



# Centro de Información Jurídica en Línea



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: EXPULSIÓN DE CONDOMINO

**RESUMEN:** En este informe, se muestra la manera en la cual esta regulado el tema del desalojo de un condómino cuando incurre en alguna falta a las prohibiciones establecidas en los reglamentos de los condominios, en las Asambleas de Condóminos o en la Ley de Propiedad en Condominio. Se establece el procedimiento de desalojo y con base en esto se señalan algunos puntos seguidos por la doctrina y la jurisprudencia reciente.

#### SUMARIO:

##### 1. NORMATIVA

- a. Ley Reguladora de la Propiedad en Condominio
- b. Reglamento a la Ley Reguladora de la Propiedad en Condominio
- c. Código Procesal Civil

##### 2. DOCTRINA

- a. Infracción de prohibiciones por parte del arrendatario
- b. Infracción de prohibiciones por parte del propietario

##### 3. JURISPRUDENCIA

- a. Deber de los condóminos de acatar las disposiciones legales y reglamentarias
- b. Vía para solicitar nulidad de acuerdos de asamblea general de propietarios

---

Dirección Web <http://cijulenlinea.ucr.ac.cr/> Teléfono 207-  
56-98

E-mail: [cijulenlinea@abogados.or.cr](mailto:cijulenlinea@abogados.or.cr)



# Centro de Información Jurídica en Línea



## **DESARROLLO:**

### **1. NORMATIVA**

#### **a. Ley Reguladora de la Propiedad en Condominio<sup>1</sup>**

**ARTÍCULO 22.-** Las obligaciones a cargo del propietario lo exigirán en forma directa, aunque no ocupe personalmente el inmueble. En este caso, cuando el propietario no lo habite, utilice ni ocupe, quienes lo habiten, utilicen u ocupen responderán de las infracciones, sin perjuicio de la responsabilidad civil solidaria del propietario.

La administración del condominio, previo otorgamiento de poder por parte del condómino respectivo, podrá ejercer acción de desahucio en contra del ocupante no propietario, que en forma reiterada infrinja el reglamento del condominio o altere la convivencia normal de todos los condóminos.

**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.

#### **b. Reglamento a la Ley Reguladora de la Propiedad en Condominio<sup>2</sup>**

**Artículo 40.** -En el Reglamento de Condominio y

---

Dirección Web <http://cijulenlinea.ucr.ac.cr/> Teléfono 207-56-98

E-mail: [cijulenlinea@abogados.or.cr](mailto:cijulenlinea@abogados.or.cr)



# Centro de Información Jurídica en Línea



Administración de cada condominio, podrán establecerse derechos y obligaciones adicionales para los condóminos a las establecidas en la Ley Reguladora de la Propiedad en Condominio y este Reglamento, en el entendido que éstas no pueden ser violatorias a dichas disposiciones legales o de alguna otra que sea aplicable y no se desnaturalice la posibilidad de uso y goce independiente de cada unidad privativa por parte de su propietario. Cuando se transmita la titularidad de las unidades, se debe entender siempre, conforme al artículo 34 de dicha Ley, que el adquirente conoce el Reglamento de Condominio y Administración propio de cada condominio sin que deba el notario dar fe de lo anterior.

**Artículo 41.**—No se requerirá acuerdo de la asamblea ni la comparecencia de los propietarios de las fincas filiales para la constitución a favor de las instituciones del Estado o de empresas de servicios públicos, de las servidumbres sobre áreas comunes del condominio que se requieran para la obtención y operación de los servicios públicos básicos a favor de los condóminos, lo anterior siempre y cuando en el respectivo Reglamento de Condominio y Administración se le otorgue al administrador del condominio poderes suficientes para tales actos.

### **c. Código Procesal Civil<sup>3</sup>**

Artículo 432.— Materia del proceso sumario. (\*)

En proceso sumario, se tramitarán las siguientes pretensiones:

- 1) Las fundadas en título ejecutivo.
- 2) Las de desahucio.
- 3) Las interdictales.
- 4) Las de jactancia.
- 5) Las que versen sobre la posesión provisional de cosas muebles, excepto dinero, y sobre semovientes.
- 6) Las de restitución de bienes muebles vendidos con pacto de reserva de dominio.
- 7) Las controversias sobre la administración de la copropiedad y la propiedad horizontal
- 8) Las relativas a la prestación y relevo de garantía.
- 9) La resolución del contrato por incumplimiento del arrendador, el restablecimiento del arrendatario en su derecho al arrendamiento y la de reajuste en el precio del arrendamiento.

---

Dirección Web <http://cijulenlinea.ucr.ac.cr/> Teléfono 207-  
56-98

E-mail: [cijulenlinea@abogados.or.cr](mailto:cijulenlinea@abogados.or.cr)



10) Las autorizaciones o aprobaciones que exige el Código de Familia, así como la resolución sumaria de conflictos surgidos en el ejercicio de los derechos y el cumplimiento de los deberes de familia, en las que se requiera la intervención de los tribunales. Se exceptúan los asuntos que se indican en el artículo 420 y los que en otras disposiciones de este Código o de otras leyes tengan un procedimiento especial.

## 2. DOCTRINA

### a. Infracción de prohibiciones por parte del arrendatario

“El segundo párrafo del artículo 22 hace referencia a que la administración del condominio, previo otorgamiento de poder por parte del condómino respectivo, puede ejercer acción de desahucio en contra del ocupante, no propietario, que en forma reiterada infrinja el reglamento de condominio o altere la convivencia normal en este. Este último párrafo, también tiene relación con el artículo 44 inciso e), de la Ley de Arrendamientos Urbanos y Suburbanos referente a las obligaciones del arrendatario:

*‘Acatar las disposiciones legales o reglamentarias aplicables al uso de la cosa o la actividad a que se destina:’*

Asimismo este párrafo debe verse en relación con el artículo 114 inciso c) ii e inciso g), que señalan algunas de las causales de resolución del contrato de arrendamiento por incumplimiento del arrendatario y que, en su orden se transcriben.

*‘la violación de las obligaciones derivadas de la Ley de propiedad horizontal o del Reglamento de condominio, o desacato de los acuerdos generales de la asamblea de propietarios, conforme al artículo 25 de esta ley.’*

*‘Goce abusivo del bien arrendado, según el artículo 54 de esta ley.’*

En este punto, la Ley parece omisa, por cuanto en ocasiones sucede que el propietario, al estar alquilando su apartamento o casa a terceros, no percibe ninguna molestia personal, pues él no reside en el condominio y no se ve afectado, directamente, por los incumplimiento y molestias que pueda causar el inquilino, donde puede suceder que su mayor interés sea el recibir el monto del alquiler. Bajo estas circunstancias, no estará interesado en otorgar el poder para que la administración del condominio interponga



el desahucio contra el inquilino.

Consideramos que la Ley debe establecer que en caso e negativa del condómino de otorgar ese poder; la administración del condominio queda facultada para presentar acción de desahucio."<sup>4</sup>

### **b. Infracción de prohibiciones por parte del propietario**

"Las sanciones contenidas en este sentido, por sus efectos legales, consideramos que requieren ser establecidas en la Ley y no dejarlas al arbitrio del reglamento de cada condominio. Esto; por cuanto, constituyen limitaciones al dominio de la propiedad; muy en especial la señalada en el inciso c), del numeral 23, que se refiere a la obligación de desalojo por parte del condómino (propietario). Obsérvese, además, que no se indica por cuanto tiempo se desaloja al propietario del uso y disfrute de su propiedad y toda sanción debe delimitarse en el tiempo y en el espacio.

Debe reafirmarse, por otra parte, que el desalojo ordenado en el artículo 23, no es sinónimo de que el condómino pierda el dominio o disposición de su propiedad, pues aun habiéndosele desalojado, puede disponer del bien arrendado, cederlo, traspasarlo, entre otros actos jurídicos, si así lo quisiera. El desalojo conlleva, únicamente, la imposibilidad de continuar habitando en el condominio, pero, reiterando, adolece de limitar la sanción en el tiempo."<sup>5</sup>

### **3. JURISPRUDENCIA**

#### **a. Deber de los condóminos de acatar las disposiciones legales y reglamentarias**

" 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



# Centro de Información Jurídica en Línea



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 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

---

Dirección Web <http://cijulenlinea.ucr.ac.cr/> Teléfono 207-  
56-98

E-mail: [cijulenlinea@abogados.or.cr](mailto:cijulenlinea@abogados.or.cr)



# Centro de Información Jurídica en Línea



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

---

Dirección Web <http://cijulenlinea.ucr.ac.cr/> Teléfono 207-  
56-98

E-mail: [cijulenlinea@abogados.or.cr](mailto:cijulenlinea@abogados.or.cr)



# Centro de Información Jurídica en Línea



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."<sup>6</sup>

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

"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."<sup>7</sup>

### **FUENTES CITADAS:**

---

<sup>1</sup> Ley N° 7933. Costa Rica, 28 de octubre de 1999.

<sup>2</sup> Decreto Ejecutivo N° 32303. Costa Rica, 02 de marzo de 2005.

<sup>3</sup> Ley N° 7130. Costa Rica, 21 de julio de 1989.

<sup>4</sup> PESSOA Lestón, Gioconda Fabiola y CHAVARRÍA Herrera, Edgar Enrique. El desarrollo de la propiedad en condominio en Costa Rica y la participación de instituciones estatales en el

---

Dirección Web <http://cijulenlinea.ucr.ac.cr/> Teléfono 207-  
56-98

E-mail: [cijulenlinea@abogados.or.cr](mailto:cijulenlinea@abogados.or.cr)



# Centro de Información Jurídica en Línea



---

fomento de este régimen de propiedad como una solución a los problemas habitacionales del país. Tesis para optar por el grado de licenciados en derecho. San José: Facultad de derecho de la Universidad de Costa Rica, 2003. p.p 164-165. (Localizada en la Biblioteca de la Facultad de Derecho de la Universidad de Costa Rica, signatura 4144).

- <sup>5</sup> PESSOA Lestón, Gioconda Fabiola y CHAVARRÍA Herrera, Edgar Enrique. El desarrollo de la propiedad en condominio en Costa Rica y la participación de instituciones estatales en el fomento de este régimen de propiedad como una solución a los problemas habitacionales del país. Tesis para optar por el grado de licenciados en derecho. San José: Facultad de derecho de la Universidad de Costa Rica, 2003. p. 166. (Localizada en la Biblioteca de la Facultad de Derecho de la Universidad de Costa Rica, signatura 4144).
- <sup>6</sup> TRIBUNAL PRIMERO CIVIL. Resolución N° 1583-L de las ocho horas quince minutos del quince de noviembre del año dos mil.
- <sup>7</sup> TRIBUNAL PRIMERO CIVIL. Resolución N° 638-E de las nueve horas treinta minutos del veinticinco de mayo del año dos mil uno.

---

Dirección Web <http://cijulenlinea.ucr.ac.cr/> Teléfono 207-  
56-98

E-mail: [cijulenlinea@abogados.or.cr](mailto:cijulenlinea@abogados.or.cr)