

PROPIEDAD EN CONDominio

FUNDACION AMBIO
fundacionambio@gmail.com
Roxana Salazar

DERECHO DE PROPIEDAD

- La propiedad privada esta regulada en el Código Civil y resto del ordenamiento jurídico
- Artículo 45 de la Constitución Política
- Principales derechos de la propiedad: uso y disposición

ROXANA SALAZAR

fundacionambio@gmail.com



Propiedad en condominio

- Régimen especial de propiedad constituido por lotes y/o edificaciones, susceptibles de aprovechamiento independiente.
- Atribuye al titular de cada propiedad un derecho singular y exclusivo, y un derecho de copropiedad conjunto e inseparable sobre los restantes elementos, pertenencias y servicios comunes del inmueble.

ROXANA SALAZAR fundacionambio@gmail.com



CONSTITUCION Y AFECTACION AL REGIMEN

- Al inscribirse la afectación de varias fincas, se reúnen de modo que resulte una sola finca matriz.
- Es una nueva forma de ejercer y disfrutar el DERECHO DE PROPIEDAD
- Existe un DERECHO DE PROPIEDAD COMUN y un DERECHO DE PROPIEDAD INDIVIDUAL

ROXANA SALAZAR

fundacionambio@gmail.com



Propiedad en condominio

- Se aplica a:
- diversos pisos, locales, oficinas, estacionamientos o los departamentos en que se dividan uno o varios edificios, por construirse o construidos, en una misma finca o en diversas, ya sea que pertenezcan estos a uno o varios propietarios o concesionarios.

ROXANA SALAZAR

fundacionambio@gmail.com



Propiedad en condominio

El titular de un derecho de concesión que recaiga sobre un bien inmueble y se destine a ser explotado turística o comercialmente, puede someter su proyecto a propiedad en condominio.

En este caso, deberá contar con la autorización expresa y previa de las autoridades que hayan otorgado la concesión.

ROXANA SALAZAR

fundacionambio@gmail.com



Sala Constitucional: voto 1574-96

- "La propiedad horizontal es una propiedad imperfecta o limitada, en razón de la modalidad que han escogido los distintos propietarios de los pisos o departamentos en que se divide cada piso y en estos casos cada propietario es dueño del piso o departamento y comunero de los bienes afectos al uso común.
- De manera que, quien acepta adquirir una propiedad bajo este régimen, está sujeto a lo que el reglamento del condominio, que se dicta con fundamento en la Ley de Propiedad Horizontal disponga."

ROXANA SALAZAR

fundacionambio@gmail.com



TRIBUNAL SEGUNDO CIVIL SECCION I

- La propiedad horizontal o en condominio constituye un régimen de propiedad especial distinto al de la propiedad privada común y ordinaria regulado especialmente por nuestro Código Civil.
- No considera el Tribunal que aquella deba entenderse como una propiedad limitada o imperfecta, sino como una forma de propiedad distinta a la ordinaria que responde a otros intereses.

ROXANA SALAZAR

fundacionambio@gmail.com

CONSTITUCION

- Debe constar la declaración de voluntad del dueño, persona física o jurídica: sobre la constitución o basado en el interés de construir o desarrollar un condominio
 - en escritura publica
 - registrada en el Registro de la Propiedad inmueble, Propiedad Horizontal
- En la escritura define:
- La naturaleza, la situación, la medida y los linderos de la finca matriz.
 - Descripción general del edificio, el desarrollo habitacional, comercial, turístico, industrial o agrícola,
 - Descripción de cada filial resultante, con su situación, medidas, linderos y la proporción que a cada una de estas filiales le corresponda en relación con el área total del condominio y los demás detalles necesarios para su debida identificación.

ROXANA SALAZAR

fundacionambio@gmail.com

CONSTITUCION

- Indicar el destino general del condominio y el particular de cada filial.
- Señalar los bienes comunes, su destino y las características necesarias para identificarlos, ubicarlos y delimitarlos correctamente.
- Incluir el Reglamento de Condominio y Administración respectivo.
- Establecer las reglas que permitan reunir y dividir las fincas filiales, con indicación de las áreas mínimas y el frente a la salida pública o al área común que la permita.
- El valor total del condominio, el valor de cada finca filial, así como la proporción o porcentaje correspondiente a cada una de ellas en el valor total del condominio.

ROXANA SALAZAR

fundacionambio@gmail.com

Sujetos que intervienen en el condominio

- Propietarios
- Titulares de derechos reales de goce
- Propietario fiduciario
- Titular de acciones de sociedad mercantil
- Administrador
- Terceros:
 - titulares de derechos reales de garantía, hipotecas o prendas, arrendatarios
 - personal del condominio
 - vecinos
 - transeúntes
 - otros

ROXANA SALAZAR

fundacionambio@gmail.com

Sala Constitucional: Voto: 2002-02336

- Al derecho de propiedad que surge del régimen de propiedad horizontal no se le pueden aplicar los mismos criterios que se le aplican al derecho de propiedad ordinario, pues desde su origen está sometido a diversas limitaciones producto de la "comunidad" de que participa.
- Las limitaciones a algunos de los atributos derivados del derecho de propiedad están contenidas en una ley, tal y como lo exige el artículo 45 Constitucional; por otra parte, esas limitaciones, básicamente referidas a algunos aspectos del uso y disfrute del inmueble y de las áreas comunes, están acordes con esa naturaleza particular del régimen, y no lesionan el contenido del derecho de propiedad.

ROXANA SALAZAR

fundacionambio@gmail.com



Sala Constitucional: Voto: 2002-02336

- En esa institución coexisten un derecho singular y exclusivo de propiedad sobre un espacio delimitado y un derecho de copropiedad sobre los restantes elementos y servicios del edificio.
- Ambos derechos, aunque de distinto alcance y caracteres, están inseparablemente unidos.
- De esa dualidad de derechos surgen entonces, al menos, dos tipos de relaciones jurídicas:
 - las derivadas de su condición de propietarios individuales y
 - las que dimanen de ser copropietarios de elementos y servicios comunes.

ROXANA SALAZAR

fundacionambio@gmail.com



Sala Constitucional: Voto: 2002-02336

- El derecho de propiedad singular y exclusivo que cada condómino tiene sobre su propiedad opera hacia lo interno y está integrado por los mismos atributos que el derecho de propiedad ordinario, sea de libre disposición y aprovechamiento, pero respetando las limitaciones que impone la ley –o el respectivo reglamento-, en cuanto a modificación de fachadas, destino general de la edificación, pagos de cuotas de mantenimiento, etc.

ROXANA SALAZAR

fundacionambio@gmail.com

TRIBUNAL SEGUNDO CIVIL SECCION I

- En el caso de la propiedad en condominio, se caracteriza por ser una forma de dominio de naturaleza muy social, a diferencia de la propiedad común. Ésta última tiende a la explotación individualista y exclusiva, mientras que la primera a la explotación común en muchos aspectos, los más, y sólo exclusiva en algunos pocos. Por ello no pueden tener un tratamiento igual y es la razón de ser de la existencia de un régimen legal de propiedad horizontal distinto al de la propiedad común.
- Sentencia: 00355 Expediente: 99-000229-0164-CI

ROXANA SALAZAR

fundacionambio@gmail.com

TRIBUNAL SEGUNDO CIVIL SECCION I

- En el caso de la propiedad común, es sabido que resulta del acuerdo de partes, conocido como *nudo consensu* y regulado por el Código Civil en el numeral 480.
- Sin embargo, en el caso del régimen de propiedad en condominio, su inscripción resulta esencial, al punto de ser un requisito constitutivo (ver artículos 1, 2 y 3 de la Ley 7933 Reguladora de la Propiedad en Condominio).
- Sentencia: 00355 Expediente: 99-000229-0164-CI

ROXANA SALAZAR

fundacionambio@gmail.com



Tipos de condominio

- Los condominios son de tipo horizontal, vertical, combinado y mixto.
- Para uso: habitacional, agrícola, industrial, comercial, turístico, pecuario, de servicios, estacionamiento.
- Destinados a cualquier propósito lícito.

ROXANA SALAZAR

fundacionambio@gmail.com



Tipos de condominio

- **Condominio vertical:** modalidad mediante la cual cada condómino es propietario exclusivo de parte de la edificación conformada por varios pisos y en común de todo el terreno y edificaciones o instalaciones de uso general.
- **Condominio horizontal:** la modalidad donde cada condómino es propietario exclusivo de un terreno propio y de la edificación construida sobre él y copropietario de las áreas comunes.
- **Condominio mixto:** son aquellos donde pueden presentarse en una misma finca matriz, condominios verticales y horizontales.
- **Condominio combinado:** es un proyecto donde se combinan diferentes usos y tipos de edificaciones, deben ser compatibles entre sí y deben ajustarse a la normativa que regula la zona donde se localicen.

ROXANA SALAZAR

fundacionambio@gmail.com



Tipos de condominio

- **Condominio de condominios:** proyecto donde las fincas filiales se conforman a partir de la subdivisión de una finca filial matriz.
- Lo anterior debe permitirse en los Reglamentos de Condominio y Administración, tanto de la finca matriz inicial como de la finca filial matriz; debiendo contener ambos reglamentos las normas que regulen la relación entre los condominios y de cómo se ejercerán los derechos y obligaciones de los propietarios y/o condóminos.

ROXANA SALAZAR

fundacionambio@gmail.com



Tipos de condominio

- **Condominios de lotes:** son aquellos donde las fincas filiales corresponden a predios horizontales, que pueden ser destinados a uso agrícola, industrial, pecuario, turístico, comercial, habitacional, de recreo y/o cualquier otro propósito lícito.
- Pueden estar destinados a la prestación de servicios o para construir edificaciones.
- En los condominios horizontales de lotes cada finca filial será denominada finca filial primaria individualizada (FFPI).

ROXANA SALAZAR

fundacionambio@gmail.com



Finca filial

- **Finca filial:** unidad privativa de propiedad dentro de un condominio, que constituye una porción autónoma acondicionada para el uso y goce independientes, comunicada directamente con la vía pública o con determinado espacio común que conduzca a ella.

ROXANA SALAZAR

fundacionambio@gmail.com



Finca matriz

- **Finca matriz:** inmueble que da origen al condominio, constituido por dos o más fincas filiales y sus correspondientes áreas comunes.
- **Finca filial matriz:** es toda finca filial que por sus características propias en cuanto a tamaño, disponibilidad de accesos y servicios, permite constituir un nuevo condominio dentro del condominio inicial.

ROXANA SALAZAR

fundacionambio@gmail.com



AREAS PRIVATIVAS

- Descripción de fincas filiales, sean o no construidas, o en proceso de construcción, destino de cada una.
- Linderos, situación, medida, porcentaje del valor de cada una, en relación con el valor TOTAL del condominio
- Porcentaje en relación con medida total del condominio.

ROXANA SALAZAR

fundacionambio@gmail.com



Cosas comunes

- Las cosas comunes son de uso general o restringido
- Independiente de si están construidas o no
- Según se destinen al uso y aprovechamiento de todas las filiales o solo a algunas de ellas.
- Las cosas comunes pertenecen a todos los titulares del condominio, quienes tendrán en ellas un derecho proporcional al porcentaje que represente el área fijada para su finca filial dentro del condominio.

ROXANA SALAZAR

fundacionambio@gmail.com



Área común

- Se compone para efectos de la legislación del área común libre y del área común construida.
- En todos los condominios las áreas comunes pueden ser restringidas o de uso general.
- Dentro de esas áreas comunes se podrán asignar espacios o instalaciones a determinadas fincas filiales, siempre y cuando las áreas comunes excedan el área indicada en el Reglamento.

ROXANA GALZÓN

fundacionambio@gmail.com



Cosas comunes

- a) El terreno donde se asienta el edificio, cuando se trate de construcciones verticales, lo cual da como resultado que dos filiales o más descansen sobre el mismo suelo, o cuando deba considerarse común el suelo.
- b) Los cimientos, las paredes maestras y medianeras, los techos, las galerías, los vestíbulos y las escaleras, las vías de acceso, salida y desplazamiento interno, cuando aplique, por el tipo de construcción o desarrollo.
- c) Los locales destinados al alojamiento del personal encargado de la administración o seguridad del condominio.
- d) Los locales y las instalaciones de servicios centrales como electricidad, iluminación, telefonía, gas, agua, refrigeración, tanques, bombas de agua, pozos y otros.
- e) Los ascensores, los incineradores de residuos, en general, todos los artefactos y las instalaciones destinados al beneficio común.
- f) Otras que indique el reglamento.

La enumeración anterior no es taxativa, pues también son comunes las cosas necesarias para la existencia, seguridad, salubridad, conservación, acceso y ornato del condominio, aparte de las

AREA COMUN LIBRE

- Es la parte de terreno que pasa a ser propiedad de todos los condóminos y se destina a uso general y no soporta ninguna construcción:
- parqueo
- acceso vehicular o peatonal
- zona de carga y descarga
- jardines o zona verde
- cada área tiene su medida

ROXANA SALAZAR

fundacionambio@gmail.com

AREA COMUN DE USO RESTRINGIDO CONSTRUIDAS

- SE DESTINAN PARA EL USO DE ALGUNAS FILIALES
- EJEMPLOS: en locales comerciales: espacio destinado a mesas
- caseta de guarda
- depósito de basura
- panel de medidores
- cada área debe tener medida y el total de esta área restringida

ROXANA SALAZAR

fundacionambio@gmail.com

Gastos comunes

- a) Los impuestos y tasas nacionales y municipales que afecten la propiedad común, así como los cánones correspondientes a los derechos administrativos de concesión, en su caso, y cualquier otra carga obligatoria.
- Las oficinas nacionales o municipales encargadas del cobro de impuestos o tasas, deberán llevar una cuenta independiente para cada filial.
- b) El monto de las primas y el tipo de seguro que el reglamento del condominio establezca.
- c) Los gastos por administración, mantenimiento, reparación y limpieza de las cosas comunes.
- d) El costo de las mejoras realizadas en las cosas comunes, autorizadas por la Asamblea de Condóminos.
- e) Los autorizados por la Asamblea de Condóminos y aquellos a los que se les confiera el carácter de comunes en el reglamento del condominio.

ROXANA SALAZAR

fundacionambio@gmail.com

GASTOS COMUNES

- Los propietarios **están 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. (Art. 13 Ley)

ROXANA SALAZAR

fundacionambio@gmail.com



GASTOS COMUNES

Pertenencia de cosas comunes:

- Las cosas comunes pertenecen a todos los propietarios **por partes iguales**, quienes tendrán el derecho a ellas en la proporción de su inversión, **con relación al valor total de la propiedad y áreas comunes.**
- De ningún modo los propietarios podrán ser limitados en el goce y uso racional de las cosas comunes.

ROXANA SALAZAR

fundacionambio@gmail.com



GASTOS COMUNES

Cuotas:

- Todo propietario estará en la obligación de **contribuir proporcionalmente** con los gastos comunes de administración y mantenimiento del condominio, al fondo de reserva, a los gastos de primas y seguros, y a los impuestos cuando proceda, correspondiendo a cada uno de los propietarios su porcentaje en relación al valor total.

ROXANA SALAZAR

fundacionambio@gmail.com

GASTOS COMUNES

Servicios exclusivos:

- Los propietarios podrán establecer a su costo servicios para su uso exclusivo, siempre que no perjudique o interfiera con otros derechos de los demás propietarios, ni ello suponga el uso de servicios comunes con detrimento de los derechos de los otros condóminos. Deberán usar su propiedad de acuerdo con el destino de la misma sin poder variarlo.

ROXANA SALAZAR

fundacionambio@gmail.com

GASTOS COMUNES

Obligación de pagar gastos comunes:

- Cada propietario esta **obligado** a sufragar los **gastos de administración, conservación y operación de los bienes comunes**.
- Para lo anterior, el administrador estará obligado hacer los cálculos respectivos y en nota debidamente firmada comunicará el monto de sus obligaciones.

ROXANA SALAZAR

fundacionambio@gmail.com



GASTOS COMUNES

Cómo se calcula el gasto total de las zonas comunes?

Sumando el gasto en que incurre la administración del condominio para cada uno de los componentes de esas zonas comunes, que son para el uso indiscriminado de todos los ocupantes de las casas de habitación o apartamentos que se localizan dentro del condominio.

Si en una finca filial se generan otros gastos comunes entre los habitantes de dicha finca filial, éstos serán gastos adicionales que deberán ser calculados específicamente por los habitantes de esa finca filial, de manera separada a los gastos comunes a todos los habitantes del condominio.

ROXANA SALAZAR

fundacionambio@gmail.com



Cómo se pagan los GASTOS COMUNES?

- En relación con el tema de las cuotas, ni la Ley de Propiedad en Condominio ni su reglamento señalan la obligación de un cobro proporcional a la propiedad de la cuota de mantenimiento.
- La Ley no establece que la cuota debe ser necesariamente proporcional a la propiedad.
- El artículo 33 inciso b de la Ley, establece que el Reglamento del Condominio deberá contener “las aportaciones de los propietarios para los gastos comunes.”
- En este sentido, de acuerdo a lo que el Reglamento establece se define cuota.

ROXANA SALAZAR

fundacionambio@gmail.com



GASTOS COMUNES

Cómo se distribuye el pago de los gastos comunes?

Proporcionalmente a cada una de las casas de habitación que componen el condominio y que usan esos gastos comunes, en razón de que los usos de las zonas comunes son iguales para todos los habitantes del condominio, independientemente de la condición en que estén.

Cuando una finca filial comprenda más de una casa de habitación, serán considerados como unidades individuales cada una de las casas de habitación que se encuentren en dicha finca filial, en virtud de que el uso de los bienes y servicios comunes del condominio es individual a los ocupantes de cada casa de habitación, y que no pueden ser distribuidos en forma diferente para unos u otros, ya que todos los usan por igual (por ejemplo, los guardas de seguridad, la operación y regulación del acceso, el funcionamiento y mantenimiento de la planta de tratamiento, el mantenimiento de los jardines, la luz eléctrica de las áreas comunes -que los usan todos).

ROXANA SALAZAR

fundacionambio@gmail.com



GASTOS COMUNES

Cómo se pagan los gastos comunes?

Mediante la asignación proporcional y equitativa del total de los gastos entre todos los integrantes del condominio, independientemente de la condición en que cada uno de ellos estén.

Esa asignación se hace bajo la premisa de que todos los bienes comunes son utilizados por todos los habitantes del condominio.

ROXANA SALAZAR

fundacionambio@gmail.com

GASTOS COMUNES

Cómo se pagan los gastos comunes?

Los gastos en que incurran, de manera separada y exclusiva por las casas de habitación que pudieren componer alguna de las fincas filiales, serán de responsabilidad, cálculo, distribución y pago de los integrantes de esas fincas filiales, en forma separada y adicional de los gastos comunes utilizados por todos los habitantes del condominio.

No pago

- La finca filial queda afecta, **como garantía, en forma preferente** y desde su origen, por el incumplimiento de las obligaciones pecuniarias que el propietario llegue a tener con el condominio.
- Las cuotas correspondientes a los gastos comunes, adeudadas por los propietarios, así como las multas e intereses que generen, constituyen un **gravamen hipotecario sobre la finca filial** solo precedido por el gravamen referido al impuesto sobre bienes inmuebles.

No pago

- Un contador público autorizado expedirá la certificación de las sumas que los propietarios adeuden por estos conceptos; esta certificación constituirá título ejecutivo hipotecario.
- Se evacua la consulta en el sentido que la parte del artículo 20 de la Ley Reguladora de la Propiedad en Condominio que dice: "... *esta certificación constituirá título ejecutivo hipotecario*" **no es inconstitucional**.
- Sala Constitucional: 0202-2004

ROXANA SALAZAR

fundacionambio@gmail.com

Título ejecutivo

- **Resolución 0202- 2004**
- Conforme con los antecedentes transcritos, el artículo 20 de la Ley Reguladora de la Propiedad en Condominio cuestionado no adolece de los vicios de inconstitucionalidad que apunta el accionante pues, resulta constitucionalmente válido autorizar vía ley al contador público a crear títulos que son ejecutivos a través de la emisión de la certificación de las sumas que los propietarios adeuden por los conceptos establecidos en el párrafo primero del mismo artículo.
- **Por tanto:**
- Se evacua la consulta en el sentido que la parte del artículo 20 de la Ley Reguladora de la Propiedad en Condominio que dice: "...) *esta certificación constituirá título ejecutivo hipotecario*" **no es inconstitucional** tramitará el cobro de obligaciones dinerarias, líquidas y exigibles, fundadas en documentos públicos o privados, con fuerza ejecutiva o sin ella.

ROXANA SALAZAR

fundacionambio@gmail.com

No pago

- **Ley de Cobro Judicial Nº 8624**
- Mediante el proceso monitorio se tramitará el cobro de obligaciones dinerarias, líquidas y exigibles, fundadas en documentos públicos o privados, con fuerza ejecutiva o sin ella.
- Su conocimiento corresponde a los juzgados civiles especializados en el cobro de obligaciones dinerarias, sin importar la cuantía.

ROXANA SALAZAR

fundacionambio@gmail.com

Derechos y deberes de los condóminos

- Contribuir a gastos comunes en proporción al valor de su propiedad individual (finca filial).
- Pago de daños o destrucción de bienes del condominio.
- Acatar los reglamentos o instrucciones dictadas por la asamblea de propietarios.

■ **Pagar reparaciones de su propiedad.**

ROXANA SALAZAR

fundacionambio@gmail.com



Reglamento

- El primer reglamento es establecido por el propietario de la finca matriz.
- Quien adquiera derechos en un condominio quedará sujeto al reglamento existente.
- Podrá ser modificado por la Asamblea de Condóminos, por votación unánime del total de los propietarios del condominio.
- Toda modificación del reglamento será inscrita en el Registro Público.

ROXANA SALAZAR

fundacionambio@gmail.com



REGLAMENTO: contenido mínimo

- **a)** Las maneras de designar, contratar o sustituir al administrador, sus atribuciones y obligaciones, el período del nombramiento o la contratación y las causas para removerlo.
- **b)** Las aportaciones de los propietarios para gastos comunes.
- **c)** La frecuencia con que se reunirá la Asamblea de Propietarios, la forma de convocarla, la persona que presidirá las reuniones y el procedimiento para designarla.
- **d)** El uso de las cosas comunes, las limitaciones y las condiciones en que se ejercerá y, en general, los derechos y las obligaciones de cada propietario

ROXANA SALAZAR

fundacionambio@gmail.com



REGLAMENTO: contenido mínimo

- **e)** El régimen de sanciones del condominio y los mecanismos para la resolución de disputas.
- **f)** Las reglas necesarias para afectar las fincas filiales al régimen de propiedad en condominio, las cuales se convertirán en fincas matrices, sin perder por ello su condición original.
- **g)** La posibilidad, conjunta o individual, de cambiar la forma externa de las fachadas, decorar las paredes, puertas o ventanas exteriores en formas o colores distintos de los del conjunto.

ROXANA SALAZAR

fundacionambio@gmail.com



MODIFICACIONES AL REGLAMENTO

- En cuanto a la disposición impugnada, el inciso a) del artículo 27 **exige acuerdo unánime de los propietarios** para la toma de algunas decisiones.
- Examinados los supuestos para los cuales se exige esa unanimidad, se concluye que la **limitación resulta necesaria, idónea y proporcional**, pues los supuestos que establece ese artículo, constituyen **aspectos fundamentales** de la propiedad horizontal:
 - Modificación del destino general del condominio;
 - Variación del área proporcional de las filiales en relación con el área total del condominio o el área de los bienes comunes;
 - Renuncia al régimen de propiedad en condominio;
 - Enajenamiento del condominio en su totalidad;
 - Variar las cláusulas de la escritura constitutiva o del reglamento de condominio y administración.

ROXANA SALAZAR

Sala Sustancional: 2002-02386-fundacionambio@gmail.com

MODIFICACIONES AL REGLAMENTO

- Estas disposiciones no pueden ser modificadas **sino por la voluntad unánime de todos los propietarios**, pues buscan preservar la naturaleza propia del régimen de propiedad horizontal, así como el uso, disfrute y gozo del derecho de propiedad de cada condómino, tanto sobre las áreas privadas como sobre las comunes.
- Se trata de aspectos sustanciales del régimen de propiedad horizontal que, por esa razón, solo pueden ser modificados por la **voluntad expresa de todos** los condóminos; de no ser así, existiría la posibilidad de realizar modificaciones que a la postre, liquiden el régimen de propiedad horizontal que fue aceptado por los propietarios desde el momento en que se adquirió el bien afectado.
- Sala Constitucional: 2002-02336

ROXANA SALAZAR

fundacionambio@gmail.com

MODIFICACIONES AL REGLAMENTO

- En cuanto al inciso c) del artículo 27 el accionante alega que su contenido es incongruente con el del artículo 24, pues mientras este dispone que cualquier otro acuerdo distinto de los establecidos en ese artículo será aprobado por los votos de los propietarios que representen la mayoría del valor del edificio, el artículo 24 establece que en segunda convocatoria, el quórum se alcanzará con cualquier número de asistentes. Sin embargo el problema de la probable incongruencia entre dos normas que arguye el accionante, no constituye un problema de constitucionalidad, sino de aplicación de la ley, que debe ser resuelto por el juez ordinario.
- Sala Constitucional: 2002-02336

ROXANA SALAZAR

fundacionambio@gmail.com



ASAMBLEA DE CONDOMINIOS

- Es el órgano supremo del condominio en donde conforme a su competencia, se tratan, discuten y resuelven, en su caso, asuntos de interés común.
- Integración de ASAMBLEA: todos los propietarios que ejercerán directamente su derecho o por medio de representante.
- COPROPIEDAD: en esta situación la representación debe ser definida antes de la Asamblea y el reglamento indicará la forma en que se acreditará el representante al momento de su inicio.
- quórum según valor de propiedades filiales representadas en la asamblea de propietarios

ROXANA SALAZAR

fundacionambio@gmail.com



ASAMBLEAS

- El quórum para la Asamblea de Condóminos estará formado por los votos que representen un **mínimo de dos tercios** del valor del condominio. En la segunda convocatoria, el quórum se alcanzará con cualquier número de asistentes.
- Cada propietario tendrá derecho a un número de votos igual al porcentaje que el valor de su propiedad represente en el total del condominio.
- La Asamblea anual, entre otros asuntos, deberá conocer el informe del administrador y las cuentas que él rendirá
- **Aprobará el presupuesto de gastos para el año** e indicará los medios de aportar los fondos necesarios para cubrirlo
- Los acuerdos de la Asamblea de Condominios se consignarán en un libro de actas.

ROXANA SALAZAR

fundacionambio@gmail.com

ADMINISTRACION

- DIRECCION Y ADMINISTRACION: se ejerce a través de ASAMBLEA DE PROPIETARIOS y el ADMINISTRADOR
- La administración de los condominios estará a cargo de un **administrador que puede ser una persona física o jurídica.**
- El administrador es nombrado conforme al reglamento de condominio y administración, por la Asamblea de Condóminos, que deberá aprobar la remuneración correspondiente por estos servicios.
- Salvo que el reglamento disponga otra medida, el administrador tendrá la facultad de apoderado general, con respecto al condominio y los bienes comunes.

ROXANA SALAZAR

fundacionambio@gmail.com

FUNCIONES DE ADMINISTRACION

- Corresponderá a la administración el cuidado y la vigilancia de los bienes y servicios comunes
- La atención y operación de las instalaciones y los servicios generales
- La ejecución de los acuerdos de la Asamblea de Condóminos
- Recaudar de cada propietario la cuota que le corresponda para los gastos comunes,
- Velar por el cumplimiento de las disposiciones de la ley y el reglamento,
- Tendrá las demás facultades y obligaciones que la ley y el reglamento le fijen
- Ejercer todos los actos de administración y conservación del condominio

ROXANA SALAZAR

fundacionambio@gmail.com



FUNCIONES DE ADMINISTRACION

- Las medidas y disposiciones tomadas por la administración dentro de sus facultades serán obligatorias para todos los propietarios, a menos que la Asamblea las modifique o revoque.
- Llevará un **libro de caja**, en el que el administrador consignará, **diariamente**, tanto los egresos por concepto de gastos comunes como los ingresos provenientes del pago de los propietarios o los originados por cualquier otro concepto.

ROXANA SALAZAR

fundacionambio@gmail.com



ADMINISTRACION

- La naturaleza jurídica de la contratación efectuada entre las partes **debe tenerse de naturaleza civil** pues la figura del administrador de condominio según la ley le confiere un **alto grado de autonomía**, tan es así que inclusive le otorga la facultad de **apoderado general**.
- Las **funciones de administración son** prestadas en la **modalidad de servicios profesionales**, y debe consignarse la remuneración bajo la **designación de honorarios y no de salario**.

ROXANA SALAZAR

fundacionambio@gmail.com



ADMINISTRACION

- La administración no está sujeta a una dirección jerárquica, poder organizativo o algún tipo de poder disciplinario, control o vigilancia.
- Existe un alto grado de autonomía y libertad en la ejecución de sus servicios para el demandado.
- Las labores efectuadas se dan en un régimen sin subordinación.
- No cumple ningún horario.
- Llega al condominio en su régimen particular de autoorganización.

ROXANA SALAZAR

fundacionambio@gmail.com



ADMINISTRACION

Esas características permiten tener por desvirtuada la presunción que prevé el artículo 18 del Código de Trabajo y considerar que no medió subordinación alguna, lo que excluye la relación laboral y hace concluir sobre un verdadero contrato de prestación de servicios, sin subordinación.

- **Sentencia: 00008 Expediente: 03-001808-0166-LA**
- **SALA SEGUNDA DE LA CORTE**

ROXANA SALAZAR

fundacionambio@gmail.com



LIBROS LEGALES

- Para la **administración de los condominios** deberá contarse con:
- un **libro de actas de la Asamblea**,
- un **libro de actas de la Junta Directiva**, en el cual consten los acuerdos de ese órgano.

ROXANA SALAZAR

fundacionambio@gmail.com



PARQUEOS

- En los condominios verticales, horizontales, mixtos y combinados, cuando haya fincas filiales que pueden estar techadas o no y destinadas a estacionamientos públicos o privados, se **aplicará para el cálculo de espacios** de estacionamiento, las áreas que al respecto señala el Capítulo XVIII del Reglamento de Construcciones relativo a esa materia o lo que indique el Plan regulador cuando exista este instrumento legal.

ROXANA SALAZAR

fundacionambio@gmail.com



PARQUEOS

- En los condominios con más de treinta viviendas o de tres mil quinientos metros cuadrados incluyendo área de estacionamiento, destinados a comercio, oficinas, bodegas o afines.
- Deberá incrementarse la capacidad de estacionamiento en un diez por ciento, exceso que debe ser asignado al **uso exclusivo de visitantes**, cumpliéndose a su vez con lo estipulado al efecto en la Ley 7600, de Igualdad de Oportunidades para las Personas con Discapacidad.

ROXANA SALAZAR

fundacionambio@gmail.com



Caseta de vigilancia

- Para condominios mayores de treinta o más filiales, o de más de tres mil quinientos metros cuadrados, incluyendo el área de estacionamientos, se requerirá una caseta o local de vigilancia
- Tendrá un área mínima de seis metros cuadrados que incluya servicio sanitario y un área para la preparación de alimentos.

ROXANA SALAZAR

fundacionambio@gmail.com



Sitio para los residuos

- Se contará con un espacio cubierto **con fácil acceso desde la vía pública** destinado al depósito temporal de desechos domésticos, con el tamaño requerido según la normativa vigente **y con las debidas provisiones de lavado, ventilación y aseo en general.**
- De acuerdo con el desarrollo del condominio, se deben prever otros recolectores permanentes para el mismo fin.
- **El área del espacio requerido para la concentración de depósitos de desechos domésticos se calculará pensando en un tiempo máximo de almacenamiento de una semana, considerando que la producción diaria total por habitante es de dos litros.** (Aproximadamente 0,11 metros cúbicos por unidad habitacional).

ROXANA SALAZAR

fundacionambio@gmail.com



Área de taller

- En condominios mayores de sesenta fincas filiales o de tres mil quinientos metros cuadrados incluyendo el área de estacionamientos, que estén destinados a vivienda, comercio, oficinas, bodegas o cualquier otro uso lícito, se deberá **construir un espacio común de dieciséis metros cuadrados como mínimo, que servirá como taller de mantenimiento que incluya un servicio sanitario.**

ROXANA SALAZAR

fundacionambio@gmail.com



Identificación de filiales

- Todo condominio deberá identificarse con un nombre, letra o número.
- En caso de estar compuesto por varios complejos, edificios, locales o unidades, éstos **también deberán identificarse con un nombre, letra o número.**
- La nomenclatura propuesta debe incorporarse a los planos.
- El diseñador y el constructor deberán tomar en consideración la adecuada señalización que requiere el condominio para la identificación de los edificios, veredas, caminos, fincas filiales de lotes o unidades que se trate.

ROXANA SALAZAR

fundacionambio@gmail.com



Zonas verdes

- Todo Condominio habitacional situado fuera del cuadrante de las ciudades o que no se ubique en áreas previamente urbanizadas, con seis o menos unidades deberá destinar como mínimo el diez por ciento (10%) del área urbanizable de la finca, o 10 m²/unidad habitacional, cualquiera que resulte mayor, a zona verde, juegos infantiles, parques y áreas recreativas.
- En todo Condominio vertical u horizontal de edificaciones de uso habitacional, con más de seis unidades habitacionales, debe destinar dentro del área común un mínimo de veinte metros cuadrados por vivienda para zona verde, o juegos infantiles o áreas recreativas, o el 10% del área urbanizable, lo que resulte mayor.

ROXANA SALAZAR

fundacionambio@gmail.com



Zonas verdes

- En el caso de los condominios de lotes de uso habitacional con más de seis lotes o fincas filiales se deberá destinar a este mismo fin un mínimo de 20 metros cuadrados por cada finca filial, o el 10% del área urbanizable, cualquiera que sea mayor.
- El equipamiento y diseño del núcleo de juegos infantiles y otras áreas comunes considerará lo tradicionalmente establecido en el Reglamento para el Control Nacional de Fraccionamientos y Urbanizaciones. Esta área deberá estar ubicada en un sector de topografía similar al promedio donde se propone el Condominio.

ROXANA SALAZAR

fundacionambio@gmail.com



RUIDOS MOLESTOS

- Las instalaciones mecánicas como ascensores, bombas elevadoras de agua y afines, que produzcan ruidos que sean molestos para los moradores de la edificación, deberán contar con el **aislamiento acústico** necesario para que el ruido quede confinado y se instalarán en condiciones que impidan la transmisión de trepidaciones. Su ubicación e instalación deberá hacerse en áreas comunes.

ROXANA SALAZAR

fundacionambio@gmail.com



Ventanas, balcones

- No puede abrirse ventanas o balcones que den vista a las habitaciones, patios o corrales del vecino, a menos que exista una distancia de tres metros.
- Artículo 407 Código Civil

ROXANA SALAZAR

fundacionambio@gmail.com



Sanciones

- Si un **propietario** infringe las prohibiciones y limitaciones contenidas en la ley o las acordadas en el reglamento del condominio o en las asambleas de condóminos, se impondrán las siguientes sanciones, que desarrollará y determinará el reglamento del condominio, previo cumplimiento del debido proceso por la Asamblea de Condóminos:
 - a) Prevención por escrito.
 - b) Sanción o multa.
 - c) Obligación de desalojo por parte del condómino.

ROXANA SALAZAR

fundacionambio@gmail.com

Obligaciones del condómino

- Las obligaciones a cargo del propietario lo exigirán en forma directa, aunque no ocupe personalmente el inmueble.
- En este caso, cuando el propietario no lo habite, utilice ni ocupe, quienes lo habiten, utilicen u ocupen responderán de las infracciones, sin perjuicio de la responsabilidad civil solidaria del propietario.
- La administración del condominio, previo otorgamiento de poder por parte del condómino respectivo, podrá ejercer acción de desahucio en contra del ocupante no propietario, que en forma reiterada infrinja el reglamento del condominio o altere la convivencia normal de todos los condóminos.

ROXANA SALAZAR

fundacionambio@gmail.com

RECLAMOS

- Vía civil:
- Lo acordado por la Asamblea **obliga** a todos los propietarios. Cualquier propietario que estime lesionado su derecho podrá establecer su reclamo dentro de los **tres meses** siguientes a la firmeza del acuerdo, y se sustanciará mediante el procedimiento sumario estatuido en el Código Procesal Civil.

ROXANA SALAZAR

fundacionambio@gmail.com



RECLAMOS

- Vía civil:
- El reglamento del condominio contemplará el régimen específico de multas.
- Su reclamación se sustanciará mediante el proceso sumario dispuesto en el Código Procesal Civil.

ROXANA SALAZAR

fundacionambio@gmail.com



RECLAMOS

- Vía civil:
- A petición del administrador del condominio o de un propietario, la **autoridad judicial aplicará**, al infractor de lo dispuesto en el artículo 15, una multa equivalente a un salario base, conforme se define en la Ley No. 7337, de 5 de mayo de 1993.
- Las sumas se destinarán a mejoras del condominio; todo sin perjuicio de las indemnizaciones que en derecho correspondan.
- La reclamación se sustanciará mediante el **procedimiento sumario estatuido en el Código Procesal Civil.**

ROXANA SALAZAR

fundacionambio@gmail.com



OTRAS VÍAS DE RECLAMOS

- Colegio Federado de Ingenieros y Arquitectos
- Cuenta con un Centro de Resolución de Conflictos: conciliación y arbitraje de equidad
- Información adicional: www.cfia.or.cr

ROXANA SALAZAR

fundacionambio@gmail.com



OTRAS VÍAS DE RECLAMOS

- Comisión Nacional del Consumidor
- <http://consumo.go.cr>

ROXANA SALAZAR

fundacionambio@gmail.com



GARANTIA POR VICIOS OCULTOS Y SUS EFECTOS

- La garantía de saneamiento o por vicios ocultos es un efecto natural del contrato de compraventa.
- Es la obligación del vendedor de entregar la cosa vendida y que sea apta para cumplir con la función para la que está destinada, o sea entregar la cosa en buen estado, sin vicios o defectos que hagan impropio, o afecten notablemente su uso normal.

ROXANA SALAZAR

fundacionambio@gmail.com



LEGISLACION ESPECIFICA

- Artículo 1082 del Código Civil:
- La venta no podrá ser anulada por vicios o defectos ocultos de la cosa de los llamados redhibitorios, salvo si esos vicios o defectos envuelven error que anule el consentimiento, o si hay estipulación en contrario.

ROXANA SALAZAR

fundacionambio@gmail.com

FINCA FILIAL EN FIDEICOMISO

Artículo 24.

- El fiduciario puede arrendar el bien inscrito a su nombre en propiedad fiduciaria en el Registro Público.
- El contrato de arrendamiento contrario a las cláusulas del fideicomiso inscrito en el Registro Público es nulo.
- El fiduciario deberá advertir las limitaciones y las condiciones estipuladas en el fideicomiso, que puedan afectar los derechos del arrendatario.
- Si el fiduciario no cumple con lo anterior y por esa causa el contrato se anula, el arrendatario tendrá derecho a indemnización por daños y perjuicios.

ROXANA SALAZAR

fundacionambio@gmail.com

DISPONIBILIDAD DE USUFRUCTUARIOS DE FILIAL

Artículo 23.- Usufructo:

- El usufructuario puede arrendar el bien, en todo o en parte, de acuerdo con las condiciones y el plazo de su propio derecho.
- Al celebrarse el contrato de arrendamiento, el arrendatario queda sujeto a los términos y las condiciones del derecho de usufructo que constan en el Registro Público, que deben ser advertidos por el usufructuario al formalizar el contrato.
- Si el usufructuario no cumple con la advertencia mencionada el arrendatario tendrá derecho a indemnización por daños y perjuicios.
- El contrato de arrendamiento contrario a estas normas es nulo.

ROXANA SALAZAR

fundacionambio@gmail.com



PARA ALQUILAR BIENES INMUEBLES: PODER

Artículo 132 de Ley Arrendamientos reforma el inciso 3) del artículo 1255 del Código Civil:

- Alquilar o arrendar bienes muebles hasta por un año; pero, si el poder se limita a cierto tiempo, el período del arrendamiento no debe exceder de ese plazo.
- Para arrendar bienes inmuebles, se requiere poder generalísimo o especial.

ROXANA SALAZAR

fundacionambio@gmail.com



LIMITES Y DERECHOS DE LOS INQUILINOS

Artículo 25 de la Ley Arrendamiento Urbano y Suburbano.- Condominio

- El piso, el apartamento o el local de un inmueble en condominio puede ser arrendado.
- El arrendatario debe ejercer su derecho al uso y goce de la cosa con estricta sujeción a las facultades y las obligaciones establecidas (LEY, REGLAMENTO Y REGLAMENTO DE CONDOMINIO).
- Debe acatar los acuerdos generales de la asamblea de propietarios que el arrendador le **comunique** al celebrarse el contrato.

ROXANA SALAZAR

fundacionambio@gmail.com



LIMITES Y ALCANCES DE SUS DERECHOS Y OBLIGACIONES

Artículo 26 obligaciones del **arrendador**, aunque no exista pacto expreso:

Garantizar la legitimidad de su derecho y el uso y goce pacífico de la cosa por todo el tiempo del contrato.

Conservar la cosa en buen estado, conforme a las disposiciones de la ley y el contrato de arrendamiento.

No perturbar, de hecho ni de derecho, al arrendatario; tampoco estorbar ni embarazar, de manera alguna, el uso y goce de la cosa arrendada, de no ser por reparaciones urgentes o necesarias.

Arrendatario: No puede participar en la ASAMBLEA DE PROPIETARIOS.

ROXANA SALAZAR

fundacionambio@gmail.com



SIGUE:

c) En el **condominio**:

- i) Las causales de los incisos a) y b) anteriores.
- ii) La violación de las obligaciones derivadas de la Ley de Propiedad Horizontal o del Reglamento del Condominio,
- iii) Desacato de los acuerdos generales de la asamblea de propietarios, conforme al artículo 25 de la ley.
- iv) Falta de pago de los gastos del condominio, según el artículo 25 de la ley.

ROXANA SALAZAR

fundacionambio@gmail.com



GOCE ABUSIVO DEL BIEN ARRENDADO

- **Artículo 54.-** Goce abusivo del bien
- El arrendatario tiene el deber de usar la cosa arrendada sin ocasionar peligro o perturbación a la tranquilidad pública.
- Cuando, en la vivienda o en el local arrendado para cualquier destino, tengan lugar actividades notoriamente molestas, ruidosas, escandalosas, nocivas, peligrosas, insalubres o ilícitas, el hecho constituirá un goce abusivo del bien por parte del arrendatario y se podrá invocar la resolución del contrato.

ROXANA SALAZAR

fundacionambio@gmail.com



DERECHOS DEL ADMINISTRADOR FRENTE A INQUILINO PROBLEMÁTICO

El artículo 1140 del Código Civil establece que cuando el arrendatario emplea la cosa en uso diferente de aquel de su destino, o no la usa como buen padre de familia, o por un goce abusivo en uno u otro respecto, causa perjuicio al arrendador, éste puede pedir el restablecimiento de las cosas a su estado normal, y siendo grave la contravención, que se resuelva el contrato, con indemnización de daños y perjuicios.

De lo anterior se infiere que la norma legal exige que se califique la intensidad del perjuicio que sufra el arrendante, si lo pedido es el establecimiento de las cosas a su estado normal, y se analizará si el perjuicio es grave en el evento de que lo solicitado por la parte sea la resolución del contrato de arrendamiento.

ROXANA SALAZAR

fundacionambio@gmail.com



Extinción del condominio

- En el caso de los condominios horizontales, ya sea por acuerdo unánime de condóminos, orden judicial o cualquier otro mecanismo legal, la desafectación del régimen de condominio deberá especificar claramente la nueva distribución y propiedad de la totalidad del inmueble, con fundamento en los planos individuales de las nuevas fincas, así como en el plano general confeccionado al efecto.

ROXANA SALAZAR

fundacionambio@gmail.com



MUCHAS GRACIAS!

Dra. ROXANA SANCHEZ BOZA

E-mail: metanoia500@yahoo.es

Roxana Salazar

Email: rosacam@amnet.co.cr