

La Potestad Sancionadora en el Régimen de Propiedad en Condominio

Rama del Derecho: Derecho Civil.	Descriptor: Propiedad en Condominio.
Palabras clave: Potestad Reglamentaria en el Condominio, Potestad Sancionadora en el Condominio, Reglamento del Condominio.	
Fuentes: Doctrina, Normativa y Jurisprudencia.	Fecha de elaboración: 26/10/2012.

Índice de contenido de la Investigación

1 Resumen	1
2 Doctrina	1
Contenido del Reglamento del Condominio.....	1
El Régimen de Sanciones dentro el Régimen de Propiedad en Cóndominio.....	2
3 Normativa	2
Sobre la Materia Sancionadora en el Régimen de Propiedad en Condominios.....	2
4 Jurisprudencia	3
Sobre la Potestad Disciplinaria en Materia de Propiedad en Condominios y la Sujeción a las Normas del Proceso Sumario Civil.....	3

1 Resumen

El presente informe de investigación sobre la reglamentación de la potestad disciplinaria en el Régimen de Propiedad en Condominio, para ello se incluye el aporte que al respecto realizan la normativa, doctrina y jurisprudencia; las cuales estipulan este régimen y las reglas aplicables en materia de fondo y forma.

2 Doctrina

Contenido del Reglamento del Condominio

[Lara Ramos, M]¹

Como se indicó anteriormente, los condóminos podrán establecer en el reglamento de condominio y administración todas las regulaciones que consideren necesarias para regular su régimen específico.

Sin embargo, la Ley ha establecido las regulaciones mínimas que debe contener todo reglamento

de condominio y administración. Estas disposiciones son: (i) 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; (ii) las aportaciones de los propietarios para gastos comunes; (iii) 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; (iv) 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; (v) el régimen de sanciones del condominio y los mecanismos para la resolución de disputas; (vi) 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; y, (vii) 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.

El Régimen de Sanciones dentro el Régimen de Propiedad en Condomínio

[Lara Ramos, M]²

La asamblea de condóminos, el administrador del condominio y los comités de fincas filiales multipropietarias, se encontrarán facultados para establecer sanciones a aquellos condóminos, condóminos multipropietarios o quienes ingresen al condominio autorizados por ellos, por el incumplimiento o violación de las disposiciones reglamentarias establecidas por esos órganos y dentro de sus facultades para hacerlo.

En el reglamento de condominio y administración se deberán establecer sanciones y su régimen de aplicación. A continuación se detallarán algunas de las sanciones que se podrían imponer a los condóminos multipropietarios por parte de la asamblea de condóminos, el administrador del condominio o el comité de finca filial multipropietaria.

3 Normativa

Sobre la Materia Sancionadora en el Régimen de Propiedad en Condominios

[Ley Reguladora de la Propiedad en Condominio]³

Artículo 23: Si un propietario infringe las prohibiciones y limitaciones contenidas en esta 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.

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

4 Jurisprudencia

Sobre la Potestad Disciplinaria en Materia de Propiedad en Condominios y la Sujeción a las Normas del Proceso Sumario Civil

[Sala Constitucional]⁴

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.

ADVERTENCIA: El Centro de Información Jurídica en Línea (CIJUL en Línea) está inscrito en la Universidad de Costa Rica como un proyecto de acción social, cuya actividad es de extensión docente y en esta línea de trabajo responde a las consultas que hacen sus usuarios elaborando informes de investigación que son recopilaciones de información jurisprudencial, normativa y doctrinal, cuyas citas bibliográficas se encuentran al final de cada documento. Los textos transcritos son responsabilidad de sus autores y no necesariamente reflejan el pensamiento del Centro. CIJUL en Línea, dentro del marco normativo de los usos según el artículo 9 inciso 2 del Convenio de Berna, realiza citas de obras jurídicas de acuerdo con el artículo 70 de la Ley N° 6683 (Ley de Derechos de Autor y Conexos); reproduce libremente las constituciones, leyes, decretos y demás actos públicos de conformidad con el artículo 75 de la Ley N° 6683. Para tener acceso a los servicios que brinda el CIJUL en Línea, el usuario(a) declara expresamente que conoce y acepta las restricciones existentes sobre el uso de las obras ofrecidas por el CIJUL en Línea, para lo cual se compromete a citar el nombre del autor, el título de la obra y la fuente original y la digital completa, en caso de utilizar el material indicado.

- 1 LARA RAMOS, Mauricio . (2009). El Condominio Multipropietario. Tesis de Grado para optar por el Título de Licenciado en Derecho. Facultad de Derecho de la Universidad de Costa Rica. San Pedro de Montes de Oca, San José, Costa Rica. Pp 79-80.
- 2 LARA RAMOS, Mauricio . (2009). El Condominio Multipropietario. op cit. P 169.
- 3 ASAMBLE LEGISLATIVA. Ley 7933 del veintiocho de octubre de mil novecientos noventa y nueve. Ley Reguladora de la Propiedad en Condominio. Fecha de Vigencia desde el 25/11/1999. Versión de la norma 5 de 5 del 14/09/2011. Datos de la Publicación: Gaceta N° 229 del 25/11/1999.
- 4 SALA CONSTITUCIONAL DE LA CORTE SUPREMA DE JUSTICIA. Sentencia 739 de las once horas del treinta y uno de enero de dos mil tres. Expediente: 02-009288-0007-CO.