍA</b>	
Tipo de Estudio	35
Población y muestra	35
Propósito	36
Preguntas de la investigación	36
Métodos y técnicas	36
Diseño del Estudio	37
Instrumento	37
Procedimiento	37
<b>CAPÍTULO IV</b>	<b>41</b>
<b>PRESENTACIÓN Y ANÁLISIS DE LOS DATOS</b>	
<b>CONCLUSIONES</b>	<b>52</b>
<b>RECOMENDACIONES</b>	<b>55</b>

<b>APÉNDICES</b>	57
<b>BIBLIOGRAFÍA</b>	59

## LISTA DE TABLAS

TABLA No. 1	40
Información de la calidad en que ocupa el apartamento	
TABLA No. 2	41
Tiempo que tienen los condóminos viviendo en los apartamentos	
TABLA No. 3	42
Forma en que adquirió el apartamento	
TABLA No. 4	43
Información sobre la tenencia de documento	
TABLA No. 5	44
Ha recibido la ley de condominio	
TABLA No. 6	45
Confirmación de que los ocupantes de los apartamentos han leído la ley	
TABLA No. 7	46
Deseo de los ocupantes de los condominios de estar regulada /o por el régimen	
TABLA No. 8	47
Alguien ha intentado comprarlo	
TABLA No. 9	48
Disposición a pagar los impuestos si se le entrega su título de propiedad	
TABLA No. 10	49
Conformidad o inconformidad de los ocupantes con la situación jurídica actual.	
TABLA No. 11	50
Lugares visitados por los ocupantes para resolver la situación jurídica de su condominio	

## LISTA DE GRÁFICOS

GRÁFICO No.1	40
Información de la calidad en que ocupa el apartamento	
GRÁFICO No. 2	41
Tiempo que tienen los condóminos viviendo en los apartamentos	
GRÁFICO No. 3	42
Forma en que adquirió el apartamento	
GRÁFICO No.4	43
Información sobre la tenencia de documento	
GRÁFICO No.5	44
Ha recibido la ley de condominio	
GRÁFICO No.. 6	45
Confirmación de que los ocupantes de los apartamentos han leído la ley	
GRÁFICO No.7	46
Deseo de los ocupantes de los condominios de estar regulada /o por el régimen de condominios	
GRÁFICO No. 8	47
Alguien ha intentado comprarlo	
GRÁFICO No. 9	48
Disposición a pagar los impuestos si se le entrega su título de propiedad	
GRÁFICO No. 10	49
Conformidad o inconformidad de los ocupantes con la situación jurídica actual.	50
GRÁFICO No. 11	50
Lugares visitados por los ocupantes para resolver la situación jurídica de su condominio	

## COMPENDIO

Cualquier condominio es una pequeña muestra de la sociedad organizada y, al mismo tiempo, un canal de participación directa de la gente en la toma de decisiones para la solución de sus problemas. Implica una nueva relación comunitaria, que comprende una constelación de valores: la vida, la moral, la justicia, la igualdad, la solidaridad, el compromiso, los deberes ciudadanos, la seguridad jurídica, entre otros.

Indudablemente, que los condóminos (copropietarios) son las piezas esenciales para conformar una comunidad cohesionada, capaz de darle concreción a los principios constitucionales que pueden hacer posible una sociedad democrática, participativa y protagónica.

Para entender esta unidad organizada y participativa, es necesario tener presente: Que en materia inmobiliaria, existe una institución muy importante como es el régimen de propiedad horizontal, en el cual los adquirentes de pisos o apartamentos de un edificio determinado son dueños exclusivos de ellos y mantienen un condominio (propiedad conjunta) inevitable sobre terrenos, cimientos, techos, azoteas, patios, jardines, sótanos, estacionamientos, escaleras, ascensores, locales e instalaciones de servicios, incineradores, maleteros y depósitos.

Este régimen legal es un aspecto caracterizador de la actual vida urbana, pues abarca a un significativo segmento de la población dominicana; siendo, a su vez, una consecuencia inmediata de necesidades muy sentidas como la vivienda, la salud y la seguridad. De hecho, su importancia es innegable desde cualquier punto de vista.

A medida que la sociedad se ha vuelto más compleja y con más problemas, en esa medida la administración y la dinámica de los condominios han sido impactadas por nuevas exigencias

Esas exigencias se relacionan con dispositivos legales más pertinentes, modelos de gerencia profesionalizada, sistemas de seguridad más efectivos y eficientes, controles contables automatizados, mecanismos más ágiles para reducir la morosidad, desarrollo de una cultura solidaria y cooperativa.

Es frecuente encontrarse administradoras de condominios, constituidas sin mucho profesionalismo, cuyos desempeños son deficientes a la hora de cumplir con sus prestaciones; por ejemplo: ofrecen una lista de servicios que no llegan a cumplir eficazmente y obvian el cumplimiento de obligaciones relacionadas con la conservación y mantenimientos de bienes, pues a menudo evaden una relación contractual formal, apoyándose en la escasez de ellas en el mercado.

Además, pocas veces prestan garantías suficientes, como lo exige la ley; por lo que cualquier junta de condominio queda en una situación desventajosa para la defensa de los intereses de los condóminos. Tal problemática debiera ser recogida, específicamente, en una futura reforma legal.

Otra incidencia relevante, en esta micro-realidad del país, es el desconocimiento de los instrumentos regulatorios, Ley de Propiedad Horizontal, Documento y Reglamento de Condominio, por quienes tienen la condición de copropietarios, como simples residentes o como miembros directivos de una Junta; haciendo caso omiso de tales normativas, las cuales contemplan un conjunto de obligaciones y derechos que procuran un mejor bienestar individual y colectivo, reflejado en una mejor calidad de vida ciudadana.

Pero como el progreso social ha generado nuevas situaciones en los modos de vida de la gente, el condominio ha actuado como una especie de caja de resonancia de esos cambios, de allí que sea indispensable pensar en modificaciones legales y reglamentarias pertinentes que corrijan este

desfasamiento observado, cuyo resultado final sea una mejor sincronización con las realidades emergentes.

La apatía y la ausencia de una cultura jurídica hacen del condominio una evidencia lamentable de los desajustes e indolencias que privan en la dinámica del país. Si la autoestima y el amor por el país estuvieran presentes, permanentemente, en todas las manifestaciones conductuales del dominicano, la situación comunitaria sería totalmente diferente. De hecho, la organización y la participación debieran ser acciones concurrentes para cualquier modificación jurídica que se plantee en materia de condominio.

La mayoría de los condominios registran los impactos de una crisis socioeconómica: desempleo, inseguridad, alto costo de la vida, inversión de valores. Todo esto se refleja en el deterioro de las infraestructuras, incremento de los índices de morosidad, poco respeto por las normativas vigentes, comportamientos agresivos e indiferencia ante cualquier iniciativa de cambio, baja participación en programas de mantenimiento de áreas comunes y poca voluntad para asumir responsabilidades en la conducción administrativa del condominio.

Pero, la morosidad es una preocupación central en la vida de los condóminos, porque sin recursos es imposible emprender cualquier programa de mejoras a las edificaciones, y la Junta de Condominio (de turno) puede ver transcurrir su ejercicio en medio de reclamos judiciales o extrajudiciales, sin que se llegue a resolver el déficit crónico existente.

La gravedad de tal situación, en el funcionamiento de cualquier condominio, ha sido recogida por el doctor Juan Garay en el siguiente comentario: Los propietarios que deben muchos meses, incluso a veces años, son la peste de la propiedad horizontal y podemos llamarles parásitos pues se aprovechan de lo que pagan los demás.

En consecuencia, es necesario crear mecanismos de cobranza más expeditos y eficaces, para así poder mantener al día los flujos de caja, con los cuales se puedan cubrir todos los gastos mensuales y ejecutar el programa de inversiones en los lapsos establecidos.

De los aspectos descritos anteriormente, se puede concluir: Que el condominio es uno de los canales de participación ciudadana, basada en principios establecidos en la Constitución actual. Pero esta clase de sociedad organizada, presenta una problemática que demanda creatividad e imaginación de quienes son parte de este país en una escala menor, sometidos a la misma presión cotidiana que soporta el resto de la población.

Por eso, es indispensable puntualizar sobre las preocupaciones que angustian a los condóminos: Gerencia de condominios profesionalizadas y eficientes; mecanismos de cobranzas más rápidos y efectivos; sistemas de seguridad más solidarios; instrumentos legales modernos y receptores de las nuevas realidades; y ensayo de otras novedosas formas de interacción social basadas en principios solidarios.

En cuanto a los resultados más relevantes se pueden destacar:

La calidad en la que los encuestados ocupan el apartamento, el 94% es porque es propietaria y el 6% es inquilina. El 80% de los condóminos tiene entre 10 y 15 años viviendo en el apartamento, el 15% tiene entre 5 y 10 años y el 5% entre 1 y 5 años.

El 82% de las personas que viven en los apartamentos es propietaria y lo adquirió por compra al Estado, el 13% por compra a un particular y el 5% por donación del Estado. El 86% de los propietarios de los condominios tiene como documento un recibo, el 11% promesa de venta, el 2% certificado de título y el

1% acto de donación. El 78% no tiene la ley de condominio en su poder, por tanto no la ha leído y el 22% sí la ha leído.

El 79% de los ocupantes de los apartamentos desea estar regulada/o por el régimen de condominios, mientras que el 21% restante no desea estar regulado. El 78% de los condóminos está dispuesto a pagarle, si la institución del Estado encargada de estos apartamentos le dice si esta dispuesta a constituirlo conforme a la ley que rige el condominios y entregarle su título de propiedad.

El 83% ha ido ante autoridades de Bienes Nacionales para resolver su situación jurídica, el 10% ante INAVI y el 7% INVIVIENDA.

## CONCLUSIONES

Al finalizar la investigación de campo en la entrevista realizada a los condóminos de apartamento en la avenida las careras de Santiago, se concluye que los resultados obtenidos reflejan que casi la totalidad de sus ocupantes son propietarios por haberlo adquirido por compra al Estado Dominicano, de los cuales una mínima parte lo compró a un particular y el resto es inquilino. La documentación que avala la propiedad de los condóminos está determinada por un recibo otorgado como única prueba de la realización material de la compra venta intervenida entre los particulares y el Estado dominicano, lo que de por sí denota la fragilidad de la legalidad de que es acreedor el adquirente.

Un elemento importante que hay que destacar, es que la gran mayoría, a pesar de vivir en condominio nunca ha recibido la ley 5038 sobre condominio, y como consecuencia de no tenerla no la han leído y mucho menos se han interesado en adquirirla.

Es obvio, que el desconocimiento de la Ley trae consigo un desorden urbanístico, que los más educados y los que conocen lo que es la organización que debe regir la convivencia en condominio, además por las comparaciones que se hacen entre los condominios construidos por el sector privado en relación con el sector público, permite a quien es propietario de apartamento en la avenida Las Carreras diferenciar el estilo de organización y por esta situación la gran mayoría prefiere que este habitacional se constituya conforme a la ley de condominio.

Dada la situación de que no existe título de propiedad, casi nadie se interesa en adquirir estos apartamentos, porque no brindan seguridad jurídica, puesto que ninguna institución crediticia financia estos apartamentos. Aquellos que se atreven a comprar lo hacen conociendo que deben comprarlo de contado y exponerse a que en cualquier momento el Estado puede procurarlo.

Los condóminos del habitacional Las carreras tienen plena disposición de pagar mensualmente la cuota que le corresponde, pero la inconformidad ante la situación jurídica imperante no le permite despojarse del dinero que deben pagar, además por que no saben a que institución pagarle, ni sobre que base jurídica se encuentra cimentado su pago.

Los datos de la investigación que revelan la importancia de lo tratado indican que:

Según lo que se refleja en la tabla y el gráfico No. 3, la calidad en la que ocupa el apartamento, el 94% es porque es propietaria. En la tabla y gráfico No. 4, el 80% tiene entre 10 y 15 años viviendo en el apartamento.

Los datos de la tabla y gráfico No. 5, indica que el 82% es propietaria y lo adquirió por compra al Estado. Se refleja en la tabla y gráfico No. 6, el 86% tiene como documento un recibo, el 11% promesa de venta, el 2% certificado de título y el 1% acto de donación.

En la tabla y gráfico No. 7, el 79% no ha recibido alguna vez la ley de condominio y el 21% si. Se refleja en la tabla y gráfico No. 8, que el 78% no tiene la ley en su poder, por tanto no la ha leído y el 22% sí la ha leído. Según lo que se refleja en la tabla y gráfico No. 9, el 79% sí desea estar regulada/o por el régimen de condominios y el 21% no.

La tabla y gráfico No. 10, indica que el 85% no ha intentado comprárselo alguna vez. Según lo que se refleja en la tabla y gráfico No. 11, el 78% si esta dispuesto a pagarle, si la institución del Estado encargada de estos apartamentos le dice si esta dispuesta a constituirlo conforme a la ley que rige el condominios y entregarle su título de propiedad. En la tabla No. 12, gráfico No. 12, los datos indican que el 75% no esta conforme con la situación jurídica actual Según lo que se refleja en la tabla y gráfico No. 13, el 83% ha ido ante autoridades de Bienes Nacionales para resolver su situación jurídica.

## REFERENCIAS BIBLIOGRÁFICAS

Ayuntamiento Municipal de Santiago. (2002) **guía turística de Santiago**.

Ayuntamiento Municipal de Santiago (2000-2010) Plan Estratégico de Santiago

Boletín Técnico Informativo de Departamento y Normas (1980). Reglamento y sistemas ANSR, Santo Domingo, Instituto Nacional de la Vivienda.

Boletín especial (1983) No. 63, año 2, enero/ febrero 1983, Colegio Dominicano de Ingenieros, Arquitectos y Agrimensores CODIA

Capitan, Henri, (1930) **“Vocabulario Jurídico”** Ediciones Depalma, Buenos Aires, Argentina

Ciprián, Rafael. (2003)**Tratado de Derecho Inmobiliario, bases legales, jurisprudencia, doctrina y procedimientos**. Editora Centenario.

Código Civil Dominicano, (1997) elaborado por Nelson Soto. Moca, República Dominicana

De la Rosa Danny, (1994) **Historia de Santiago**, Santiago, República Dominicana.

De los Santos, Danilo. (2000) Historia de Santiago, (2000). Ediciones Buho, Santo Domingo, República Dominicana

Diccionario de la Real Academia de la lengua, (1997) España.

Diccionario Jurídico elemental, 1996. España

Diccionario **“Enciclopédico Rezza”**, (2001) Editores Rezza, León, Guanajuato, México.

Diccionario Pequeño Larousse Ilustrado” (1991) Editora de Periódicos, México D.F.

Frias, Clara, Sánchez, Danilo, (1999) **“Los Condominios en la Republica** Editora Centenario, S. A., Santo Domingo.

Manual de Referencia sobre Santiago (1998) **Santiago: La provincia más provincia de la República Dominicana**

República Dominicana Ley 5038 sobre condominio. Santo Domingo

Turné, García, Juan miguel, (1973) **Tratado sobre condominio**, Barcelona España. Editora Gran Pueblo.

## **INSTRUCCIONES PARA LA CONSULTA DEL TEXTO COMPLETO:**

Para consultar el texto completo de esta tesis debe dirigirse a la Sala Digital del Departamento de Biblioteca de la Universidad Abierta para Adultos, UAPA.

### **Dirección**

#### **Biblioteca de la Sede – Santiago**

Av. Hispanoamericana #100, Thomén, Santiago, República Dominicana

809-724-0266, ext. 276; [biblioteca@uapa.edu.do](mailto:biblioteca@uapa.edu.do)

#### **Biblioteca del Recinto Santo Domingo Oriental**

Calle 5-W Esq. 2W, Urbanización Lucerna, Santo Domingo Este, República Dominicana. Tel.: 809-483-0100, ext. 245.

[biblioteca@uapa.edu.do](mailto:biblioteca@uapa.edu.do)

#### **Biblioteca del Recinto Cibao Oriental, Nagua**

Calle 1ra, Urb Alfonso Alonso, Nagua, República Dominicana.

809-584-7021, ext. 230. [biblioteca@uapa.edu.do](mailto:biblioteca@uapa.edu.do)