

## Cuotas de mantenimiento

## El costo de la comodidad

**Vivir en condominio obliga al pago de una cuota por usar las áreas comunes**

Gloriana Gómez  
ggomez@nacion.com

**Q**uizá cuando usted tomó la decisión de comprar en condominio, lo hizo pensando no solo en la vivienda que iba a adquirir; sino también en las comodidades que de forma individual quizá nunca habría tenido chance de alcanzar.

El tener derecho al disfrute de zonas verdes, piscinas, canchas, rancho para parrilladas, parques infantiles y seguridad las 24 horas, entre otros beneficios, son el principal motivo por el que muchos compradores dicen "sí" a la compra, sin pensar que todo ello les obliga también al pago de una cuota mensual para dar mantenimiento a esas áreas y servicios comunes.

Por eso, no es de extrañar que al inicio, o luego de pocos meses de convivencia, comiencen los problemas entre los condóminos y la Administración por atrasos con el pago de esas cuotas, incumplimientos y desacato de órdenes que afectan el funcionamiento del condominio.

Y es que, como lo apunta Lilliana Valverde, de la empresa Servicios Integrados para Condominios (Sicsa), la cuota de mantenimiento debe ser considerada de manera realista y consciente por la persona a la hora de adquirir una propiedad bajo la modalidad de condominio.

"Una vez efectuada la compra el condómino está obligado a pagar dicha cuota y esta pasa a ser parte de la "canasta básica". Estar al día en el pago es toda una responsabilidad, tanto así que si se compra un condominio de segunda, el nuevo propietario debería pedirle a su antiguo dueño una certificación emitida por el administrador donde haga constar que todas las cuotas han sido canceladas en el tiempo señalado", dijo Valverde.

Agregó que muchos reglamentos de condominios prevén el cobro de un porcentaje de multa o de un monto determinado por el atraso en el pago de la cuota mensual, y la Administración es quien está facultada para hacerlo.

## ¿Cuáles gastos comunes?

**Los impuestos** y tasas que afectan la propiedad común. Lo normal es que la municipalidad cobre los impuestos a cada filial según el coeficiente de copropiedad perteneciente a la filial con relación a los bienes comunes.

**El monto** de primas y el tipo de seguro que el reglamento del condominio establezca.

**Los gastos** por administración, mantenimiento y limpieza de las cosas comunes (jardinería, piscinas, caja chica, plantas de tratamiento, suministro de luz, agua, etc.) y servicios como el de seguridad, recolección de basura y similares.

**El costo** de las mejoras realizadas en las cosas comunes, debidamente autorizadas por la Asamblea de Condóminos.

**Cualquier otro** gasto común y necesario para el mantenimiento y conservación del condominio, sus áreas y bienes comunes, autorizados por la Asamblea.

**Fuente:** Artículo 19, Ley 7933. Rafael Betancourt de Betava ([www.betava.com](http://www.betava.com)) y Lilliana Valverde de Sicsa ([sicsa\\_mim@racsaco.or.cr](mailto:sicsa_mim@racsaco.or.cr)).



Vivir en condominio tiene sus ventajas, pero también obligaciones que cumplir. JORGE CASTILLO/LN

tada para hacerlo.

**Principios.** La cuota de mantenimiento se basa en tres principios:

1. **Origen:** Según explicó Rafael Betancourt, de la empresa Betava-administradora de propiedades en condominio-, la cuota de mantenimiento tiene su origen en el reglamento de administración y, como tal, es parte de su constitución.

2. **Razón de ser:** Radica en darle respaldo al presupuesto de operación del condominio, el cual es diseñado de acuerdo a las necesidades, proyectos e inversiones de los propietarios durante cierto periodo. "Si por alguna razón hubiesen gastos imprevistos no contemplados en el presupuesto, la Administración puede convocar a una asamblea extraordinaria y solicitar la aprobación para cubrir esos gastos extra", dijo Betancourt.

3. **Aplicación:** La cuota de cada propietario se aplica de acuerdo a los porcentajes y valores establecidos en el acta de constitución del condominio. Puede ser de dos formas: por partes iguales (cuota estándar), supo-

niendo que las propiedades no difieren tanto en extensión una de otra, o bien, conforme al porcentaje o coeficiente de copropiedad que le pertenece a la filial con relación a los bienes comunes.

"Normalmente si hay diferencias de áreas, pero conviene aclarar que no por tener un mayor coeficiente y pagar una cuota más alta, se puede alegar mayor derecho sobre el uso y

## Fijese bien...

La cuota de mantenimiento no aplica sobre los bienes y áreas privativas del condómino

disfrute de los bienes comunes y sus servicios", comentó Valverde.

En muchos condominios, agrega, los dueños deciden que todos paguen la misma cuota por una razón de justicia, pues todos van a recibir por igual los mismos servicios y tendrán derecho a disfrutar en igual proporción de las áreas comunes.

"Obviamente, si hay diferencias significativas entre las filiales (de 100 m<sup>2</sup> o más) quien paga más por tener mayor coeficiente de propiedad, tendrá mayor porcentaje de votación en la Asamblea, pero eso debe establecerse en el reglamento", aseveró.

**Hacia arriba...** ¿Puede subir la cuota y en qué medida? Esta es quizá una de las preguntas más frecuentes entre los condóminos, y la respuesta según los expertos es que sí, pero no de manera constante ni caprichosa.

Valverde explicó que la legislación no prevé exactamente cómo debe aumentarse la cuota; "Esto es una decisión de la Administración".

Si embargo, añade, el mecanismo válido y legal para hacerlo es mediante la convocatoria a una Asamblea de Propietarios, donde se dé a conocer el aumento de cuota y se apruebe el presupuesto que presente la Administración para el caso.

Algunos reglamentos de condominios prevén un alza de un porcentaje mínimo o razonable de la cuota

ordinaria cada seis meses; pero por lo general es en la Asamblea Anual de Propietarios donde se aumenta la cuota por el incremento en los servicios que se pagan.

"Si no es mediante una Asamblea legalmente convocada para ese efecto, el condómino incurre por el aumento de la cuota ordinaria -en caso de que este haya sido aprobado por mayoría simple en una Asamblea- bien puede alegar la nulidad de la misma y, por ende, la nulidad de los acuerdos ahí tomados", recalca Valverde.

El artículo 20 de la Ley reguladora de la propiedad en condominio (Ley 7933), señala que las cuotas correspondientes a los gastos comunes, adeudadas por los propietarios, y las multas e intereses que estas generen, constituyen un gravamen hipotecario sobre la finca filial.

Recuerde que la demora en el pago de las cuotas producirá intereses; mientras que el procedimiento para la cancelación de las multas deberán estar contemplados debidamente dentro del reglamento.

Sólo Banco LAFISE le garantiza  
**Tasa y Cuota Fija**  
por 17 años

- ÚNICO crédito hipotecario que le ofrece TASA FIJA POR TODO EL PLAZO
- \$50.000 monto mínimo por préstamo



Sin. Perú 046-0800 • República 281-2889 • Ecuador 286-4100 • Colombia 224-5640 • Irlanda 238-7951 • Uruguay 246-0366  
operacion@lafise.cl • [www.lafise.cl](http://www.lafise.cl)

Florida • México • Guatemala • El Salvador • Honduras • Nicaragua • Costa Rica • Panamá • Venezuela • Rep. Dominicana

BANCO  
LAFISE