

, 22 de enero de 1970.

Licenciado  
Nelson Rojas  
Director Jurídico del  
Ministerio de Vivienda  
E.      S.      D.

Señor Director Jurídico:

Me refiero a su atenta Nota No.3500-417-89, fechada el 19 de diciembre pasado, recibida en esta Procuraduría el 18 del corriente, en la que solicita nuestro parecer sobre una solicitud de reforma al régimen de copropiedad de edificio, que ha ingresado a ese Ministerio, y que, en opinión de esa Dirección Jurídica, "es violatoria del texto y espíritu del artículo 11 del Decreto de Gabinete No.217 de 1970, del siguiente tenor literal:-

**"Artículo 11.-** Los departamentos o pisos, o pisos, con sus anejos o espacios dependientes, previa la aprobación de la autoridad competente y la anuencia de los titulares que representan la totalidad de los departamentos o pisos, podrán ser modificados para formar otros más reducidos o mayores, siempre y cuando no afecten la estabilidad o funcionamiento del edificio al cual pertenecen."

Esta opinión se refiere específicamente, a la reforma que se pretende introducir al literal e), del artículo 3 de dicho Reglamento, que a la letra reza:-

"e) Diez (10) plantas típicas numeradas del 5 al 12 de abajo hacia arriba. Cada planta podrá dividirse en dos (2) fincas separadas. Cada propietario de cada piso tendrá el derecho de dividir su propiedad en dos apartamentos

o fincas registrales aparte, sin que sea necesario pedir el consentimiento previo a los demás copropietarios, presentados como requisito único la solicitud al Ministerio de la Vivienda con sus respectivas planas de modificación".

2 2 2

Explica usted que la violación resulta del hecho de que en la reforma citada se indica que "no es necesario pedir el consentimiento previo de los Copropietarios cada vez que alguno de ellos desee dividir su propiedad en dos (2) fincas registrales aparte, lo cual contraría la disposición legal citada, que supone que la anuencia de los titulares que representan la totalidad de los departamentos o pisos deberá darse previamente antes de que se produzcan (sic) la división de la propiedad de cualquiera de los condómines". Agrega que, no obstante estas objeciones, el interesado no conforme insiste en su petición, alegando que "tal reforma conlleva por sí la expresión del consentimiento anticipado de todos los Copropietarios, por lo que no es necesario el mismo se reiterare posteriormente en cada ocasión."

A nuestro juicio, le asiste la razón al Ministerio de Vivienda, al desaporbar la solicitud de reforma del Reglamento de Copropiedad en referencia, por varias razones, a saber:

1.- No es cierto, como lo asevera el peticionario, que la citada reforma conlleva por sí misma la expresión del consentimiento anticipado de todos los copropietarios, puesto que para "reformular el Reglamento de Copropiedad se requiere un acuerdo de los propietarios, tomado en Asamblea General por el voto de las tres cuartas partes (3/4) de los mismos que represente por lo menos las tres cuartas partes (3/4) del valor del edificio", en conformidad con lo dispuesto en el artículo 38 del Decreto de Gabinete No.217 de 1970, mientras que el artículo 11 ibidem requiere la "anuencia de los titulares que representen la totalidad de los departamentos o pisos", para modificar los mismos con sus anejos o espacios dependientes.

2.- Tomando en consideración lo dispuesto en esta última norma legal, y en otras disposiciones de la referida excerta, relacionadas con el punto objeto de la consulta, llegamos a la conclusión de que la intención del legislador fue la de requerir la anuencia específica de todos los copropietarios del condominio cuando se pretendan hacer modificaciones a los departamentos o pisos (V. inciso final del artículo 15 ibidem).

Esperando hacer absuelto en debida forma su solicitud, me suscribo, atentamente.

Olmedo Sanjur G.  
PROCURADOR DE LA ADMINISTRACION.

/dc. deb.