

## Condominio y obligatoriedad de pago de la cuota de mantenimiento. Proceso cobratorio

La Ley Reguladora de la Propiedad en Condominio, Número 7933, establece para el propietario, la obligatoriedad de pago de la cuota. El artículo indica:

*Artículo 13.- Los propietarios estarán obligados a sufragar los gastos de administración, conservación y operación de los servicios y bienes comunes. La renuncia, expresa o tácita, al uso y goce de las cosas comunes, no relevará al condómino de sus obligaciones en cuanto a la conservación, la reconstrucción de dichos bienes o el pago de cuotas de mantenimiento, ni de ninguna obligación derivada del régimen.*

El propietario, de acuerdo con lo anterior, está obligado al pago de los gastos por administración, conservación y operación de los bienes comunes. Sin embargo, uno de los temas polémicos es a partir de cuando se debe pagar la cuota. Para dar respuesta a la interrogante, de seguido se exponen las consideraciones por las cuales la cuota se paga desde la inscripción de la constitución del condominio en el Registro Público, por cuanto con la inscripción se generan las fincas filiales y la finca matriz. Lo que variará, en el transcurso de la vida del condominio, es fundamentalmente, el monto de la cuota.

- **Desde cuando se es propietario:** En el momento mismo en que se inscribe el condominio, se inscriben las filiales. Esas filiales se inscriben a nombre de algún propietario, que puede ser una persona física o una persona jurídica. Entonces, desde ese momento se es propietario de una finca filial, no a partir de que se construya el condominio por lo que se dirá en el punto siguiente.
- **A partir de cuando es procedente pagar la cuota:** En nuestra opinión, luego de la inscripción, sin importar si se trata de un condominio de lotes, comercial, habitacional, mixto, combinado, etc. Se justifica lo anterior, por cuanto con la inscripción registral de la matriz y creación de fincas, desde ese momento hay que pagar impuestos municipales (bienes inmuebles) y los propietarios están obligados a pagar la cuota (que es variable), para pagar los gastos correspondientes a propiedad de la matriz, a pesar de que los gastos puedan ser mínimos.
- **Debe estar construido todo el condominio para pagar la cuota.** No. En el caso de condominios en construcción, la cuota se estructura sobre gastos determinados de acuerdo con lo construido y utilizable, se habite, utilice o no el condominio. No obstante, si el condominio no está construido, desde el momento de la inscripción, ya se generan algunos gastos por concepto de impuestos municipales y de bienes inmuebles.
- **Monto de la cuota.** El monto se estructura sobre el cuadro de gastos, reservas, etc., de tiempo en tiempo, es decir, variará dependiendo si el condominio no se ha construido, esta en construcción o bien ya está

construido. En este caso, la cuota variará conforme a la suma total de gastos ordinarios, extraordinarios y reservas. En un primer momento, puede ser que solo se generen los gastos por impuestos de la finca matriz y la cuota es ínfima, pero cuota al fin. Luego, si el condominio ya está construido, la cuota será mayor hasta lograr su punto de equilibrio. No se recomienda, por tanto, que el monto de la cuota se indique en el Reglamento del Condominio que se inscribe en el Registro, por cuanto para su modificación, la asamblea por unanimidad de todos los propietarios y no de los que asistan a la asamblea pueden acordar la modificación, siendo entonces, perjudicial en momentos dados si hay al menos un condómino que no acepte esa modificación. Si el monto no está determinado en el Reglamento, lo que se hace es que la asamblea, legalmente convocada, con más del 50% del valor del condominio y no necesariamente representa más del 50% de los propietarios, por cuanto la estructura legal es sobre valores y no sobre propietarios, de manera que el acuerdo se tomará conforme presupuesto respectivo.

- **A quien se cobra la cuota.** Al propietario actual, utilice o no, habite o no, arriende o no, etc., la filial o las áreas comunes del condominio. Si se trata de persona jurídica, desde el momento de la inscripción registral. La venta de acciones no significa cambio de propietario de la filial, sino de las acciones, que es totalmente otra cosa.
- **Quien cobra la cuota.** El administrador, por cuanto su nombramiento consta desde el momento en que se inscribe el condominio en el Registro. Si el administrador no actúa para el cobro de la cuota, cualquier condómino podrá hacer los gastos necesarios y luego, con certificación de Contador Público Autorizado por la cual demuestre los gastos en que incurrió, podrá demandar de todos los demás condóminos, el importe correspondiente.
- **la cuota siempre debe estar al día.** Efectivamente, la cuota debe estar al día. Si el condominio está en construcción o construido, para garantizar el disfrute, uso y beneficio de las áreas comunes, se usen o no. Precisamente, el mismo artículo 13 ya citado, se establece claramente *La renuncia, expresa o tácita, al uso y goce de las cosas comunes, no relevará al condómino de sus obligaciones en cuanto a la conservación, la reconstrucción de dichos bienes o el pago de cuotas de mantenimiento, ni de ninguna obligación derivada del régimen.* Lo anterior significa, que aquellos que no pagan la cuota, se benefician de quienes la pagan al día.
- **que responde por la falta de pago de la cuota.** De acuerdo con la ley 7933, artículo 20, la finca filial garantizará el pago de la cuota, con lo cual, la misma ley permite, con certificación de Contador Público Autorizado, reclamar el pago contra el deudor y si no paga, el juez permitirá luego de la sentencia y valoración de la finca, el remate de la misma. La ley señala que el condómino de la filial es sujeto pasivo de la obligación de contribuir con los gastos, cuyo acreedor, será el condominio.
- **Problemática de la cuota en caso de traspaso de la finca filial.** De acuerdo con el artículo 21 de la Ley, el transmitente está obligado a presentar al notario una certificación expedida por el administrador del

condominio de que se encuentra al día en el pago de sus cuotas para gastos comunes. De estar en mora, el adquirente de la filial se considerará deudor solidario por el monto certificado, sin perjuicio de poder cobrar del transmitente lo que por este motivo deba pagar.

- **De previo al cobro judicial, que puede hacer el administrador.** Normalmente, la gestión cobratoria previo al cobro judicial, puede hacer pensar al administrador que actos puede realizar. Bueno, como el inventario de actos puede ser variado, como el tiempo de dictado de reglamentaciones de acuerdo a las diferentes situaciones que puedan darse, los siguientes pueden ser, pero no limitados, a algunos de los actos de carácter genérico que la administración puede llevar a cabo: a) envío de comunicaciones al deudor otorgando plazo para el pago, donde incluye el cobro de multas fijadas en el reglamento de condominio; b) dictar reglamentos que sean coincidentes con el uso, goce y disfrute de inmuebles de acuerdo a las restricciones del condominio, ver al efecto voto 852-09 Sala Constitucional y c) gestiones de cara a los servicios que puedan ser no otorgados al condómino u ocupantes siempre y cuando no afecten derechos fundamentales,
- **Gestión judicial. Proceso de remate.** Para el caso de remate de las hipotecas legales, como lo son las deudas por impuestos sobre los inmuebles y otras –como la presente- deberá realizarse por proceso hipotecario, conforme artículo 8, Ley de Cobro Judicial. Anteriormente a la entrada en vigencia de esta Ley, el cobro se hacía mediante proceso ejecutivo simple correspondiente, toda vez que se consideraba no había renuncia de trámites del juicio ejecutivo.

De acuerdo con lo anterior, queda claro que desde el momento mismo de constitución e inscripción del condominio, surge la obligación de pago por la cuota por parte del condómino y que la omisión en el pago total o parcial de la cuota, perjudicará al conjunto dependiendo de variables en su caso.