

PROPIEDAD EN CONDOMINIO

Indices de participación y votaciones

La propiedad en condominio es reconocida porque en ella coexisten un derecho singular y exclusivo de propiedad sobre un espacio delimitado, construido o no, y un derecho de copropiedad sobre los restantes elementos y servicios del condominio. Precisamente, la Ley Reguladora de la Propiedad en Condominio, número 7933, establece en los artículos 2 y 5, tres formas de expresión de índices de participación en ese régimen de condominio.

El primero de esos índices, es el consignado en el inciso a) del artículo 2. Este índice, representa la proporción que cada una de las filiales tendrá en relación con el área total del condominio; el segundo, por su parte, establecido en el inciso f) del artículo 2, consiste en declarar el valor total del condominio, el valor de cada piso, departamento, local, oficina o estacionamiento en que se divida y el porcentaje o la proporción correspondiente a cada uno en el valor total del condominio. El tercero, por su parte, contenido en el inciso c) del artículo 2 y artículo 5, se denomina coeficiente de copropiedad. El Decreto Ejecutivo N° 32303-MIVAH-MEIC-TUR, publicado en el Diario Oficial La Gaceta 74, de martes 19 de abril del 2005, que es el Reglamento de la Ley Reguladora de la Propiedad en Condominio, relaciona en el artículo primero, que el coeficiente de copropiedad es el índice que establece la participación porcentual en los bienes comunes del condominio de cada uno de los propietarios de fincas filiales, en concordancia con lo dicho en artículos 13, el párrafo segundo del artículo quince, siguientes y concordantes del Decreto Ejecutivo citado.

Es en relación con el índice de participación por valor, que se conforma el quórum de asistencia como las votaciones en las asambleas. En cuanto al quórum, el párrafo segundo del artículo 24 de la Ley 7933, establece: *“El quórum para la asamblea de condóminos estará formado por los votos que representen un mínimo de dos tercios del valor del condominio. En la segunda convocatoria, el quórum se alcanzará con cualquier número de asistentes.”* Y en cuanto a la votación, el párrafo tercero del artículo 24 de la Ley 7933 expresa que: *“Cada propietario tendrá derecho a un número de votos igual al porcentaje que el valor de su propiedad represente en el total del condominio”*. Las votaciones se contienen en los artículos 14, 23, 26, 27, 29, 31, 34 y 36, todos de la Ley 7933.

Para lograr acuerdos en asamblea, la Ley 7933 determina el derecho de voto en función del valor que la filial represente dentro del total del condominio y no por condómino. La Ley 7933 ha estructurado, en el artículo 27, 3 porcentajes de votación de acuerdo con la trascendencia del asunto:

a) **unanimidad**, que será el voto afirmativo de todos los propietarios del condominio, es decir, el 100% de los propietarios;

b) temas donde se requiere la votación de las **dos terceras partes del valor del condominio**. En este caso, debe sumarse el porcentaje que cada filial representa en el condominio hasta alcanzar los $\frac{2}{3}$ para obtener acuerdo. No obstante, existe la excepción a la regla y es cuando un solo propietario represente al menos el cincuenta por ciento (50%) del valor total del condominio, se requerirá, además, el cincuenta por ciento (50%) de los votos restantes reunidos en Asamblea. Esta excepción debe analizarse con cuidado, con el fin de evitar errores en su interpretación.

c) **mayoría del valor del condominio**, es decir, 50% del valor respectivo.

Veamos los siguientes ejemplos: a) toda modificación reglamentaria debe ser acordada por la totalidad de los condóminos, es decir, si un condominio consta de 45 fincas filiales, por los 45 propietarios que representan el valor total del edificio, ya que la totalidad de los propietarios conforma la totalidad del valor del condominio; b) mejoras útiles o bien variar el destino de bienes comunes existentes, por $\frac{2}{3}$ del valor del condominio. En este caso, hay que sumar el porcentaje de cada condómino hasta alcanzar los $\frac{2}{3}$. Volvamos al mismo caso del condominio de 45 fincas filiales. Si en este condominio, todas las filiales tienen el mismo valor, la determinación de los $\frac{2}{3}$ es sencilla, porque deben votar positivamente 30 o más condóminos, no obstante, el problema se presenta cuando no todas las filiales tienen el mismo valor. Se recomienda, además de elaborar la lista de asistencia antes de iniciar la asamblea para que la suscriban los asistentes, detallar en ella el valor correspondiente por unidad, no solo para determinar el quórum sino para la votación correspondiente. Así, en el caso de que los presentes no sumen los $\frac{2}{3}$ del valor del condominio, no se podrá obtener acuerdo alguno y c) mayoría del valor del condominio. Mismas reglas anteriores, pero para obtener el acuerdo se necesita el 50% del valor correspondiente. Es el caso del nombramiento del administrador. En tratándose del condominio de 45 filiales, si todas tienen el mismo valor, para este caso necesitamos sumar 23 filiales para el acuerdo, si no deberá sumarse el valor de cada unidad que cada asistente represente hasta alcanzar el 50% o más.

Si un condominio, por ejemplo compuesto de 150 fincas y todas tienen el mismo valor, es necesaria la votación del valor de 75 o más filiales para lograr el acuerdo de nombramiento de administrador. Por consecuencia, a mayor número de unidades con que cuente el condominio, es más difícil lograr acuerdos.

Está claro que, conforme a la Ley 7933, todo acuerdo que no tenga una mayoría superior o bien la unanimidad, debe ser por el 50% del valor del edificio, que no es lo mismo que la mayoría simple de los presentes. Si el administrador no puede ser

elegido por cuanto no alcanzó la mayoría requerida, el artículo 32 de la ley 7933 permite que cualquiera de los propietarios pueda ejecutar los actos impostergables de conservación y administración. Este es, en definitiva, uno de los temas trascendentales en la vida de un condominio.

Por la especial naturaleza del régimen y con el fin de garantizar la solidaridad, convivencia, conservación y seguridad en el condominio, el propietario o su representante, en nuestra opinión está obligado a asistir a las asambleas y ejercer el derecho de voto, que en síntesis es la forma de otorgar el consentimiento para mantener o mejorar la calidad de vida en lo interno del condominio y de cara a lo externo. Si el propietario no puede asistir, se recomienda el otorgamiento de poder a persona de su confianza, a fin de que ejecute el voto conforme se le ha instruido.
