

# Centro de Información Jurídica en Línea Convenio Colegio de Abogados – Universidad de Costa Rica

---

Para ver aviso legal de clic en el siguiente Hipervínculo  
(NECESITA CONEXIÓN A INTERNET)  
<http://cijulenlinea.ucr.ac.cr/condicion.htm>

## INFORME DE INVESTIGACIÓN CIJUL

### TEMA: JURISPRUDENCIA SOBRE PROPIEDAD HORIZONTAL

#### Índice de contenido

1 JURISPRUDENCIA.....	1
Propiedad horizontal: Las normas cuestionadas en relación con los derechos de los condóminos y las áreas comunes, no son inconstitucionales.....	1
Propiedad horizontal Diferencias con el régimen de propiedad horizontal.....	21
Inexistencia de renuncia de trámites en cobro de cuotas adeudadas por los condóminos .....	22
Vía para solicitar nulidad de acuerdos de asamblea general de propietarios .....	25
Deber de los condóminos de acatar las disposiciones legales y reglamentarias.....	26
Cambio del destino habitacional a local comercial .....	28

#### 1 JURISPRUDENCIA

**Propiedad horizontal: Las normas cuestionadas en relación con los derechos de los condóminos y las áreas comunes, no son inconstitucionales**

[SALA CONSTITUCIONAL DE LA CORTE SUPREMA DE JUSTICIA]<sup>1</sup>

Acción de inconstitucionalidad promovida por Eric Wilhem Philippe Niessen, de un solo apellido en razón de su nacionalidad belga, mayor, casado, vecino de Escazú, con pasaporte de su país número EB 660535, en su condición de apoderado generalísimo sin límite de suma de las siguientes sociedades: Inversiones Yoshio Osato Sociedad Anónima, cédula jurídica número 3-101-243.047, Erite

## Centro de Información Jurídica en Línea Convenio Colegio de Abogados - Universidad de Costa Rica

---

Sociedad Anónima, cédula jurídica 3-101-243.770, Arisabri S.A., cédula jurídica 3-101-243.807, Jonacris S.A., cédula jurídica 3-101-243.710, Raydre S.A., cédula jurídica 3-101-243.888, Sebaje S.A., cédula jurídica 3-101-243.943, Fijac S.A., cédula jurídica 3-101-243.723, Desarrollos Inmobiliarios Anaber S.A., cédula jurídica 3-101-245.765, Inmobiliaria Carotof S.A., cédula jurídica 3-101-245.715, Inmobiliaria Dienso S.A., cédula jurídica 3-101-245.714, Inmobiliaria Rogema S.A., cédula jurídica 3-101-245.716, Desarrollos Inmobiliarios Marmano S.A., cédula jurídica 3-101-245.752, Inmobiliaria Dinaton S.A., cédula jurídica 3-101-246.953 y Cosyga S.A., cédula jurídica 3-101-163.337, contra los artículos 9 párrafo segundo y 27 inciso a) de la Ley Reguladora de la Propiedad en Condominio número 7933.

Resultando:

1.- El accionante promueve acción de inconstitucionalidad contra el párrafo segundo del artículo 9 de la Ley Reguladora de la Propiedad en Condominio, pues a su juicio dicha disposición restringe el derecho de propiedad de los titulares del condominio sobre las cosas comunes a un porcentaje que represente el área fijada para su finca filial dentro del condominio. Aduce que el establecer semejante criterio como parámetro para determinar el derecho sobre la propiedad de dichos bienes comunes es irracional, desproporcionado y violatorio de los derechos fundamentales de igualdad y de propiedad, en razón de que perjudica el derecho que corresponde a quienes tienen fincas filiales con áreas menores, pero con igual o mayor valor que otras más extensas. Explica que, con base en esta norma, es perfectamente posible que un condómino compre una finca filial en un monto mucho más bajo que otro condómino y, sin embargo, llegue a detentar un derecho mucho mayor sobre las áreas y bienes comunes, simplemente porque su lote tiene mayor cabida, lo que reputan como ilógico y desproporcionado. A mayor abundamiento, señala que la redacción del artículo impugnado es sumamente ambigua, y que no es correcto hablar meramente "...de área total del condominio..." en los términos de la norma cuestionada, puesto que eso implicaría sumar espacios de naturaleza muy disímil, como áreas comunes, privativas, el área original de la finca madre, accesos, pasillos, muros, ascensores, terrazas, sótanos, etc.; lo lógico sería hablar de la suma de las

## Centro de Información Jurídica en Línea Convenio Colegio de Abogados - Universidad de Costa Rica

---

áreas privadas o de las comunes. Asimismo, refiere que al distribuir de esa forma los porcentajes se producen incongruencias de orden matemático que permiten que una porción de las áreas comunes permanezca sin representar. En segundo lugar, el accionante impugna el artículo 27 inciso a) de la Ley Reguladora de la Propiedad en Condominio que exige acuerdo unánime de todos los propietarios para la adopción de algunos acuerdos. Si bien el accionante dice impugnar la totalidad de ese artículo sus alegatos se refieren solamente a lo dispuesto en el inciso a) y en el c) y por ello, el análisis se limita a esos aspectos. Manifiesta el reclamante que la norma en cuestión violenta el principio de igualdad y no discriminación contenido en los artículos 1, 7, 28, 33, 45 y 46 de la Carta Fundamental, en el ordinal 2° del Pacto Internacional de Derechos Civiles y Políticos, el numeral 2° de la Declaración Americana de los Derechos y Deberes del Hombre y el artículo 1° de la Convención Americana de los Derechos Humanos, porque afectan la estabilidad económica, anímica y hasta moral de la mayoría de los condóminos, pues como ocurre en su caso, la norma impugnada hace posible que uno de los condóminos -con una proporción ínfima del todo-, se valga del requisito de la unanimidad para impedir la ejecución de los acuerdos dispuestos por la mayoría, afectando así lo relacionado con modificaciones urgentes al Reglamento Interno y la escritura constitutiva que debe inscribirse en el Registro, como también las modificaciones de cabida y hasta el nombramiento del administrador, todo lo cual genera conflictos en la convivencia. En tal sentido, afirman que esa normativa crea un tipo de mayoría desproporcionada e inidónea, que vacía de contenido el derecho de propiedad, por cuanto permite que una sola persona pueda imponer su voluntad a todos los demás condóminos lo que afecta negativamente sus derechos. Considera que la insuficiencia de los incisos impugnados potencia a grados absurdos una representación en detrimento y restricción de las mayorías, y en el fondo otorga una especie de derecho de veto sobre ellas. Sostiene que el inciso c) del artículo 27 es irracional, si se lo compara con el artículo 24 de la Ley supracitada, por cuanto este último dispone que en la segunda convocatoria, el quórum se alcanzará con cualquier número de asistentes. Estima el accionante que es irracional que en la segunda convocatoria se alcance el quórum con cualquier número de asistentes, si para tomar un acuerdo se requiere al menos una cantidad de votos que represente la mayoría del valor del edificio. Por último, se impugna en esta acción la siguiente frase: "por votación unánime del total de propietarios del condominio..." que forma parte del artículo 34 de Ley Reguladora de la Propiedad en Condominio, por las mismas razones dadas para el

artículo 27.

2.- A efecto de fundamentar la legitimación que ostenta para promover esta acción de inconstitucionalidad, el reclamante señala, en primer lugar, que defiende un interés que atañe a la colectividad en su conjunto pues la aplicación de las normas impugnadas afecta a todos los costarricenses; que, en segundo lugar, existe un asunto pendiente de resolver ante los Tribunales de justicia, a saber: la causa que se tramita en el Juzgado Tercero Civil de Mayor Cuantía de San José, bajo el expediente número 00-001984-182-CI-4, en la que se aplica el artículo 27 de la Ley Reguladora de la Propiedad en Condominio; y, en tercer lugar, que a pesar de haberse realizado las diligencias para la inscripción de la escritura otorgada en San José a las catorce horas del doce de marzo de dos mil uno en el Registro de la Propiedad, estas gestiones están pendientes, pues el Registro, en aplicación del artículo 27 de la Ley Reguladora de la Propiedad en Condominio, exige la comparecencia de la totalidad de los condóminos para inscribir el documento, ya que éste contiene nuevos planos constructivos que introducen cambios en el diseño y distribución de las fincas filiales y las áreas comunes del condominio.

3.- Por resolución de las catorce horas cincuenta y cinco minutos del diez de julio del dos mil uno (visible a folio 89 del expediente), se le dio curso a la acción, confiriéndole audiencia a la Procuraduría General de la República y a la Caja Costarricense del Seguro Social.

4.- La Procuraduría General de la República rindió su informe visible a folios 68 a 88. Manifiesta su conformidad en cuanto a la legitimación dada por la Sala Constitución en relación con la existencia de intereses difusos. En cuanto a la primera norma impugnada, párrafo segundo del artículo 9 de la Ley N° 7933 señala que la propiedad en condominio es una propiedad limitada o imperfecta, por lo que no debe aplicársele el alcance o contenido de la propiedad común. En otras palabras, el contenido o el

## Centro de Información Jurídica en Línea Convenio Colegio de Abogados - Universidad de Costa Rica

---

alcance del concepto de propiedad común es más amplio que el de la propiedad en condominio, la cual debido a su naturaleza, se encuentra sujeta a una serie de limitaciones, que son precisamente, las que permiten un uso, disfrute y goce de ella por parte de todos los condóminos y, aunque suene paradójico, hacen posible este tipo de propiedad. Como se desprende de lo anterior, el legislador optó por un criterio cuantitativo (área fijada para la finca filial dentro del condominio), antes que uno valorativo (valor fijado a la finca filial dentro del condominio), para definir el derecho que corresponde a los condóminos en las áreas comunes. El legislador, en el ejercicio de la potestad de legislar, está habilitado por el Derecho de la Constitución a actuar discrecionalmente, pudiendo optar por un criterio valorativo o uno referente al área o por una combinación de ambos, para definir la participación que le corresponde a los condóminos en las cosas comunes, siempre y cuando se respete los principios de razonabilidad y proporcionalidad. Tanto el criterio del área de la finca filial como el de su valor original o una combinación de ambos, constituyen elementos válidos, racionales y proporcionales para hacer una ponderación objetiva de la participación de los condóminos en las cosas o áreas comunes del condominio. El hecho de que eventualmente, uno de esos criterios pueda tener mayor ventaja sobre el otro en un momento histórico determinado, no constituye per se, una descalificación del otro. Otro problema que plantea el accionante se refiere a que a su juicio, la redacción de la norma impugnada no es la más adecuada; sin embargo, ello constituye un problema de interpretación jurídica que no tiene la virtud de provocar su inconstitucionalidad. En este aspecto, el concepto "dentro del condominio" no equivale al "área total del condominio", como expresa el accionante, ya que la norma es clara al señalar que la participación del condómino se establece con base en el área fijada para su finca filial dentro del condominio, por lo que el legislador se está refiriendo a la parte, y no al todo. En esta dirección, la norma es clara y lógica, aunque debe leerse despacio y buscando siempre su recto sentido. Los otros vicios de inconstitucionalidad que señala el actor se refieren al problema de las mayorías calificadas que plantean los artículos 27, inciso a) y 34 de la Ley n.º 7933. Al contrario de lo que indica el accionante, las normas impugnadas son razonables y proporcionales y buscan proteger el derecho de propiedad. Es preciso recordar que la propiedad en condominio es una propiedad limitada o imperfecta. La razón de ello es garantizar a los condóminos el disfrute del haz de atributos que se derivan de ella hasta donde sea racionalmente posible. Con base en lo anterior, la regla de la unanimidad para ciertas decisiones de la Asamblea de

## Centro de Información Jurídica en Línea Convenio Colegio de Abogados - Universidad de Costa Rica

---

Condóminos tiene como finalidad garantizarle a ellos el uso, goce y disfrute de la propiedad privada. Desde esta perspectiva, la norma es lógica, busca proteger un fin constitucionalmente legítimo (la propiedad privada) y es acorde y proporcional con esta modalidad de propiedad. La regla de la unanimidad no es extraña a este tipo de propiedad, estando reservada para decisiones fundamentales de la Junta de Condóminos y tiene como propósito principal, proteger el derecho de propiedad de cada uno de ellos. Aceptada este tipo de regla para ciertas votaciones del máximo órgano del condominio, es preciso determinar si en los supuestos que establecen las normas impugnadas se justifica o no el uso de esta regla. Revisando uno a uno los preceptos, tenemos que la regla de la unanimidad es congruente con la relevancia de las decisiones que el legislador previó para garantizar los derechos fundamentales de los condóminos, toda vez que en todos los supuestos, se busca preservar el uso, disfrute y gozo del derecho de propiedad que le asiste a cada uno de ellos sobre las áreas privadas y comunes. Si no existiera la regla de la unanimidad, se podría despojar a un condómino de uno de los atributos esenciales que se derivan del derecho propiedad. La Procuraduría General de la República recomienda el rechazo por el fondo de la acción interpuesta.

5.- Mediante escrito recibido en la Secretaria de la Sala el 14 de enero del dos mil dos (folio 90), el accionante se refiere al informe rendido por la Procuraduría General de la República. En cuanto a los componente de la razonabilidad señala que no es razonable que un grupo social o conglomerado esté sujeto al parecer de una sola persona, con poderes para vetar o no permitir la ejecución de un acuerdo de una mayoría de incluso el 99%. No es necesario ni proporcional que para modificar una cláusula de un reglamento, que no causa daño ni desmejora al condominio o los condóminos, que no modifique el uso, destino o naturaleza del mismo se requiera que la totalidad de los condóminos esté de acuerdo. Para el accionante, no es correcto vaciar de contenido el derecho real de propiedad que los condóminos ejercen sobre su área privativa, por el simple hecho de hacerlo bajo ese régimen. En cuanto al parámetro a utilizar para definir el porcentaje se trata de un asunto de sentido común. Por ello, no es correcto afirmar que el único elemento objetivo para determinar el valor proporcional que una finca filial tiene sobre los bienes comunes sea el área. Ese criterio sería válido y racional únicamente para los casos en que las fincas filiales, aún con diferentes cabidas

## Centro de Información Jurídica en Línea Convenio Colegio de Abogados - Universidad de Costa Rica

---

tengan igual o semejante valor o se de una combinación de ambos elementos. Por otra parte, estima que la redacción del artículo 9 es confusa e ilógica, pues la frase "dentro del condominio" no expresa nada concreto. En cuanto al problema de la exigencia de votación unánime, tal exigencia es válida para aquellas decisiones que afectan el régimen de propiedad horizontal, la naturaleza o el uso de las filiales o situaciones similares, pero no cuando se trate de asuntos diferentes.

6.- Los edictos a que se refiere el párrafo segundo del artículo 81 de la Ley de la Jurisdicción Constitucional fueron publicados en los números 149, 150 y 151 del Boletín Judicial, de los días 6, 7 y 8 de agosto del dos mil uno (folio 92).

7.- Se prescinde de la vista señalada en los artículos 10 y 85 de la Ley de la Jurisdicción Constitucional, con base en la potestad que otorga a la Sala el numeral 9 ibídem, al estimar suficientemente fundada esta resolución en principios y normas evidentes, así como en la jurisprudencia de este Tribunal.

8.- En los procedimientos se han cumplido las prescripciones de ley.

Redacta el magistrado Solano Carrera ; y,

Considerando:

I.- Sobre los presupuestos de admisibilidad en las acciones de inconstitucionalidad.- El artículo 75 de la Ley de la Jurisdicción

## Centro de Información Jurídica en Línea Convenio Colegio de Abogados - Universidad de Costa Rica

---

Constitucional regula los presupuestos que determinan la admisibilidad de las acciones de inconstitucionalidad. Dispone dicha norma lo siguiente:

"Para interponer la acción de inconstitucionalidad es necesario que exista un asunto pendiente de resolver ante los tribunales, inclusive de hábeas corpus o de amparo, o en el procedimiento para agotar la vía administrativa, en que se invoque esa inconstitucionalidad como medio razonable de amparar el derecho o interés que se considera lesionado.

No será necesario el caso previo pendiente de resolución cuando por la naturaleza del asunto no exista lesión individual y directa, o se trate de la defensa de intereses difusos, o que atañen a la colectividad en su conjunto.

Tampoco la necesitarán el Contralor General de la República, el Procurador General de la República, el Fiscal General de la República y el Defensor de los Habitantes.(...)".

La primera y principal oportunidad de acceder al control de constitucionalidad, la brinda la existencia de un asunto pendiente de resolver ante los tribunales de justicia, o bien en la vía administrativa, siempre que se esté en su fase de agotamiento. A este respecto, cabe señalar que la Sala ha indicado -en forma reiterada- que la acción de inconstitucionalidad es, en esencia, un proceso de naturaleza incidental, y no una acción directa o popular, por lo que para acceder a esta vía se hace necesaria la existencia de un asunto pendiente de resolver que guarde una relación con la normativa impugnada de naturaleza tal que, ante la eventual declaratoria de inconstitucionalidad de dicha normativa, el resultado final del proceso pendiente de resolver sea totalmente diferente por causa de lo resuelto por este Tribunal, ya que este último se manifiesta sobre la constitucionalidad de las normas que deberán ser aplicadas en dicho proceso. Lo

anterior, dicho de otro modo, significa que la acción debe constituir un medio razonable para amparar el derecho considerado lesionado en el asunto principal, de tal manera que lo resuelto por el Tribunal Constitucional repercute positiva o negativamente en el proceso pendiente de resolver. Así las cosas, huelga decir que solo de forma excepcional pueden conocerse en esta vía cuestiones que carezcan de asunto previo: cuando se trata de casos en los que, por su naturaleza, no existe lesión individual y directa o se trate de la defensa de intereses difusos o que atañen a la colectividad en su conjunto; o bien, cuando el accionante resulte beneficiario de una legitimación especial, que le es acordada por la ley con el objeto de que pueda ejercer las funciones que le son propias: tal es el caso de la Defensoría de los Habitantes, el Contralor General de la República, el Procurador General y algunos otros órganos del Estado Costarricense. En el presente asunto el accionante invoca como legitimación la existencia de intereses colectivos, pues a su juicio las normas impugnadas afectan a todos los costarricenses. Este Tribunal estima que la legitimación del accionante proviene, no de la existencia de intereses colectivos, sino de intereses difusos, pues la norma no afecta a todos los costarricenses sino solo a aquellos que tienen la condición de condóminos. El concepto de "intereses difusos", cuyo contenido ha ido siendo delineado paulatinamente por parte de la Sala, podría ser resumido en los términos empleados en la sentencia de este tribunal número 3750-93, de las quince horas del treinta de julio de mil novecientos noventa y tres:

"... Los intereses difusos, aunque de difícil (sic) definición y más difícil identificación, no pueden ser en nuestra ley -como ya lo ha dicho esta Sala- los intereses meramente colectivos; ni tan difusos que su titularidad se confunda con la de la comunidad nacional como un todo, ni tan concretos que frente a ellos resulten identificados o fácilmente identificables (sic) personas determinadas, o grupos personalizados, cuya legitimación derivaría, no de los intereses difusos, sino de los corporativos que atañen a una comunidad en su conjunto. Se trata entonces de intereses individuales, pero a la vez, diluidos en conjuntos más o menos extensos y amorfos de personas que comparten un interés y, por ende reciben un perjuicio (sic), actual o potencial, más o menos igual para todos, por lo que con acierto se dice que se trata de intereses iguales de los conjuntos que se encuentran en determinadas circunstancias y, a la vez, de cada una de ellas . Es

decir, los intereses difusos participan de una doble naturaleza, ya que son a la vez colectivos -por ser comunes a una generalidad- e individuales, por lo que pueden ser reclamados en tal carácter ..."

En síntesis, los intereses difusos son aquellos cuya titularidad pertenece a grupos de personas no organizadas formalmente, pero unidas a partir de una determinada necesidad social, una característica física, su origen étnico, una determinada orientación personal o ideológica, el consumo de un cierto producto, etc. El interés, en estos casos, se encuentra difuminado, diluido entre una pluralidad no identificada de sujetos -de ahí el apelativo de difuso -. En estos casos, la impugnación que el miembro de uno de estos sectores podría efectuar al amparo del párrafo 2° del artículo 75 de la Ley de esta jurisdicción, deberá estar referida necesariamente a disposiciones que lo afecten en cuanto tal. Esta Sala ha enumerado diversos derechos a los que les ha dado el calificativo de "difusos", tales como el medio ambiente, el patrimonio cultural, la defensa de la integridad territorial del país y de la Hacienda Pública, entre otros. Esa enumeración sin embargo, no pasa de una simple descripción propia de su obligación -como órgano jurisdiccional- de limitarse a conocer de los casos que le sean sometidos, sin que pueda de ninguna manera llegar a entenderse que solo pueden ser considerados derechos difusos aquellos que la Sala expresamente haya reconocido como tales. Habiendo la Sala señalado que los intereses difusos son individuales, pero a la vez, diluidos en conjuntos más o menos extensos y amorfos de personas que comparten un interés, y por ende reciben un beneficio o un perjuicio, actual o potencial, más o menos igual para todos, se puede concluir que en el caso de los condóminos se dan estas características.

II.- Objeto de la acción.- El promovente acusa la inconstitucionalidad de los artículos 9 párrafo segundo, 27 incisos a) y c), y 34 de la Ley Reguladora de la Propiedad en Condominio N° 7933, pues estima que son irracionales, desproporcionados y violatorios de los derechos fundamentales de igualdad y de propiedad.-

Los artículos impugnados disponen:

Art. 9.- Las cosas comunes son de uso general o restringido, independientemente de si están construidas o no y 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." (lo subrayado corresponde a lo impugnado y no pertenece al original)

Art. 27.- La Asamblea actuará con base en los siguientes acuerdos:

a) Solo por el acuerdo unánime de todos los propietarios se podrá:

1.- Modificar el destino general del condominio.

2.- Variar el área proporcional de las filiales, en relación con el

área total del condominio o el área de los bienes comunes.

3.- Renunciar al régimen de propiedad en condominio, siempre y cuando

las parcelas o unidades resultantes no contravengan otras leyes.

4.- Gravar o enajenar el condominio en su totalidad.

5.- Variar las cláusulas de la escritura constitutiva o del

reglamento de condominio y administración.

c) Cualquier otro acuerdo o determinación será aprobado por los votos de los propietarios que representen la mayoría del valor del edificio.

Art. 34.- Quien adquiera derechos en un condominio quedará sujeto al reglamento existente. Al inicio el reglamento debe ser establecido por el propietario de la finca matriz y podrá ser modificado por la Asamblea de Condóminos, por votación unánime del total de los propietarios del condominio . Toda modificación del reglamento deberá ser inscrita en el Registro Público. (lo subrayado es lo impugnado y no forma parte del original).

III.- Sobre el régimen de propiedad horizontal. Para determinar la constitucionalidad de las normas impugnadas es preciso analizar, en primer lugar, la particular naturaleza del régimen de propiedad horizontal. Sobre este tema, la Sala Constitucional en el voto n° 1574-96, expresó lo siguiente:

"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."

Es claro entonces, que 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. Así, 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 tipo de relaciones jurídicas: las derivadas de su condición de propietarios individuales y las que dimanen de ser copropietarios de elementos y servicios comunes. 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. Por ello es evidente que el derecho de propiedad que surge del sometimiento al régimen de propiedad horizontal tiene diferente naturaleza. 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. El Tribunal no considera entonces, que las normas impugnadas violen el derecho de propiedad.

IV.- Sobre los principios de razonabilidad y proporcionalidad. El

accionante acusa que las normas impugnadas son inconstitucionales pues también violan los principios de razonabilidad y proporcionalidad. La jurisprudencia constitucional ha sido clara y conteste en considerar que el principio de razonabilidad constituye un parámetro de constitucionalidad. Así, en el voto n.º 5236-99, el Tribunal Constitucional estableció los siguientes componentes de la razonabilidad:

"...este Tribunal estima prudente hacer referencia a lo que se considera es la 'razonabilidad de la ley como parámetro de constitucionalidad'. Conviene recordar, en primer término, que la 'razonabilidad de la ley' nació como parte del 'debido proceso sustantivo' (substantive due process of law), garantía creada por la jurisprudencia de la Suprema Corte de los Estados Unidos de América, al hilo de la Enmienda XIV a la Constitución Federal. En la concepción inicial 'debido proceso' se dirigió al enjuiciamiento procesal del acto legislativo y su efecto sobre los derechos sustantivos. Al finalizar el siglo XIX, sin embargo, superó aquella concepción procesal que le había dado origen y se elevó a un recurso axiológico que limita el accionar del órgano legislativo. A partir de entonces podemos hablar del debido proceso como una garantía genérica de la libertad, es decir, como una garantía sustantiva. La superación del 'debido proceso' como garantía procesal obedece, básicamente, a que también la ley que se ha ajustado al procedimiento establecido y es válida y eficaz, puede lesionar el Derecho de la Constitución. Para realizar el juicio de razonabilidad la doctrina estadounidense invita a examinar, en primer término, la llamada 'razonabilidad técnica' dentro de la que se examina la norma en concreto (ley, reglamento, etc.). Establecido que la norma elegida es la adecuada para regular determinada materia, habrá que examinar si hay proporcionalidad entre el medio escogido y el fin buscado. Superado el criterio de 'razonabilidad técnica' hay que analizar la 'razonabilidad jurídica'. Para lo cual esta doctrina propone examinar: a) razonabilidad ponderativa, que es un tipo de valoración jurídica a la que se concurre cuando ante la existencia de un determinado antecedente (ej. ingreso) se exige una determinada prestación (ej. tributo), debiendo en este supuesto establecerse si la misma es equivalente o proporcionada; b) la razonabilidad de igualdad, es el tipo de valoración jurídica que parte de que ante iguales antecedentes deben haber iguales consecuencias, sin excepciones arbitrarias; c) razonabilidad en el fin : en este punto se valora si el objetivo a alcanzar, no ofende los fines previstos en la constitución. Dentro de este mismo análisis, no basta con afirmar que un medio sea razonablemente

adecuado a un fin; es necesario, además, verificar la índole y el tamaño de la limitación que por ese medio debe soportar un derecho personal. De esta manera, si al mismo fin se puede llegar buscando otro medio que produzca una limitación menos gravosa a los derechos personales, el medio escogido no es razonable (en similar sentido pueden consultarse las sentencias números 1738-92, de las once horas cuarenta y cinco minutos del primero de julio de mil novecientos noventa y dos y 08858-98 de las dieciséis horas con treinta y tres minutos del quince de diciembre de mil novecientos noventa y ocho).

En cuanto a los elementos que conforman el criterio de razonabilidad, la Sala en la sentencia número 08858-98, de las dieciséis horas con treinta y tres minutos del quince de diciembre de mil novecientos noventa y ocho, aceptó la tesis propuesta por la doctrina alemana y determinó las pautas que deben seguirse para el análisis del principio de razonabilidad, tanto de los actos administrativos como de las normas de carácter general:

"Así, un acto limitativo de derechos es razonable cuando cumple con una triple condición: es necesario, idóneo y proporcional. La necesidad de una medida hace directa referencia a la existencia de una base fáctica que haga preciso proteger algún bien o conjunto de bienes de la colectividad -o de un determinado grupo- mediante la adopción de una medida de diferenciación. Es decir, que si dicha actuación no es realizada, importantes intereses públicos van a ser lesionados. Si la limitación no es necesaria, tampoco podrá ser considerada como razonable, y por ende constitucionalmente válida. La idoneidad, por su parte, importa un juicio referente a si el tipo de restricción a ser adoptado cumple o no con la finalidad de satisfacer la necesidad detectada. La inidoneidad de la medida nos indicaría que pueden existir otros mecanismos que en mejor manera solucionen la necesidad existente, pudiendo algunos de ellos cumplir con la finalidad propuesta sin restringir el disfrute del derecho en cuestión. Por su parte, la proporcionalidad nos remite a un juicio de necesaria comparación entre la finalidad perseguida por el acto y el tipo de restricción que se impone o pretende imponer, de manera que la limitación no sea de entidad marcadamente superior al beneficio que con ella se pretende obtener en beneficio de la colectividad. De los dos

últimos elementos, podría decirse que el primero se basa en un juicio cualitativo, en cuanto que el segundo parte de una comparación cuantitativa de los dos objetos analizados."

Habiéndose determinado que las normas impugnadas no violan el derecho de propiedad, es preciso determinar si los límites que la ley impone a ese derecho son razonables y proporcionales. Así, y en relación con la primera norma impugnada, el párrafo segundo del artículo 9 de la Ley N° 7933, este Tribunal comparte el criterio de la Procuraduría General de la República en cuanto a que el parámetro del área, es un parámetro objetivo, que el legislador escogió en uso de sus potestades legislativas y que no viola los principios de razonabilidad y proporcionalidad. En este sentido, tanto el criterio del área como el del valor constituyen elementos válidos, racionales y objetivos y la determinación de cuál utilizar, constituye una cuestión de política legislativa. Por otra parte, el hecho de que el accionante estime que la frase "dentro del condominio" es oscura y ambigua, no constituye per se, un reparo de constitucionalidad.

En cuanto a la segunda disposición impugnada, el inciso a) del artículo 27 exige acuerdo unánime de los propietarios para la toma de algunas decisiones. Sin embargo, 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.

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.

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.

Por tanto:

Se rechaza por el fondo la acción.

# Propiedad horizontal

# Vía para el cobro de cuotas de mantenimiento

-Nº 1383 -F-

TRIBUNAL PRIMERO CIVIL .- San José, a las ocho horas cinco minutos del siete de diciembre del año dos mil cinco.

" La parte actora pretende el cobro, por vía de monitorio, del saldo de ₡ 810.089,38 por concepto de cuotas de mantenimiento no canceladas por los demandados. Se refiere al Condominio Horizontal Residencial Santa Lucía, del cual la sociedad ejecutante es su administradora. Para ese efecto, se aporta constancia emitida por la contadora de la actora. El Juzgado a-quo rechaza de plano la demanda porque el título no se encuentra debidamente firmado por los co-demandados, requisito indispensable para acudir al monitorio. La denegatoria debe confirmarse, pero por razones distintas. La firma del deudor es necesaria para acreditar aquellas relaciones obligacionales derivadas de la voluntad del obligado. No obstante, hay obligaciones por imperativo legal y su documentación no requiere de la presencia del deudor. Así sucede con los créditos administrativos, municipales y, por supuesto, el previsto en el artículo 20 de la Ley Reguladora de la Propiedad de Condominio. Esta disposición le impone a la finca filial un gravamen hipotecario legal, pero al no existir renuncia expresa a los trámites del ejecutivo conforme al artículo 422 del Código Civil, la jurisprudencia ha remitido el cobro al proceso ejecutivo simple. Al respecto, de este Tribunal, se pueden consultar los votos números 250-L de las 10 horas del 12 de marzo de 2003, 1309-F de las 8 horas 35 minutos del 12 de noviembre de 2003 y 823-F de las 8 horas 20 minutos del 4 de agosto de 2005. En esos pronunciamientos se denegó el cobro en la vía hipotecaria, pues precisamente ese párrafo fue anulado por la Sala Constitucional en voto número 7156 de las 14 horas 57 minutos del 6 de agosto de 2000. La norma no fue anulada en su totalidad, como lo sostiene el apelante. Se mantuvo la hipoteca legal y su reclamo se deberá hacer en el ejecutivo simple, no en el monitorio como se pretende. Sin más consideraciones por innecesario, por estos motivos, se confirma la resolución impugnada. "

# Centro de Información Jurídica en Línea

## Convenio Colegio de Abogados - Universidad de Costa Rica

---

# Propiedad horizontal

# Cambio del destino habitacional a local comercial

2003-00739

SALA CONSTITUCIONAL DE LA CORTE SUPREMA DE JUSTICIA. San José, a las once horas del treinta y uno de enero del dos mil tres.-

De conformidad con los elementos probatorios que constan en el expediente, esta Sala Constitucional considera que, contrario a lo alegado por la recurrente, ésta, a través de la actividad ejercida en la finca filial de su propiedad, efectivamente realizó un cambio del destino habitacional a local comercial. Según indicaron los administradores del condominio, es público y notorio que la recurrente imparte cursos de angelología en dicho inmueble, para los cuales hay que inscribirse y pagar determinada suma de dinero (ver prueba No 5). Incluso, la misma recurrente ha manifestado que cuenta con una sala de espera y una oficina en la que atiende a las personas que llegan a compartir con ella actividades religiosas, con las cuales ha mantenido o mantiene relaciones comerciales. Dicha actividad mercantil ha sido publicitada por distintos medios de comunicación (ver prueba No. 4) y es, con probabilidad, la causa que el número de visitantes de la casa de la recurrente sea desproporcionadamente mayor al que recibiría cualquier persona en su casa de habitación, lo que fue externado en al menos una Asamblea de Condóminos del Condominio Eco Residencial Villa Real (ver prueba No. 7). Así las cosas, se tiene por probado que la amparada varió el destino de su casa de habitación, contrariando las reglas del reglamento interno del condominio, así como de la Ley de Propiedad Horizontal, mismas reglas a las que se comprometieron todos los condóminos en la escritura constitutiva del condominio. Refiere el reglamento que las vías de acceso, salida y desplazamiento son comunes. Asimismo, señala la obligación de los propietarios de las fincas filiales de usar su propiedad de acuerdo a su destino, conforme a la escritura constitutiva, de manera que no se perturbe la tranquilidad, comodidad o seguridad del resto de los condóminos, así como que, a petición del administrador del condominio o de un propietario, la autoridad judicial aplicará al infractor de lo dispuesto en dicho artículo una multa equivalente a un salario base, para el que establecerá un proceso sumario con fundamento en el Código Procesal Civil. El destino de todas las fincas filiales del condominio es, exclusivamente, habitacional y toda actividad comercial dentro de éste se encuentra prohibida, salvo "(...) las

propias que desarrolle el Condominio Eco Residencial Villa Real como resultado de la operación propia del complejo". En dicha normativa se reitera que los propietarios deberán abstenerse de todo acto que impida o haga menos eficaz la operación o el aprovechamiento. Por su parte, el artículo 23 de la Ley de Propiedad Horizontal, establece que si un propietario infringe lo dispuesto en esos artículos, se impondrán las siguientes sanciones: 1) prevención por escrito, 2) sanción o multa, 3) obligación de desalojo por parte del condominio, las dos últimas a través de proceso sumario. Según consta en la prueba rotulada como No. 8, a la recurrente se le previno, por escrito, de su incumplimiento del reglamento interno y de la Ley de Propiedad Horizontal, lo que ella contestó, externando sus alegatos de descargo (visible a folios 14-19).

La amparada acusa violación a su derecho de propiedad, dada la restricción en cuanto al número de visitantes diarios en vehículo dispuesta por acuerdo de la junta directiva del condominio. Del reglamento interno del mismo se desprende que tanto la junta directiva, como la asamblea de propietarios y el fiscal, constituyen los órganos de gobierno y administración que rigen el condominio. Todo condómino o residente autorizado, familiares, visitantes u ocupantes de las viviendas deberán "(...) respetar y acatar los Acuerdos válidamente tomados por la Asamblea de Propietarios, Junta Directiva y disposiciones del presente reglamento". Si no acontece de esa forma, corresponde a la junta directiva o asamblea de propietarios imponer las sanciones necesarias de tipo administrativo, para corregir la situación dada o, en su momento, recurrir a la vía legal correspondiente para subsanar la violación. Según se informó a los condóminos residentes e inquilinos mediante un boletín informativo del 24 de octubre de 2002, en la asamblea de propietarios celebrada en el mes de febrero de ese año, se tomó, entre otros, el siguiente acuerdo: "(...) se establece una cantidad máxima de cinco vehículos diarios en tiempo ordinario incluyendo taxis bajo el concepto de visitas hacia las casas de habitación. En caso de que algún condómino celebre una actividad extraordinaria en su casa, deberá entregar a la Administración mínimo con 24 horas de anticipación una lista con los nombres de las personas autorizadas para ingresar." (visible a folios 20). Sobre este extremo, se reitera la obligación de la recurrente de someterse al reglamento y por tanto a los acuerdos que válidamente tome la asamblea de propietarios, contraída por ésta al adquirir su finca filiar en condominio, por lo que no se estima violentado su derecho de propiedad.

En lo referente a la propiedad horizontal, es menester indicar que todo condómino se somete, voluntariamente, a una restricción en cuanto al uso, goce y disfrute de los inmuebles, así como a la forma de solución de conflictos establecida por la comunidad de condóminos, constituyendo esto una forma de autotutela administrada por el Ordenamiento Jurídico. De esta manera, desde el momento en que la recurrente adquirió su propiedad en un condominio, de igual manera y por su propia voluntad, adquirió el compromiso de someterse a la normativa conformada tanto por el reglamento interno del condominio, como por la Ley de Propiedad Horizontal. De allí que no existe la violación al derecho de propiedad que alega, por cuanto, desde ese momento, su derecho de propiedad se vio restringido y no puede venir ahora a reclamar ahora una situación que era de su entero conocimiento desde el momento en que se firmó la escritura de compraventa del inmueble en cuestión.

En consecuencia, al no constatarse lesión alguna de los derechos fundamentales de la amparada, procede declarar sin lugar el recurso, como en efecto se hace.

### **Propiedad horizontal Diferencias con el régimen de propiedad horizontal**

[TRIBUNAL SEGUNDO CIVIL, SECCION PRIMERA]<sup>2</sup>

" V. La propiedad horizontal o en condominio -la nomenclatura no necesariamente incide en la realidad del régimen-, 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 -algunos lo han entendido así-, sino como una forma de propiedad distinta a la ordinaria que responde a otros intereses. Generalmente se recurre a figuras ya existentes para procurar entender una nueva -aunque la propiedad horizontal no es tan nueva-, pero ello no debe afectar a la novedosa figura al punto de creer que es una especie del género, cuando en realidad responde a intereses muy distinto o a propósitos diversos, que la emancipan. 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. Ello nos lleva a hacer diferencias sustanciales en cuanto a ese tratamiento jurídico. Uno esencial y que resulta fundamental a efectos de resolver este asunto, es el de la constitución del régimen. 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). Ello es así, pues de lo contrario no existiría ninguna seguridad sobre la forma de ser, desde el punto de vista jurídico, del derecho de propiedad de un inmueble, en circunstancias como las nuestras donde se han reconocido distintos regímenes. Además, serán las formas distintas a la propiedad ordinaria o común, las que requieren de requisitos especiales, en tanto exista la regla de que esa propiedad se transmite por el sólo acuerdo de partes. Si sólo eso requiere, ha de considerarse la forma básica o normal de ser de los distintos regímenes de propiedad, así, cuando alguien pretenda adquirir un inmueble sabrá que se rige por las reglas de la propiedad ordinaria o común, si no consta algo distinto en un medio efectivo y público, como el Registro de la Propiedad. Lo anterior y la complejidad de la propiedad en condominio, explican la obligación de constituir el régimen en escritura pública y por medio de la inscripción en el Registro. "

### **Inexistencia de renuncia de trámites en cobro de cuotas adeudadas por los condóminos**

[TRIBUNAL PRIMERO CIVIL]<sup>3</sup>

"III.- Este órgano colegiado comparte lo resuelto en relación con el proceso seleccionado. La Ley Reguladora de la Propiedad en Condominio le otorga el carácter de hipoteca legal para cobrar los gastos comunes, pero se trata de un gravamen por disposición de la ley y no por acuerdo de partes. En ese sentido, se echa de menos

la renuncia de trámite exigida en el numeral 422 del Código Civil y, por ese motivo, el crédito debe ejecutarse en el sumario ejecutivo simple. La hipoteca legal significa que el inmueble generador de la obligación responde con preferencia, pero procesalmente el monto certificado debe ser objeto de debate en el contradictorio sumario, sin que se pueda ordenar la venta forzosa de la finca filiar de pleno derecho como ejecución pura. Al respecto se ha dispuesto: " En el auto apelado se rechaza de plano la demanda como ejecutivo hipotecario, pronunciando que se ajusta a derecho y al mérito del proceso. El condominio actor pretende, por esta vía de ejecución pura, el cobro de cuotas no pagadas por la condómina demandada y para ese efecto aporta la certificación visible a folio 44 por un monto total de 1.610.613,30 (incluye cuotas ordinarias, extraordinarias, intereses y multas). Se apoya en el artículo 20 de la Ley Reguladora de la Propiedad en Condominio, norma que le concede a esa certificación el carácter de título ejecutivo hipotecario. Este Tribunal no cuestiona la calificación jurídica de la certificación, pero con alcances distintos a los esgrimidos por el apelante. En realidad se trata de una "hipoteca legal" sin renuncia de trámites y esa característica impide rematar directamente el inmueble gravado por ley. La hipoteca legal produce un privilegio de pago, pues la propiedad responde con prioridad y frente a cualquier propietario. No obstante, desde el punto de vista procesal, se carece de un título con renuncia de trámites como lo exigen los artículos 422 del Código Civil y 630 inciso 3º del Código Procesal Civil. Así lo ha resuelto este Tribunal: " El artículo 20, Ley N° 7993 (sic) Reguladora de la Propiedad en Condominio, resultó modificado según Ley N° 8278 de 6 de junio de 2002. Reconociéndose como título ejecutivo hipotecario certificación que emita contador público autorizado. Indicando cuotas correspondientes a gastos comunes debidos por propietario de finca filial. También multas e intereses generados. Quedando ese fondo afecto, como garantía preferente de pago, a hipoteca legal. Pero sin establecerse renuncia anticipada a los trámites propios del ejecutivo simple que autoriza artículo 422 Código Civil. Este último procedimiento es donde, necesariamente, debe ventilarse reclamación de eventuales dineros comunales insatisfechos. Posibilitándole, al deudor, desplegando derecho de defensa, cuestionar montos cuya existencia afianza el contador y le son reivindicados. Lo que devendría infructuoso dentro de ejecución pura. Trámite cobratorio que no autoriza la normativa aplicable a propiedad en condominio. Como erróneamente parece concebirlo el señor Juez. Desde tal perspectiva riguroso anular oficioso veredicto protestado. Sin perjuicio de que la demanda

pueda readecuarse, en este expediente, a sumario singular. Postergándose, para etapa propicia, factible valoración del fondo que soporta gravamen. Acorde con clara directriz que señala precitado ordinal 20. Voto número 250-L de las 10 horas del 12 de marzo del 2003." Resolución número 1309-F de las 8 horas 35 minutos del 12 de noviembre de ese mismo año. IV.- No obstante, discrepa el Tribunal lo relativo a la cláusula penal y en ese aspecto los agravios son de recibo. Ese instituto lo define el artículo 708 del Código Civil: " El efecto de la cláusula penal es determinar con anticipación y a título de multa los daños y perjuicios debidos al acreedor, por el deudor que no ejecute su obligación o que la ejecute de una manera imperfecta" . Con toda propiedad el tratadista costarricense Alberto Brenes Córdoba nos explica: " La pena viene a ser, en realidad, una regulación anticipada de los posibles daños y perjuicios, hecha de común acuerdo de partes. De lo cual se desprenden dos consecuencias: es la primera, que lo estipulado en la cláusula penal sólo es exigible en los casos y cuando ocurran las circunstancias en que aun faltando ella, habrá derecho para reclamar daños y perjuicios; de ahí, que si el incumplimiento hubiese dependido de caso fortuito o fuerza mayor, no es exigible las pena. Y es la segunda, que cuando exista dicha cláusula, no es lícito demandar cosa distinta o fuera de lo estipulado con carácter penal, a no ser que el deudor hubiese procedido con dolo, caso en que es exigible suma mayor de la convenida en concepto de pena, si el acreedor llegase a justificar que los daños y perjuicios excedieron de aquélla" ( Autor citado. Tratado de las Obligaciones. Editorial Juricentro Sociedad Anónima. 1977. Páginas 80 y 81.) Tanto de la norma mencionada como de cita doctrinaria, se desprende que la cláusula penal no se aplica a obligaciones dinerarias, como en forma errónea lo afirma el señor juez a-quo. De común acuerdo se pacta un canon en concepto de daños y perjuicios, pero tratándose de obligaciones de dinero los intereses tendrán siempre ese carácter. Lo dispuesto en el numeral 706 del Código Civil es imperativo: "Si la obligación es de pagar una suma de dinero, los daños y perjuicios consisten siempre y únicamente en el pago de intereses sobre la suma debida, contados desde el vencimiento del plazo." La norma es excepcional respecto a otras obligaciones, como lo entiende la parte actora al certificar "intereses" y reclamarlos bajo esa condición en la demanda. La deuda proviene del no pago de cuotas comunes, de agua y seguros; suma que genera intereses a favor del Condominio ejecutante. No se trata de una cláusula penal porque no se conviene una suma determinada y única, pues en el Reglamento se fija un 10% mensual en caso de no pago. Es indudable que se trata de intereses y, por ende, le es aplicable el plazo

prescriptivo. La tasa se encuentra pactada en el Reglamento, el cual forma parte de los alcances de la Ley. Por esa vía se pretende obviar los intereses legales y si bien sobrepasa los porcentajes actuales en el mercado, lo cierto es que en un proceso sumario es improcedente abordar la naturaleza de la cláusula. Para ese efecto habría que analizar una serie de pormenores relacionados con la vigencia del Reglamento, pero en realidad la demandada no hace una sólida defensa en primera instancia. Tampoco se hace ante el Tribunal, pues ni siquiera se expresa agravios. Por estas razones formales es inadmisibles profundizar acerca de la posibilidad de una cláusula abusiva, desde luego sin perjuicio de que acuda a la vía declarativa."

### **Vía para solicitar nulidad de acuerdos de asamblea general de propietarios**

[TRIBUNAL PRIMERO CIVIL]<sup>4</sup>

"II-. El Juzgado a-quo en resolución de ocho horas del cinco de marzo del año pasado, a folio 110, ordenó tramitar el presente proceso como sumario. Ese pronunciamiento lo avala este Tribunal. Efectivamente de los autos se desprende que lo solicitado por la parte actora en su escrito de demanda es la nulidad absoluta de los acuerdos de la Asamblea General de Propietarios del Condominio Residencial Quinta Real, propiamente los mencionados en los hechos tercero y sexto, folio 49. Asimismo, el artículo 26 de la Ley Reguladora de la Propiedad en Condominio, mencionado por el A-quo, en su párrafo segundo señala: "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 substanciará mediante el procedimiento sumario estatuido en el Código Procesal Civil". Esos elementos bastan para confirmar que este proceso deberá tramitarse como sumario y no como abreviado. Otros dos motivos más que sustentan lo anterior son: primero, que la ley supra indicada es posterior al Código Procesal Civil, y segundo, que es específica."

**Deber de los condóminos de acatar las disposiciones legales y reglamentarias**

[TRIBUNAL PRIMERO CIVIL]<sup>5</sup>

" III.) Los actores y la sociedad demandada son poseedores de una propiedad especial, regida por ley también especial, como lo es la Ley Reguladora de la Propiedad en Condominio, que es la que regula ese tipo de propiedad al haber sido derogada la Ley de Propiedad Horizontal. Cuando una persona adquiere una propiedad o finca filial de éstas o bien la posee por algún título válido, es su obligación, acatar no sólo la ley dicha, sino el reglamento de condominio y administración.- Con ello se establecen sin dejar lugar a dudas no sólo los derechos sino las obligaciones de cada condómino, además de que se establece de modo claro y expreso cuales son los bienes propios y cuales los comunes. El uso de las cosas comunes, las limitaciones y las condiciones en que se ejercen, y en general los derechos y las obligaciones de cada propietario. Por otro lado, de acuerdo con el segundo párrafo del artículo 265 del Código Civil, reformado por la citada ley, dispone que en el régimen de propiedad en condominio, puede pertenecer a distintos propietarios, tanto los pisos, locales, oficinas, estacionamientos o departamentos en que se dividan uno o varios edificios, cuando se trate de construcciones verticales en varios pisos o niveles, o las casas, locales, oficinas y estacionamientos, cuando el desarrollo no sea vertical sino horizontal, y en los casos de urbanizaciones privadas, tanto los lotes en que se divida el terreno como las construcciones que sobre ellos se levanten. En estos casos cada propietario será el dueño exclusivo de su piso, local, oficina, estacionamiento, casa o lote y será condómino de los bienes afectados al uso común, y además las diferentes figuras podrán combinarse. Bajo estas circunstancias, cada condómino sabe a ciencia cierta hasta donde llega su derecho y donde empieza el de los otros condóminos, dentro de los cuales puede estar la persona o sociedad que sometió a ese régimen su propiedad. De acuerdo con lo alegado y demostrado en los autos, toda el área de parqueo existente en el condominio o condominios que interesan aquí, está dividido, como es lo correcto en fincas filiales, correspondiendo a cada apartamento una finca o espacio de éstos para el uso exclusivo de estacionar su vehículo. Además existe otra área también de parqueo dividido en fincas filiales que pertenece a la sociedad demandada, y la cual si bien ha sido utilizada por los condóminos sin ninguna exclusividad, como también por visitantes, por los niños hijos de los condóminos para juegos, como también esas áreas han sido utilizadas por los distintos condóminos para lavar su automotor, es y debe ser

## Centro de Información Jurídica en Línea Convenio Colegio de Abogados - Universidad de Costa Rica

---

perfectamente conocido que esas fincas filiales pertenecen no al uso común sino a la sociedad demandada, quien por mera tolerancia suya, y ante la no venta de esos espacios ha permitido tales usos. Tan es así, que la citada sociedad envía cartas a los condóminos ofreciéndoles en venta esos espacios para que tengan dos fincas filiales o más para espacio de estacionamiento, y uno de los actores el señor Jorge Robles compra uno de esos espacios o fincas el tres de noviembre de mil novecientos noventa y ocho, como se ve a folio 28 con posterioridad al día en que se planteó esta demanda. De la prueba recibida en autos, se desprende que la posesión ejercida por los actores sobre los espacios de estacionamiento reclamados ha sido esporádica, sin ánimo de adquirir derecho particular sobre ese o esos espacios, simplemente para el uso momentáneo ya sea parqueando, lavando el carro, o permitiendo que sus hijos jugaran ahí.- La posesión ejercida no fue con animus de " propietario" es decir, con la convicción de que la misma era como si fuera propietario, porque él sabía que ese espacio no era suyo, y conocía a quien pertenecía. La posesión real y momentánea que se tutela bajo esta acción, es otra, aquella que se ejerce sobre un bien a sabiendas que no tenía dueño y con el ánimo y convicción de que esa posesión le da derecho sobre el inmueble, a tal punto que le permite defenderlo incluso utilizando la fuerza. Incluso, como dice la demandada, a cuál de los actores, le correspondía por posesión, cuál finca filial?, porque ninguno de ellos individualiza la finca filial sobre la cual ha ejercido la posesión alegada, lo han hecho en una forma general, dándole el trato como si esos espacios fueran bienes comunes.- Por otro lado, si esos espacios hubiesen sido áreas comunes a todos los condóminos, su regulación no sólo se da por reglamento, sino que su modificación en algún sentido se produce sólo por disposición de la Asamblea de condóminos, a donde se debe recurrir cuando existe un problema sobre estas áreas o cuando alguno de los condóminos afecte con su actitud y comportamiento los derechos de los demás.- En consecuencia, el Tribunal dispone revocar la sentencia en cuanto rechazó excepciones planteadas por la sociedad demandada, para en su lugar acoger las de falta de derecho y falta de legitimación en su modalidad de ad causam activa, porque al no demostrar los actores tener la posesión actual y momentánea de los bienes inmuebles reclamados no pueden reclamar como lo han hecho. Véase que cuando la sociedad demandada ordenó poner vallas o cerrar esos espacios que son de su pertenencia para protegerlos del uso ajeno, ninguno de los actores tenía dentro de su posesión alguno de esos espacios bajo su dominio. La excepción de caducidad si fue bien rechazada por el A-quo porque los presuntos actos perturbadores se dieron con la acción de cierre de los espacios el

cuatro de setiembre de mil novecientos noventa y ocho, y esta demanda se presentó el veintinueve de octubre de ese año, por lo que no transcurrió el plazo fatal de tres meses, necesario para caducar la acción.- Se impone revocar la sentencia en cuanto declara con lugar la demanda contra la sociedad Desarrollos Inmobiliarios Zeta S.A., y en su lugar rechazar esa demanda en todas sus partes. Debe resolverse sin especial condena en costas, por considerar que los actores litigaron de buena fe, creyéndose con derecho a reclamar lo que habían disfrutado por pura tolerancia."

### **Cambio del destino habitacional a local comercial**

[SALA CONSTITUCIONAL DE LA CORTE SUPREMA DE JUSTICIA] <sup>6</sup>

De conformidad con los elementos probatorios que constan en el expediente, esta Sala Constitucional considera que, contrario a lo alegado por la recurrente, ésta, a través de la actividad ejercida en la finca filial de su propiedad, efectivamente realizó un cambio del destino habitacional a local comercial. Según indicaron los administradores del condominio, es público y notorio que la recurrente imparte cursos de angelología en dicho inmueble, para los cuales hay que inscribirse y pagar determinada suma de dinero (ver prueba No 5). Incluso, la misma recurrente ha manifestado que cuenta con una sala de espera y una oficina en la que atiende a las personas que llegan a compartir con ella actividades religiosas, con las cuales ha mantenido o mantiene relaciones comerciales. Dicha actividad mercantil ha sido publicitada por distintos medios de comunicación (ver prueba No. 4) y es, con probabilidad, la causa que el número de visitantes de la casa de la recurrente sea desproporcionadamente mayor al que recibiría cualquier persona en su casa de habitación, lo que fue externado en al menos una Asamblea de Condóminos del Condominio Eco Residencial Villa Real (ver prueba No. 7). Así las cosas, se tiene por probado que la amparada varió el destino de su casa de habitación, contrariando las reglas del reglamento interno del condominio, así como de la Ley de Propiedad Horizontal, mismas reglas a las que se comprometieron todos los condóminos en la escritura constitutiva del condominio. Refiere el reglamento que las vías de acceso, salida y desplazamiento son comunes. Asimismo,

señala la obligación de los propietarios de las fincas filiales de usar su propiedad de acuerdo a su destino, conforme a la escritura constitutiva, de manera que no se perturbe la tranquilidad, comodidad o seguridad del resto de los condóminos, así como que, a petición del administrador del condominio o de un propietario, la autoridad judicial aplicará al infractor de lo dispuesto en dicho artículo una multa equivalente a un salario base, para el que establecerá un proceso sumario con fundamento en el Código Procesal Civil. El destino de todas las fincas filiales del condominio es, exclusivamente, habitacional y toda actividad comercial dentro de éste se encuentra prohibida, salvo "(...) las propias que desarrolle el Condominio Eco Residencial Villa Real como resultado de la operación propia del complejo". En dicha normativa se reitera que los propietarios deberán abstenerse de todo acto que impida o haga menos eficaz la operación o el aprovechamiento. Por su parte, el artículo 23 de la Ley de Propiedad Horizontal, establece que si un propietario infringe lo dispuesto en esos artículos, se impondrán las siguientes sanciones: 1) prevención por escrito, 2) sanción o multa, 3) obligación de desalojo por parte del condominio, las dos últimas a través de proceso sumario. Según consta en la prueba rotulada como No. 8, a la recurrente se le previno, por escrito, de su incumplimiento del reglamento interno y de la Ley de Propiedad Horizontal, lo que ella contestó, externando sus alegatos de descargo (visible a folios 14-19).

La amparada acusa violación a su derecho de propiedad, dada la restricción en cuanto al número de visitantes diarios en vehículo dispuesta por acuerdo de la junta directiva del condominio. Del reglamento interno del mismo se desprende que tanto la junta directiva, como la asamblea de propietarios y el fiscal, constituyen los órganos de gobierno y administración que rigen el condominio. Todo condómino o residente autorizado, familiares, visitantes u ocupantes de las viviendas deberán "(...) respetar y acatar los Acuerdos válidamente tomados por la Asamblea de Propietarios, Junta Directiva y disposiciones del presente reglamento". Si no acontece de esa forma, corresponde a la junta directiva o asamblea de propietarios imponer las sanciones necesarias de tipo administrativo, para corregir la situación dada o, en su momento, recurrir a la vía legal correspondiente para subsanar la violación. Según se informó a los condóminos residentes e inquilinos mediante un boletín informativo del 24 de octubre de 2002, en la asamblea de propietarios celebrada en el mes de febrero de ese año, se tomó, entre otros, el siguiente acuerdo: "(...) se establece una cantidad máxima de cinco

vehículos diarios en tiempo ordinario incluyendo taxis bajo el concepto de visitas hacia las casas de habitación. En caso de que algún condómino celebre una actividad extraordinaria en su casa, deberá entregar a la Administración mínimo con 24 horas de anticipación una lista con los nombres de las personas autorizadas para ingresar." (visible a folios 20). Sobre este extremo, se reitera la obligación de la recurrente de someterse al reglamento y por tanto a los acuerdos que válidamente tome la asamblea de propietarios, contraída por ésta al adquirir su finca filiar en condominio, por lo que no se estima violentado su derecho de propiedad.

En lo referente a la propiedad horizontal, es menester indicar que todo condómino se somete, voluntariamente, a una restricción en cuanto al uso, goce y disfrute de los inmuebles, así como a la forma de solución de conflictos establecida por la comunidad de condóminos, constituyendo esto una forma de autotutela administrada por el Ordenamiento Jurídico. De esta manera, desde el momento en que la recurrente adquirió su propiedad en un condominio, de igual manera y por su propia voluntad, adquirió el compromiso de someterse a la normativa conformada tanto por el reglamento interno del condominio, como por la Ley de Propiedad Horizontal. De allí que no existe la violación al derecho de propiedad que alega, por cuanto, desde ese momento, su derecho de propiedad se vio restringido y no puede venir ahora a reclamar ahora una situación que era de su entero conocimiento desde el momento en que se firmó la escritura de compraventa del inmueble en cuestión.

En consecuencia, al no constatarse lesión alguna de los derechos fundamentales de la amparada, procede declarar sin lugar el recurso, como en efecto se hace.

#### FUENTES CITADAS

---

<sup>1</sup> SALA CONSTITUCIONAL DE LA CORTE SUPREMA DE JUSTICIA .Resolución N° 2002-02336, de las quince horas con veintitrés minutos del seis de marzo del dos mil dos.-

<sup>2</sup> TRIBUNAL SEGUNDO CIVIL, SECCION PRIMERA .Resolución N° 355, de las nueve horas cincuenta minutos del veinticuatro de noviembre de dos mil seis.

<sup>3</sup> TRIBUNAL PRIMERO CIVIL .Resolución -N° 823-F-, de las ocho horas

## Centro de Información Jurídica en Línea Convenio Colegio de Abogados - Universidad de Costa Rica

---

veinte minutos del cuatro de agosto del año dos mil cinco.

<sup>4</sup> TRIBUNAL PRIMERO CIVIL .Resolución N ° 638 E-. , de las nueve horas treinta minutos del veinticinco de mayo del año dos mil uno.

<sup>5</sup> TRIBUNAL PRIMERO CIVIL. Resolución N° 1583-L-, de las ocho horas quince minutos del quince de noviembre del año dos mil.

<sup>6</sup> SALA CONSTITUCIONAL DE LA CORTE SUPREMA DE JUSTICIA .Resolución N° 2003-00739, de las once horas del treinta y uno de enero del dos mil tres.