



LA NOTIFICACIÓN JUDICIAL PRACTICADA EN UN CONDOMINIO

Rama del Derecho: Derecho Procesal Civil.	Descriptor: Notificaciones.
Palabras Claves: Notificación, Notificación Personal, Notificación por el Medio Señalado, Notificación en Condominio, Condominio.	
Fuentes de Información: Doctrina, Normativa y Jurisprudencia.	Fecha: 08/03/2013.

Contenido

RESUMEN	2
NORMATIVA	2
Entrega de la Cédulas de Notificación	2
La Notificación Personal	3
DOCTRINA	3
Notificaciones Judiciales en Condominios	3
JURISPRUDENCIA	5
1. La Notificación en Condominio: Diferencia entre Acceso Restringido y Falta de Localización	5
2. La Notificación en Condominios Ante la Reticencia del Guarda de Seguridad de Permitir el Ingreso del Notificador al Inmueble	6
3. La Notificación en Condominios Ante la Reticencia del Guarda de Seguridad de Permitir el Ingreso del Notificador al Inmueble en Caso de Personas Jurídicas	7

RESUMEN

El presente informe de investigación reúne información sobre el tema de la Notificación Judicial Practicada en un Condominio, para lo cual es aportada la doctrina, normativa y jurisprudencia atinentes a tal práctica judicial. Siendo que las mismas realizan un estudio de los requisitos y las formas en las cuales la notificación realizada en un condominio reviste el carácter de legal.

NORMATIVA

Entrega de la Cédulas de Notificación

[Ley de Notificaciones Judiciales]ⁱ

ARTÍCULO 4. La notificación será entregada a cualquier persona que aparente ser mayor de quince años. Cuando se trate de zonas o edificaciones de acceso restringido, exclusivamente para efectos de practicar la notificación judicial al destinatario, la resolución ordenará permitir el ingreso del funcionario notificador; si el ingreso fuera impedido, se tendrá por válida la notificación practicada a la persona encargada de regular la entrada.

En el acta se hará constar la entrega de la cédula y el nombre de la persona que la recibe, quien firmará con el notificador. Si no sabe, no quiere o no puede firmar, el funcionario o la persona autorizada consignará esa circunstancia bajo su responsabilidad. Al entregar la cédula, el notificador también consignará en ella la fecha y la hora.

Queda facultado el juez para realizar todo tipo de notificación, o bien, delegar ese acto en un servidor del juzgado. Es válida la notificación recibida por la parte, su abogado director o apoderado en el despacho judicial o la oficina centralizada de notificaciones.

(NOTA: Mediante circular N° 39-09, publicada en el Boletín Judicial N° 79 del 24 de abril del 2009, se aclara este artículo, con respecto a los notificadores de la oficina Centralizada de Notificadores, no es necesario que acudan a notificar a los despachos cuando se les solicite vía telefónica, por cuanto el juez o el servidor que este designe están facultados para realizar dicho trámite).

La Notificación Personal

[Ley de Notificaciones Judiciales]ⁱⁱ

ARTÍCULO 19. Las siguientes resoluciones se notificarán a las personas físicas en forma personal. Tendrán ese mismo efecto, las realizadas en el domicilio contractual, casa de habitación, domicilio real o registral.

- a) El traslado de la demanda o auto inicial en cualquier clase de proceso, salvo que la parte demandada o interesada ya haya hecho señalamiento para atender notificaciones en el mismo expediente.
- b) En procesos penales, el traslado de la acción civil resarcitoria, salvo que la persona por notificar se encuentre apersonada como sujeto procesal interviniente y haya indicado medio para atender notificaciones.
- c) Cuando lo disponga excepcionalmente el tribunal, en resolución motivada, por considerarlo necesario para evitar indefensión.
- d) En los demás casos en que así lo exija una ley.

En los casos previstos en este artículo, la notificación se acompañará de todas las copias de los escritos y documentos, salvo disposición legal en contrario.

DOCTRINA

Notificaciones Judiciales en Condominios

[Lic. Ignacio Alfaro]ⁱⁱⁱ

Es imperativo que haya en los manuales de seguridad un protocolo para este tipo de situaciones.

La primera cara del Condominio es siempre la seguridad y es a este personal al que le toca enfrentar situaciones difíciles como impedir el ingreso a familiares residentes o antiguas parejas por orden en un condómino propietario, impedir la salida de objetos sin su debida autorización o bien recibir notificaciones de procesos judiciales.

La Administración, en caso de llegada de un notificador o alguna autoridad administrativa, debe resguardar la seguridad del área común y del resto de los propietarios, es decir, que se está la autoridad debidamente identificada, no debería impedirle su trabajo.

Sin embargo la realidad es otra y sí se espera de la Administración que resguarde lo que para algunos condóminos entraría dentro del término privacidad. Adicionalmente, la vigilancia del Condominio se delega en compañías especializadas en esta materia, lo que da como resultado que la Administración no se encargue usualmente de enfrentar

a las autoridades, aunque lo que suceda será su responsabilidad. Es por esto que debe tener un protocolo de manejo de este tipo de situaciones.

La Ley de Notificaciones Judiciales (8687) contempla el caso que se aplica a los condominios que es: “ARTÍCULO 4.- Entrega de la cédula: La notificación será entregada a cualquier persona que aparente ser mayor de quince años. Cuando se trate de zonas o edificaciones de acceso restringido, exclusivamente para efectos de practicar la notificación judicial al destinatario, la resolución ordenará permitir el ingreso del funcionario notificador; si el ingreso fuera impedido, se tendrá por válida la notificación practicada a la persona encargada de regular la entrada.(...)”.

En esas circunstancias el notificador, si tiene la habilitación del juez en la resolución, se le debe permitir su ingreso. Si carece de ella y se le impide su ingreso, puede notificar a la persona que regula la entrada.

Más adelante el mismo artículo indica “En el acta se hará constar la entrega de la cédula y el nombre de la persona que la recibe, quien firmará con el notificador. Si no sabe, no quiere o no puede firmar, el funcionario o la persona autorizada consignará esa circunstancia bajo su responsabilidad.(...)”

La persona que recibe el documento, en este caso el oficial de seguridad tiene la opción de firmar la cédula de notificación o de no hacerlo, pues en ambos casos el notificador puede hacer constar su entrega con lo que se realiza válidamente la notificación.

Uno de los elementos centrales es la posibilidad para el notificador de tener certeza de que la persona que busca vive realmente en el Condominio.

Un caso paradigmático se da en la sentencia del Tribunal I Civil de San José (608-2006), referida en una guía práctica de notificaciones judiciales editada por el Poder Judicial, en donde el oficial le indicó al notificador que la señora no le había dado autorización de recibir la notificación, por lo que el notificado procedió a dejarla con el oficial, dejando constancia de que se negó a firmar, y la notificación fue válida. Este caso reúne todos los ejemplos.

La mejor forma de proceder es que se siga el protocolo de ingreso de visitas, dando la información de quién lo busca, y si éste no permite la entrada, así debe indicarse al notificador, quien decidirá si deja la notificación o no lo hace. Debe instruirse expresamente que en ningún caso, aún con la anuencia del destinatario de la notificación, el oficial debe firmar. Esta firma lo vincula a un proceso relativo a la vida privada del condómino que es ajeno a la administración, la seguridad y al condominio.

Si el documento no es dejado, este hecho sin duda debe constar en la bitácora del puesto. Si es dejado, además de reseñarlo en la bitácora, debe procurar su entrega (con un recibido o con testigos en su defecto) al destinatario, lo antes posible.

Como puede verse, si se siguen los protocolos de anuncio e ingreso de visitas, y de traslado y entrega de documentos recibidos, y todo esto consta como obligaciones contractuales de la seguridad, no debería haber ningún problema.

JURISPRUDENCIA

1. La Notificación en Condominio: Diferencia entre Acceso Restringido y Falta de Localización

[Tribunal Primero Civil]^{iv}

Voto de mayoría:

“Proceso de ejecución hipotecaria, el cual se tramita en carpeta tecnológica. En el auto recurrido de las 15 horas del 05 de setiembre de 2011 (0036), de oficio, el Juzgado anula el acta de notificación a la parte demandada efectuada el 10 de mayo de 2011. Estima, la juzgadora de instancia, la comunicación no se ajusta a lo dispuesto en el artículo 4 de la Ley de Notificaciones Judiciales porque no se acreditó un problema de acceso sino de localización. Por consiguiente, invalida el remate celebrado a las 10 horas 45 minutos del 07 de julio de ese año. De ese pronunciamiento protesta el actor, cuyos agravios se aprecian en el escrito bajo el archivo número “0037-12-09- 2011”. Señala , el apelante, el domicilio del accionado se ubica [...]” el cual es de acceso restringido por ser de carácter privado. Para esos efectos, indica, se comisionó para notificar en la casa de habitación en su domicilio real. El notificador del Juzgado Contravencional de Escazú, asevera, preguntó por el accionado y el vigilante del condominio dijo que el señor A.C.P. no se encontraba en su vivienda y procedió a entregarle la cédula respectiva. Expresa . La notificación es conforme a la ley y responde a una realidad social donde la población viven en condominios con acceso restringido. No comparte este Tribunal, según criterio de la mayoría, la decisión oficiosa del A-quo. La autoridad delegada notificó al accionado según acta visible en archivo “0019-19-05-2011” y en las observaciones consigna: “ *EN SU CASA DE HABITACIÓN, CONDOMINIOS [...] CON EL VIGILANTE ENCARGADO DE LA ENTRADA, TODA VEZ QUE ME INDICA NO ESTA EL DEMANDADO NI NADIE EN LA CASA, POR LO QUE SE LA DEJE CON SU PERSONA QUIEN SE LA ENTREGARA INMEDIATAMENTE INGRESE A SU CASA.* ” La razón la suscribe el señor V y la firma bajo su responsabilidad y fe pública. Esa dirección coincide con la expresada en la escritura hipotecaria al cobro. Archivo 0001-22-12-2010. Por tratarse de un Condominio, como lo señala el notificador, se entrevistó con el vigilante o guarda de la entrada y éste le manifestó que el demandado no estaba en su casa de habitación ni ninguna otra persona. En esas

condiciones, implícitamente, se le negó la entrada porque no había interés en permitir el ingreso al ser imposible la notificación. El supuesto tiene amparo en el ordinal 4 de la Ley de Notificaciones, por cuanto la caseta de entrada y el guarda, se entiende, es parte de la vivienda en condominio y es el ingreso principal del accionado. El acta cumple los requisitos legales, sin que sea de recibo la distinción oficiosa del Juzgado entre acceso restringido y falta de localización. No hay prueba en autos para cuestionar el domicilio del demandado, como se dijo, coincide con el consignado en la hipoteca. Al no estar en su casa ni otra persona, no hay obstáculo legal para dejar la notificación con el guarda. Por todo lo expuesto, por mayoría, se invalida la resolución impugnada. Continué el Juzgado con el procedimiento con arreglo a derecho.”

2. La Notificación en Condominios Ante la Reticencia del Guarda de Seguridad de Permitir el Ingreso del Notificador al Inmueble

[Tribunal de Trabajo, Sección IV]^v

Voto de mayoría

“IV. Una vez analizados los argumentos esgrimidos, el Tribunal de forma unánime llega a la conclusión que la nulidad pretendida no es de recibo.- Las dos notificaciones que se han realizado a la accionada lo han sido en el mismo lugar, es decir San José, Santa Ana del Alto de las Palomas, Residencial Cerro Real, casa número 83.- Al fundamentar la nulidad, la demandada indica que seguramente la primera notificación se dejó con el guarda de la entrada del residencial y que nunca llegó a su destino, solo que la segunda notificación fue dejada de la misma forma y esta si llegó.- Este Tribunal se pregunta ¿si la segunda notificación si le fue entregada, por qué dudar que no sucedió lo mismo con la primera.-? La misma parte confiesa que la función del guarda de seguridad es regular el acceso o restringirlo, por lo cual no existe libre acceso a la propiedad de la accionada, sino a solicitud o aceptación suya.- En casos como este, necesariamente debe concluirse que la notificación dejada con el vigilante es válida, pues al existir acceso restringido, no puede partirse de que exista una calle pública de por medio, así que la modalidad habitacional ha de ser el régimen de propiedad horizontal o condominios, en donde por una ficción jurídica, se tiene que toda la finca es una sola propiedad, ergo toda la finca se toma como domicilio del afectado, por tanto es indiferente que la notificación se entregue con el guarda o directamente en la casa.- La constancia de folio 31 da fe de que la notificación no fue dejada a la fuerza, por cuanto cuenta no solo con identificación de quien la recibió, sino también con su firma.- Al no haberse desvirtuado que si se dejó en el condominio pues la declaración jurada no desdice la fe pública del notificador, pues al no estar afecta al contradictorio, no puede surtir los efectos pretendidos, la notificación efectuada es válida.- Esta línea de pensamiento ha sido avalada por el Tribunal Primero Civil de San José, quien en su voto número 608-F, de las 7, 45 horas del 23 de junio del 2006 afirmó.

Artículo 4. “Cuando se trate de zonas o edificaciones de acceso restringido, exclusivamente para efectos de practicar la notificación judicial al destinatario, la resolución ordenará permitir el ingreso del funcionario notificador; si el ingreso fuera impedido, se tendrá por válida la notificación practicada a la persona encargada de regular la entrada”.

Si la notificación no se practicó en la misma casa de la accionada, tal y cual esta lo afirma en su incidencia, ha de partirse de que fue por impedimento de ingreso del funcionario y no por negligencia de este, por tanto la nulidad alegada ha de ser rechazada.”

3. La Notificación en Condominios Ante la Reticencia del Guarda de Seguridad de Permitir el Ingreso del Notificador al Inmueble en Caso de Personas Jurídicas

[Tribunal Primero Civil]^{vi}

Voto de mayoría

I. Se trata de un proceso hipotecario. Mediante auto inicial de las 8 horas 30 minutos del 5 de octubre de 2005, visible a folio 27, se ordena la ejecución contra las empresas Epsilon Outsourcing Sociedad Anónima y Apartamentos Eda Sociedad Anónima. En escrito de folio 67, la ejecutante solicita se le notifique a la primera por medio de su representante legal en la siguiente dirección “Escazú, de la Antigua Fábrica Paco, un kilómetro y medio al noroeste, carretera al restaurante el Monasterio, en la intercesión, en Condominio Valle del Tamarindo, a mano derecha segunda entrada hasta el final de la calle casa portón café a mano izquierda.” Así se ordena en resolución de las 9 horas 50 minutos del 14 de febrero de 2006 de folio 70, en el cual se ordena delegar el acto de comunicación al Juzgado Contravencional y de Menor Cuantía de Escazú.

II. En cumplimiento de lo comisionado, el notificador de ese órgano jurisdiccional lleva a cabo la notificación en los siguientes términos: **“ESCAZU, A LAS NUEVE HORAS CON TREINTA Y CINCO MINUTOS DEL DIECISÉIS DE FEBRERO DEL DOS MIL SEIS. NOTIFIQUE LA RESOLUCIÓN ANTERIOR DE TRASLADO DE LA DEMANDA DE LAS NUEVE HORAS CINCUENTA MINUTOS DEL CATORCE DE FEBRERO DE DOS MIL SEIS. A LA ACCIONADA EPSILON OUTSORCING S.A. POR MEDIO DE CEDULA DE NOTIFICACIÓN Y COPIAS DE LA DEMANDA QUE ENTREGUE EN LA CASA DE HABITACIÓN DE LA DEMANDA DIGO DE LA REPRESENTANTE DE LA SOCIEDAD SEÑORA EUGENIA LEON MARENCO, UBICADA EN ESCAZU, DE LA INTERSECCIÓN EN CONDOMINIO VALLE TAMARINDO, A MANO DERECHO, CALLE SIN SALIDA SEGUNDA ENTRADA, ULTIMA CASA, COLOR MARRON, PORTÓN CAFÉ, POR MEDIO DE VIGILANTE QUIEN DIJO LLAMARSE “LUIS”, Y NO FIRMA TODA VEZ QUE VIA TELEFÓNICA LA SEÑORA EUGENIA LE MANIFESTO**

QUE NO LO HICIERA, SEGÚN ME INDICO, POR LO QUE EN PRESENCIA DEL TESTIGO PATRICIA GUTIÉRREZ ALFARO CEDULA 1-023-055, SE PROCEDIO A DEJÁRSELA EN LA MESA DE LA CASETILLA DEL GUARDA ANTES MENCIONADO., Y NO FIRMA POR NO QUERER HACERLO.” Acta de folio 73 vuelto. De oficio, en el auto apelado, el Juzgado a-quo anula ese acto de comunicación porque no se hizo en el domicilio contractual de la sociedad demandada, tampoco en la casa de habitación de la apoderada ni personalmente a ésta. De ese pronunciamiento recurre la empresa actora, quien insiste en la validez de la notificación. Sostiene, la apelante, que la cédula se entregó en la casa de habitación de la representante, recibida por el guarda de esa casa. Dicho vigilante, continúa la recurrente, le informó a la señora León Marengo de la presencia del notificador pero giró instrucciones de no firmar ni recibir documentos. Además, reitera, no se ha causado indefensión y por ese motivo no procede la nulidad conforme al artículo 10 de la ley de notificaciones.

III. Tratándose de personas jurídicas, de acuerdo con el numeral 2 de la citada ley de notificaciones, el traslado de la demanda se puede notificar: 1) personalmente a su apoderado, en cuyo caso el lugar carece de importancia, 2) en la casa de habitación del representante y 3) en la dirección indicada; comprensible del domicilio contractual, sede social u oficina del agente residente cuando proceda. Artículos 4 y 5 de la ley mencionada, así como inciso 13 del numeral 18 del Código de Comercio. En este caso concreto, el debate gira alrededor del segundo supuesto; esto es, acerca de la validez de la notificación en la casa de habitación del apoderado de la sociedad. Como se expuso, su fundamento legal descansa en el numeral 2 ibídem. Respecto a los requisitos, los encontramos en el artículo 7 ibídem y, en realidad, se reducen a dos: que sea efectivamente la casa de habitación y la cédula, debidamente redactada, se entregue a una persona con apariencia de más de 15 años. De la información consignada por el señor notificador de Escazú, según se describe en el considerando anterior, es indudable que se cumplen las formalidades legales. En primer término, no hay razón suficiente para cuestionar la dirección de la casa de habitación. Coinciden las señas del folio 67 con las indicadas por el notificador. De todos modos, del acta se desprende que hubo comunicación telefónica entre el vigilante y la representante de la sociedad demandada a notificar, con lo cual se ratifica que reside en esa vivienda. Quizá el punto debatible es la decisión del notificador de dejar la cédula con el guarda, pero estima el Tribunal que esa circunstancia no invalida la notificación. La ley de notificaciones, en su oportunidad los códigos procesales, se han diseñado con criterios objetivos para notificar. Interesa garantizar que la persona reciba la cédula y pueda ejercer su defensa conforme a derecho, todo con la finalidad de evitar la indefensión. La casa de habitación es uno de esos lugares objetivos, pues basta con dejar los documentos con quien aparente más de 15 años. Tradicionalmente, en nuestro país, la “casa de habitación” era un lugar donde se podía llegar a la puerta principal sin obstáculo alguno. Con el tiempo, por varios motivos, se inicia toda una nueva forma de

diseñar las viviendas. El alto costo de construir, opciones crediticias y, con cierta singularidad, problemas de seguridad social, se empieza a observar construcciones con acceso restringido. En esa modalidad aparecen los condominios y otras obras con locales comerciales. Las casas de habitación, con cierta antigüedad, contratan personal de vigilancia y hasta colocan su propia casetilla. Se trata de una realidad costarricense, imposible de desconocer por los tribunales de justicia. Admitir esa situación es importante porque, bajo ningún concepto, las tendencias de los habitantes para proteger su integridad física no pueden impedir las notificaciones. En otras palabras, las casetillas de los vigilantes no se deben convertir en un instrumento para dejar sin efecto la ley de notificaciones. La razón es sencilla, aceptar la tesis del Juzgado a-quo sería equiparar esas casetas en una verdadera “mampara” para evitar el ingreso del notificador. La notificación es un acto procesal que no depende de los sujetos intervinientes en el proceso, pues de ser así el impulso quedaría a la discrecional voluntad de las partes. En el derecho procesal moderno se pregona por una posición distinta. La parte demandada no puede decidir, a su antojo, cuando se le notifica. Por el contrario, identificada su casa de habitación, en ese lugar se le deja la cédula con las copias con la persona que aparente 15 años, entre ellas el vigilante. Para los efectos de la ley de notificaciones, la casetilla del guarda o la ubicada en el acceso regulado o restringido, se entiende forma parte de la casa de habitación o del local comercial. Se encuentra dentro del inmueble y es personal contratado, en este asunto por la apoderada. Incluso, cualquier indefensión se disipa con la fe pública del notificador, quien alude a una conversación telefónica entre el guarda y la señora León Marengo. Tuvo pleno conocimiento de la presencia del notificador y de sus funciones, sin que se pueda justificar las instrucciones dirigidas para no recibir ni firmar los documentos. Sin más consideraciones por innecesario, se invalida la resolución impugnada.

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.

ⁱ ASAMBLEA LEGISLATIVA. Ley 8667 del cuatro de diciembre de dos mil ocho. Ley de Notificaciones Judiciales. Fecha de Vigencia 01/03/2009. Versión de la norma 1 de 1 del 4/12/2008. Datos de la Publicación Gaceta N° 20 del 29/01/2009.

ⁱⁱ ASAMBLEA LEGISLATIVA. Ley 8667 del cuatro de diciembre de dos mil ocho. Ley de Notificaciones Judiciales. Fecha de Vigencia 01/03/2009. Versión de la norma 1 de 1 del 4/12/2008. Datos de la Publicación Gaceta N° 20 del 29/01/2009.

ⁱⁱⁱ ALFARO, Ignacio (2012, 18 de Junio). Notificaciones Judiciales en Condominios. Recuperado de: <http://www.drcondominio.blogspot.com/>

^{iv} TRIBUNAL PRIMERO CIVIL. Sentencia 65 de las trece horas con treinta y cinco minutos del dos de febrero de dos mil doce. Expediente: 10-006007-1170-CJ.

^v TRIBUNAL DE TRABAJO SECCIÓN IV. Sentencia 203 de las diecinueve horas diecisiete de mayo de dos mil diez. Expediente: 08-000708-0166-LA.

^{vi} TRIBUNAL DE TRABAJO SECCIÓN IV. Sentencia 608 de las siete horas con cuarenta y cinco minutos del veintitrés de junio de dos mil seis. Expediente: 05-001350-0183-CI.