

Vista N°416

21 de agosto de 2001

Proceso Contencioso

Administrativo de

Nulidad.

Concepto.

La Licda. Melva Vidal, en representación de la Asamblea de Copropietarios del P.H. Troy, para que se declare nula, por ilegal, la Resolución N°24-92 de 8 de mayo de 1992, dictada por el Ministro de Vivienda.

Señora Magistrada Presidenta de la Sala Tercera, de lo Contencioso Administrativo, de la Corte Suprema de Justicia:

Con nuestro habitual respeto concurrimos ante ese Honorable Tribunal, a fin de emitir concepto sobre la Demanda Contencioso Administrativa de Nulidad que se enuncia en el margen superior del presente escrito.

En estos proceso actuamos en interés de la Ley, en virtud de lo dispuesto en el artículo 5, numeral 3, de la Ley N°38 de 31 de julio de 2000, por la cual se aprueba el Estatuto Orgánico de la Procuraduría de la Administración.

I. La pretensión de los actores.

Los demandantes, en ejercicio de la acción popular, piden a su Digno Tribunal que se declare nula, por ilegal, la Resolución N°24-92 de 8 de mayo de 1992, dictada por el Ministro de Vivienda, en virtud de la cual se aprobaron las modificaciones a los artículos 2 y 4 del Reglamento de Copropiedad del P.H. TROY.

II. Las normas que se aducen como infringidas y el concepto de infracción a la mismas, es el que a seguidas se copia:

a. El artículo 13 del Decreto de Gabinete N°217 de 26 de junio de 1970 y el artículo 13 de la Ley N°13 de 28 de abril de 1993:

¿Artículo 13: Son bienes comunes y del dominio inalienable e indivisible de todos los propietarios del inmueble: el área de terreno en que se encuentran construidos el o los edificios; los bienes necesarios para la existencia, seguridad, salubridad, conservación, apariencia y funcionamiento del edificio; los bienes comunes que permitan a todos y a cada uno de los propietarios el uso o goce de una unidad departamental; y aquellos que expresamente se indiquen como tales en el Reglamento de copropiedad.¿

Como concepto de infracción se señala que la norma transcrita fue violada directamente, por comisión, toda vez que el acto atacado aprobó la conversión de un bien común en un bien privativo, incluyendo en dicha conversión otros bienes que por su naturaleza y destino son necesarios para la existencia, seguridad, salubridad, conservación, apariencia y funcionamiento del P.H. TROY, por lo que están investidos del carácter de inalienables e indivisibles del dominio de los propietarios singulares de cada unidad departamental.

Se agrega, que al quedar las instalaciones de tuberías, tanques y bombas de agua que sirven a todos los propietarios del P.H. TROY, incluidas como parte de un bien privativo, el depósito, se les dio un carácter distinto y contrario a lo que establecía la ley N°13 de 28 de abril de 1993, además de estar expresamente indicados como bienes comunes en el Reglamento de Copropiedad del P.H. TROY.

b. El artículo 15 del Decreto de Gabinete N°217 de 26 de junio de 1970:

¿Artículo 15: Los propietarios podrán acordar que algunas de las cosas o partes del inmueble tengan el carácter de comunes, aunque no lo sea por su naturaleza o no sean aquellas indispensables para la existencia, seguridad y conservación del edificio.

Igualmente, podrán acordar que tengan el carácter de privativos, de uno o más propietarios, algunas de las cosas que se presumen comunes, siempre que no sean indispensables para la existencia, seguridad y conservación del edificio.

También podrán otorgarse a uno o más propietarios el derecho exclusivo de uso de parte del terreno, bajo las condiciones que establezcan, siempre y cuando no sean indispensables para la existencia, seguridad y conservación del Edificio.

Estos acuerdos deberán adoptarse en el título constitutivo de dominio o con posterioridad, por la aprobación de no menos del setenta y cinco (75%) de todos los propietarios.¿

Se alega que la norma transcrita fue violada directamente, por comisión, pues la resolución impugnada aprobó darle el carácter de privativos de un propietario, a cosas o bienes que se presumen comunes e indispensables para la existencia, seguridad y conservación del edificio, como lo son los locales e instalaciones de servicios centrales tales como tuberías, tanques y bombas de agua, que sirven a todas las unidades departamentales del P.H. TROY.

c. Los artículos 38 del Decreto de Gabinete N°217 de 26 de junio de 1970 y 42 de la Ley N°13 de 28 de abril de 1993:

¿Artículo 42: Para reformar el Reglamento de Copropiedad se requiere un acuerdo de los propietarios tomado en Asamblea General por el voto de no menos del setenta y cinco (75%) de ellos. Estas reformas deberán ser aprobadas por el Ministerio de Vivienda (MIVI), ser elevadas a escritura pública e inscrita en el Registro Público para que surtan efecto contra terceros.

Para los cambios de la Junta Directiva, dignatarios o administrador no se requerirá la aprobación del Ministerio de Vivienda (MIVI) pero sí su inscripción en el Registro Público¿.

Señala la abogada de los demandantes que el Ministerio de Vivienda ha incurrido en desviación de poder al expedir el acto administrativo recurrido, pues nadie, ni la Asamblea de Propietarios o el Promotor puede privar a los propietarios de sus derechos de uso y goce sobre bienes comunes.

Añade, que no pertenece a los propietarios, ni individual ni colectivamente considerados, el derecho de sustraer objetos o porciones del acervo de la comunidad, ni distribuir arbitrariamente el uso de los bienes comunes, es decir, acreditándolo a algunos y privando de él a otros. El régimen de los bienes comunes no es convencional sino legal y obligatorio, como disponen taxativas normas de la Ley N°13 de 28 de abril de 1993.

Al aprobar dichas reformas, el Ministerio de Vivienda reconoció derechos al promotor, violatorios de la Ley, rompiendo el equilibrio que debe existir entre éste y los copropietarios.

### III. Opinión de la Procuraduría de la Administración.

Constituye el acto impugnado la Resolución N°24-92 de 8 de mayo de 1992, expedida por el Ministro de Vivienda, mediante la cual se aprobó las reformas a los artículos 2 y 4 del Reglamento de Copropiedad del edificio TROY, Reglamento previamente aprobado por Resolución N°10-92 de 3 de febrero de 1992, y en la que además se refrendaron los planos de la construcción, el destino para uso habitacional del edificio y se le declaró apto para incorporarse al régimen de propiedad horizontal o propiedad por pisos o departamentos.

La reforma al reglamento de marras consistió en una modificación de la descripción de las áreas bajas, la inclusión de un local, que por supuesto error, fue excluido en la versión original del documento y la alteración de los respectivos valores y porcentajes de participación. Para una más fácil comprensión, transcribimos la parte pertinente del artículo 2 del Reglamento de Copropiedad

del edificio ¿TROY¿, tal como fue primeramente aprobado, así como luego de su modificación por el acto impugnado:

¿Artículo 2: ...

EL EDIFICIO consta de un sótano con diecinueve (19) estacionamientos privados, un (1) apartamento de una (1) recámara y un (1) baño, un área de depósito; planta baja con vestíbulo principal de edificio y un (1) apartamento de dos (2) recámaras, tres baños y cuarto de servicio; diez (10) plantas, cada una de ellas con un (1) apartamento de cuatro (4) recámaras, cuatro (4) baños, sala, comedor, cocina, balcón, lavandería y un (1) cuarto de servicio.

Finalmente una azotea con un (1) baño, depósito y área de lavar y tender ropa.¿

- o - o -

¿PRIMERO: Aprobar las reformas de los Artículos 2 y 4 del Reglamento de Copropiedad del edificio ¿TROY¿, los cuales quedarán así:

Artículo 2: ...

EL EDIFICIO consta de un SOTANO con diecinueve (19) estacionamientos privados, el Apartamento ¿A¿ con una (1) recámara y un (1) baño, un depósito ¿D¿, y un local ¿L¿; PLANTA BAJA, con vestíbulo principal de edificio y un (1) apartamento de dos (2) recámaras, tres baños y cuarto de servicio; diez (10) plantas, cada una de ellas con un (1) apartamento de cuatro (4) recámaras, cuatro (4) baños, sala, comedor, cocina, balcón, lavandería y un (1) cuarto de servicio.

Finalmente una azotea con un (1) baño, depósito y área de lavar y tender ropa.

A juicio de los demandantes, el acto impugnado aprobó darle el carácter de privativo de un solo propietario, a una cosa o bien que se presumen comunes y que son indispensables para la existencia, seguridad y conservación del edificio, como lo son los locales e instalaciones de servicios centrales como tuberías, tanques y bombas de agua.

Este Despacho considera, que si bien es cierto las instalaciones y el área donde opera el servicio central de tanques y bombas de agua, son bienes que se presumen comunes, indispensable para la existencia y funcionamiento del edificio, y, por tanto, de dominio inalienable e indivisible de todos los propietarios del inmueble, no se ha probado, por el momento, que dicho bien se encuentre dentro de alguna de las áreas señaladas por la Resolución N°24-92 de 8 de mayo de 1992, como de propiedad privativa y de uso exclusivo.

Así, a foja 6 del expediente se observa la Nota N°14.007-720-2000 de 4 de agosto de 2000, suscrita por el Subdirector Jurídico del Ministerio de Vivienda y dirigida a la Licenciada Melva Vidal, en la que dicho funcionario señala que, no obstante el Reglamento de Copropiedad del edificio TROY comprende la bomba de agua como un bien común de dominio inalienable e indivisible de todos los propietarios del inmueble, ni en la copia del Reglamento de Copropiedad con la que cuenta el Ministerio ni en ningún otro documento del expediente administrativo, consta la ubicación de la referida bomba de agua.

Luego, no existe en esta etapa procesal certeza acerca de los hechos en los que se fundamenta la petición de nulidad del acto, por tanto, prohijamos la solicitud formulada por la apoderada de los demandantes a fin de que se realice inspección judicial en el edificio TROY, para que se constate la ubicación de las instalaciones, tuberías, tanques y bombas de agua de dicho inmueble.

Por lo anterior, solicitamos respetuosamente a los Honorables Magistrados que componen la Sala Tercera, de lo Contencioso Administrativo, declaren que NO ES ILEGAL, la Resolución N°24-92 de 8 de mayo de 1992, dictada por el Ministro de Vivienda.

De la Honorable Magistrada Presidenta,

Licda. Alma Montenegro de Fletcher

Procuradora de la Administración

AMdeF/17/mcs.

Licdo. Manuel A. Bernal H.

Secretario General, a. i.