

UNIVERSIDAD ABIERTA PARA ADULTOS
UAPA
ESCUELA DE POST-GRADO
MAESTRÍA EN LEGISLACIÓN DE TIERRAS



***RÉGIMEN LEGAL DE CONDOMINIOS EN LA CIUDAD DE
PUERTO PLATA. 2005-2006.***

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

POR:

JOSÉ ALCEDO PEÑA GARCÍA
MARÍA CRISTINA HERNÁNDEZ

SANTIAGO DE LOS CABALLEROS
REPÚBLICA DOMINICANA
DICIEMBRE, 2006

ÍNDICE GENERAL

	Pág.
DEDICATORIA	I
AGRADECIMIENTO	II
COMPENDIO	IV
INTRODUCCIÓN	V
CAPÍTULO I	
ASPECTOS GENERALES DE LA CIUDAD DE PUERTO PLATA	
1.1 Origen histórico y desarrollo de la ciudad de Puerto Plata	2
1.2 Aspectos históricos del régimen de condominios en la ciudad de Puerto Plata	8
CAPÍTULO II	
RÉGIMEN LEGAL DE CONDOMINIOS EN LA CIUDAD DE PUERTO PLATA	
2.1 Derecho de la construcción	11
2.1.1 Origen del derecho de la construcción	11
2.1.2 Concepto del derecho de la construcción	12
2.1.3 Evolución del derecho de la construcción	12
2.1.4 Importancia del derecho de la construcción	14
2.1.5 Incidencia social del derecho de la construcción	15
2.1.6 Vinculación del derecho de la construcción con los condominios	20
2.2 Los condominios	20
2.2.1 Definición de condominios	20
2.2.2 Aspectos legales de los condominios	21
2.2.3 Interés práctico de los condominios	21
2.2.4 Naturaleza jurídica de los condominios	22
2.2.5 Procedimiento para la constitución de condominios	23
2.2.6 Aspectos administrativos de los condominios	24
2.3 Vinculación de los bienes inmuebles con los condominios	24
2.3.1 Descripción general de inmueble	24

2.3.2	Clasificación básica de los inmuebles	24
2.3.3	Inmuebles por naturaleza	25
2.3.4	Inmuebles por su destino	26
2.3.5	Inmuebles por el objeto al cual se aplican	26
2.3.6	Situación especial de la comunidad de bienes	28
2.3.7	Vinculación de los bienes inmuebles con el régimen de Condominios	33
2.4	La posesión inmobiliaria	33
2.4.1	Concepciones generales de posesión inmobiliaria	34
2.4.2	Fundamentos legales de la posesión inmobiliaria	35
2.4.3	Vinculación con la posesión mobiliaria	36
2.4.4	La posesión de condominios	38
2.4.5	Principios básicos que amparan la posesión de condominios	39
2.4.6	Los títulos de propiedad en la posesión de condominios	40
2.4.7	Incidencia del derecho consuetudinario en la posesión de condominios	41
2.4.8	Postulados jurídicos sobre la posesión de condominios	42

CAPÍTULO III

PRESENTACION E INTERPRETACIÓN DE LOS DATOS

3.1	Tablas y gráficos	44
3.2	Resultados del cuestionario a los abogados	44

CAPÍTULO IV

DISCUSIÓN DE LOS RESULTADOS

4.1	<i>Discusión de los resultados</i>	60
-----	------------------------------------	----

CONCLUSIONES	63
---------------------	-----------

RECOMENDACIONES	68
------------------------	-----------

BIBLIOGRAFÍA	73
GLOSARIO	76
APÉNDICE	78

COMPENDIO

El propósito general de la presente investigación es el análisis del régimen legal de condominios en la ciudad de Puerto Plata. 2005-2006.

El tema de los condominios como tal tiene gran incidencia en la ciudad de Puerto Plata, más que en ningún otro lugar del país, debido a sus características de polo turístico y ubicación geográfica, así como la discrepancia que existe entre su espacio rural y urbano.

La legislación en materia de condominios en la República Dominicana, específicamente en el municipio de Puerto Plata viene a resolver un conflicto de carácter económico, jurídico y social.

El derecho de la construcción es una rama del derecho que ha pasado desapercibida en la legislación dominicana, ya que no existe ningún texto directamente que lo defina, con excepción de un estudio de publicación muy reciente, publicado por el licenciado Ángel Aquino, sobre dicha actividad.

El derecho de la construcción incide en la sociedad de forma directa, esto así porque su objeto no es otro que todo lo relacionado a las actividades que se fundamentan en su infraestructura, entiéndase la creación de puentes, carreteras, edificios, casas y todo aquello en lo cual se necesite para su fabricación de los materiales siguientes: arena, cal, arcilla, grava, entre otros.

Por otra parte, se denomina condominio a la propiedad por pisos o departamentos, regida por una legislación especial. Es un derecho de propiedad existente a favor de varias personas sobre un bien mueble o inmueble, bajo la forma de cuotas-partes o partes ideales, es decir fracciones, que pueden ser: la mitad, un tercio, un cuarto o un tanto por ciento.

La ley de condominios No. 50-38 del 21 de noviembre de 1958, contenida en la Gaceta Oficial 8308, que crea un régimen especial que rige a los condominios, es la que establece las reglamentaciones y normas jurídicas básicas que deben tener en cuenta para la realización de la propiedad construida por pisos.

De todos estos postulados, surge la siguiente pregunta generadora: ¿Cuál es el régimen legal de condominios en la ciudad de Puerto Plata durante el período 2005-2006?

De la pregunta anterior, se desprenden las siguientes sub-preguntas:

- 1) ¿Qué beneficios aporta el régimen legal de condominios a la ciudad de Puerto Plata?
- 2) ¿Cuáles son los conflictos que se han generado en el régimen legal de condominios durante el período 2005-2006?
- 3) ¿Qué desventajas presenta el régimen legal de condominios a la ciudad de Puerto Plata?
- 4) ¿Cuáles son las razones de los conflictos en la aplicación del régimen legal de condominios en la ciudad de Puerto Plata durante el período 2005-2006?

El objetivo general de este estudio consiste en analizar el régimen legal de condominios a la ciudad de Puerto Plata durante el período 2005-2006.

Los objetivos específicos del mismo son los siguientes:

- Determinar los beneficios que aporta el régimen legal de condominios a la ciudad de Puerto Plata.
- Identificar los conflictos que se han generado en el régimen legal de condominios durante el período 2005-2006.
- Describir las desventajas que presenta el régimen legal de condominios a la ciudad de Puerto Plata.

- Verificar las razones de los conflictos que se presentan en la aplicación del régimen legal de condominios en la ciudad de Puerto Plata durante el período 2005-2006.

La investigación es bibliográfica o documental, de campo y descriptiva.

- Bibliográfica o documental, porque se basará en el levantamiento de todas las fuentes que hablen sobre el tema, como son libros, revistas, gacetas judiciales y leyes especializadas en la materia, así como el análisis del régimen legal de condominios según se contempla en las Leyes 50-38 y 173 que reglamentan la materia.
- De campo, porque se hacen investigaciones mediante cuestionarios a propietarios e inquilinos de los condominios que se encuentran en la ciudad de Puerto Plata.
- Es descriptiva, porque hace una descripción de todos los aspectos relacionados con el régimen de condominios en la ciudad de Puerto Plata.

El método de investigación es el deductivo, ya que se analizaron todas las fuentes directas sobre el tema, para extraer de las mismas conclusiones y las indagaciones necesarias sobre el régimen de condominios en la ciudad de Puerto Plata.

Finalmente, luego de realizado el estudio de campo, los resultados del trabajo fueron los siguientes:

- Todos los abogados encuestados, es decir, el 100%, opinó que tienen algún conocimiento especializado en la materia de condominios.
- El 54% de los abogados encuestados opinó que todas las alternativas son correctas en cuanto a los beneficios que aporta el régimen legal de condominios a la ciudad de Puerto Plata. De forma individual, tales beneficios van desde solución habitacional con un 14%, protección del derecho de propiedad 12%, garantía de la seguridad jurídica de los

condóminos 9%, seguridad en la inversión hecha 4% y solamente 1% contestó que ninguna de las anteriores.

- El 100% de los abogados encuestados asegura que conoce todas las propiedades de condominios que se encuentran ubicadas en la ciudad de Puerto Plata, ya que debidamente todas se encuentran registradas.
- El 100% de los abogados tiene experiencia en cuanto al procedimiento a seguir para la constitución de un condominio según la ley.
- El 52% de los abogados explicó que en el ejercicio jurídico de su profesión se le han presentado conflictos de violencia moral, que van desde palabras indecorosas hasta gestos malsanos, mientras que aseguraron haber enfrentado conflictos de litis en un 23% de las veces, con un 13% de violencia física, así como 7% enemistades, 3% riñas y 2% pleitos.
- Para el 47% de los abogados encuestados, la principal desventaja que ocasiona los conflictos entre condóminos es la sujeción que ellos deben hacer a los estatutos o normas pre-establecidas, seguido de un 27% que dijo que no existe una garantía legal que los ampare y un 26% de riesgo de litis en caso de falta de pago de cuotas de mantenimiento.
- El 36% de los abogados manifestó que los condóminos tienen diversas razones para verse involucrados en los conflictos, entre los cuales se citan: violación de las áreas comunes, falta de pago de cuotas de mantenimiento, violaciones a los parqueos y reservación de espacios para construcciones de propiedad exclusiva. De manera individual, el 18% opinó que la falta de pagos de cuotas de mantenimiento y reservación de espacios para construcciones de propiedad exclusiva, respectivamente; 14% para las violaciones a los parqueos, 10% para violaciones a las áreas comunes y 4% para ninguna de las anteriores.
- Un 66% de los condóminos encuestados posee calidad de propietario del inmueble y un 34% en calidad de inquilino.
- El 88% de los condóminos no tienen conocimiento sobre la ley que rige los condominios en la República Dominicana y sólo el 12% la conoce.

- El 37% de los condóminos tiene de 6-10 años viviendo en el inmueble, 23% para más de 16 años, así como 21% a un espacio de 1-5 años y 19% de 11-15 años.
- Al 100% de los condóminos se les ha presentado algún tipo de problema durante su estadía en el inmueble.
- El 39% de los condóminos expresó que el tipo de conflicto presentado fue por una litis, seguido de un 23% que opinó que fue por violencia moral, 15% por violencia física, 11% pleitos, 8% enemistades y 4% riñas.
- Para el 49% de los condóminos, la razón por la cual se le presentó el conflicto fue por falta de pago de cuotas de mantenimiento, seguido de un 20% para todas las alternativas presentadas, así como 13% que opinó que violación de las áreas comunes. Por otro lado, el 9% dijo que violaciones a los parqueos, 5% reservación de espacios para construcciones de propiedad exclusiva y 4% expresó que ninguna de las anteriores.
- El 69% de los condóminos expresó que la principal desventaja que le ha ocasionado el conflicto es que no existe una garantía total a nivel legal sobre la propiedad y el derecho que tienen a reclamar. Por otro lado, 18% afirmó que existe riesgo de litis en caso de falta de pago de cuotas de mantenimiento y 12% obligación de sujeción a los estatutos.
- El 100% de los condóminos son dueños legítimos del bien inmueble, ya que tienen un certificado de propiedad que los avale para ello.

De manera final, se concluye en base al objetivo general que el régimen legal de condominios en la ciudad de Puerto Plata durante el período 2005-2006 ha tenido gran incidencia en esta provincia más que en ningún otro lugar del país, debido a sus características de polo turístico y ubicación geográfica, así como la discrepancia que existe entre su espacio rural y urbano. La legislación en materia de condominios en la República Dominicana, específicamente en el municipio de Puerto Plata viene a resolver conflictos de carácter económico, jurídico y social.

CONCLUSIONES

El informe final de investigación sobre el: Régimen legal de condominios en la ciudad de Puerto Plata durante el período 2005-2006, se obtuvieron los siguientes hallazgos:

Según el primer objetivo, consistente en determinar los beneficios que aporta el régimen legal de condominios a la ciudad de Puerto Plata, se concluye que el 54% de los abogados encuestados opinó que todas las alternativas son correctas en cuanto a los beneficios que aporta el régimen legal de condominios a la ciudad de Puerto Plata. De forma individual, tales beneficios van desde solución habitacional con un 14%, protección del derecho de propiedad 12%, garantía de la seguridad jurídica de los condóminos 9%, seguridad en la inversión hecha 4% y solamente 1% contestó que ninguna de las anteriores.

En tanto, el 49% de los condóminos, la razón por la cual se le presentó el conflicto fue por falta de pago de cuotas de mantenimiento, así como 13% que opinó que violación de las áreas comunes. Por otro lado, el 9% dijo que violaciones a los parqueos, 5% reservación de espacios para construcciones de propiedad exclusiva y 4% expresó que ninguna de las anteriores.

Se determinó mediante el objetivo anterior que tanto abogados como condóminos tienen razones encontradas, ya que los primeros otorgan mayor porcentaje a la solución habitacional como principal beneficio del régimen legal de condominios, mientras que los condóminos expresaron no encontrar beneficios acerca de los mismos, puesto que se encuentran desprotegidos a nivel jurídico.

De acuerdo con el segundo objetivo, que consistió en identificar los conflictos que se han generado en el régimen legal de condominios durante el período 2005-2006, se concluye que el 52% de los abogados explicó que en el ejercicio jurídico de su profesión se le han presentado conflictos de

violencia moral, que van desde palabras indecorosas hasta gestos malsanos, mientras que aseguraron haber enfrentado conflictos de litis en un 23% de las veces, con un 13% de violencia física, así como 7% enemistades, 3% riñas y 2% pleitos.

Por otro lado, el 39% de los condóminos expresó que los conflictos presentados fueron por litis, seguido de un 23% que opinó que fue por violencia moral, 15% por violencia física, 11% pleitos, 8% enemistades y 4% riñas.

De estos resultados se concluye que tanto abogados como condóminos han tenido participación en conflictos provocados por el régimen legal de condominios, los cuales desencadenan en litis.

De igual forma, tomando en cuenta el tercer objetivo, que consistió en describir las desventajas que presenta el régimen legal de condominios a la ciudad de Puerto Plata, para el 47% de los abogados encuestados, la principal desventaja que ocasiona los conflictos entre condóminos es la sujeción que ellos deben hacer a los estatutos o normas pre-establecidas, seguido de un 27% que dijo que no existe una garantía legal que los ampare y un 26% de riesgo de litis en caso de falta de pago de cuotas de mantenimiento.

El 69% de los condóminos expresó que la principal desventaja que le ha ocasionado el conflicto es que no existe una garantía total a nivel legal sobre la propiedad y el derecho que tienen a reclamar. Por otro lado, 18% afirmó que existe riesgo de litis en caso de falta de pago de cuotas de mantenimiento y 12% obligación de sujeción a los estatutos.

De este resultado, aunque no coinciden los porcentajes mayores de ambas respuestas, demuestra que tanto la sumisión a los estatutos o normas de

condominios en la ciudad de Puerto Plata como la no existencia de una garantía jurídica ocasionan perjuicios a los condóminos, ya que existe debilidad en materia de condominios en esta ciudad.

Con el cuarto objetivo, consistente en verificar las razones de los conflictos que se presentan en la aplicación del régimen legal de condominios en la ciudad de Puerto Plata durante el período 2005-2006, se concluye que el 36% de los abogados manifestó que los condóminos tienen diversas razones para verse involucrados en los conflictos, entre los cuales se citan: violación de las áreas comunes, falta de pago de cuotas de mantenimiento, violaciones a los parqueos y reservación de espacios para construcciones de propiedad exclusiva. De manera individual, el 18% opinó que la falta de pagos de cuotas de mantenimiento y reservación de espacios para construcciones de propiedad exclusiva, respectivamente; 14% para las violaciones a los parqueos, 10% para violaciones a las áreas comunes y 4% para ninguna de las anteriores.

En base a estos resultados, tanto abogados como condóminos coinciden en la falta de pago de cuotas de mantenimiento como la razón principal por la cual se le presentaron los conflictos.

De manera final, se concluye en base al objetivo general que el régimen legal de condominios en la ciudad de Puerto Plata durante el período 2005-2006 ha tenido gran incidencia en esta provincia, porque mediante el mismo ha aumentado la convivencia social, ha resuelto el problema habitacional y ha contribuido con la organización de las propiedades multipisos pertenecientes a varios propietarios.

REFERENCIAS BIBLIOGRÁFICAS

- Álvarez Sánchez, A. (1991). **Estudio de la Ley de Tierras**. Santo Domingo, Distrito Nacional.
- Aquino, J. A. (2001). **Derecho de la construcción**. Instituto Tecnológico de Santo Domingo. Santo Domingo, República Dominicana.
- Ariño Ortiz, G. (1985). **Constitución y Colegios Profesionales**. Unión Editorial. Madrid, España.
- Bonilla Atilas, J. (1987). **Compendio General Inmobiliario**. Taller. Santo Domingo, D. N.
- Bonilla Atilas, J. (1991). **Legislación de Tierras Dominicana**. Taller. Santo Domingo, D. N.
- Butlow, D. E. (1989). **Abogados de Arquitectos**. Editorial Adesa, S. A. Buenos Aires, Argentina.
- Cabanellas, G. (2000). **Diccionario de Derecho Usual**. Editorial Atalaya. Buenos Aires, Argentina.
- Capitant, H. (1969). **Vocabulario Jurídico**. Ediciones De Palma. Buenos Aires, Argentina.
- Código Civil de la República Dominicana. (1983). Edición del doctor Plinio Terrero Peña. Santo Domingo, República Dominicana.
- Gaceta Jurídica Virtual. (2003). **Constitución de Condominios en la República Dominicana. Santo Domingo, República Dominicana**. Edición julio-agosto del 2003. Año 2 No. 20.
- Gil, D. (1992). **Notas sobre la responsabilidad de los ingenieros, arquitectos y agrimensores**. Impresora Central. Santiago, Chile.
- González Canahuate, L. (1991). **Jurisprudencia de Tierras**. Escalante. Santo Domingo, D. N.
- Ley de Condominios No. 50-38. Santo Domingo, República Dominicana. Gaceta Oficial 8308.
- Ley de Registro de Tierras y sus Modificaciones. Número 1542, de fecha 11 de octubre de 1947.

Ley sobre Promoción e Incentivo Turístico No. 173. Santo Domingo, República Dominicana.

Luperón Vásquez, J. (1996). **Compendio de Jurisprudencia de Tierras**. Taller. Santo Domingo, D. N.

Ravelo de la Fuente, J. (1989). **Manual de Procedimiento y reglamentaciones Catastrales del Hogar**. Santo Domingo, D. N.

Silié Gatón, J. A. (1987). **Instituciones de Derecho Público**. Editora Universitaria. Santo Domingo, República Dominicana.

Subero Isa, J. (1993). **4 Años de Jurisprudencia Analítica**. Editorial Capeldom. Santo Domingo, República Dominicana.

Treviño García, R. (1995). **Los contratos civiles y sus generalidades**. McGraw-Hill. Quinta Edición. México.

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

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

Biblioteca del Recinto Cibao Oriental, Nagua

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

809-584-7021, ext. 230. biblioteca@uapa.edu.do