

## LA JURISDICCIÓN TUTELAR DE MENORES EN COSTA RICA

LIC. MARIA EUGENIA VARGAS SOLERA  
Juez Tutelar de Menores.

### 1. ANTECEDENTES FILOSOFICOS.

Tradicionalmente se ha caracterizado la jurisdicción como la función pública que ejerce directamente el Estado, en un conflicto jurídico como tercero imparcial, para obtener la actuación de la ley mediante la fuerza imperativa necesaria.

Según la naturaleza de las leyes que se tengan que aplicar, se diferencian las categorías de jurisdicción que se basan en normas meramente restitutorias de las repressivas. Estas últimas distinguen la jurisdicción penal clásica que ha sido esencialmente aflictiva, y que ha tenido por objetivos fundamentales, aclarar la existencia o inexistencia del delito y la individualización del autor, para aplicar la pena y reestablecer así el orden social perturbado por la acción delictuosa, por lo que históricamente la absolución y la condena se han dado más que en beneficio del procesado o de la víctima, en interés de la colectividad, dejando así ignorados por siglos los derechos y necesidades del hombre-delincuente.

Las fuertes corrientes filosóficas de los siglos XVIII y XIX que dieran origen a las transformaciones sociales de la época presente, ejercieron también su influencia en el análisis de los objetivos antes señalados, y en el interés por un presupuesto relacionado con el hombre-delincuente en la Jurisdicción Penal.

Entre las contribuciones más significativas en este campo pueden citarse las siguientes:

a) El aporte científico de Lombroso a las ciencias criminales enriqueciéndolas con una nueva ciencia, la antropología criminal. Lombroso abogó contra lo establecido hasta entonces de juzgar el delito en abstracto prescindiendo del carácter del agente.

b) La proposición de Ferri de transformar el Derecho Penal, "aún permaneciendo con una disciplina jurídica en sus resultados y en su fin último", en una rama de la sociología fundamentada sobre los datos de tres disciplinas preliminares: la psicología, la antropología y la estadística.

c) Los estudios de Dorado Montero que desarrolló con base en los principios de que "es deber de la sociedad ejercer la función penal principalmente en interés del reo" y en la "inexistencia de delincuentes incorregibles", ya que estos últimos para Dorado Montero son solo naturalezas especiales que necesitan medidas particulares de curación que la ciencia debe saber proporcionar, las cuales él mismo esbozó en su pedagogía correctiva.

Estas contribuciones filosóficas pusieron de relieve la estrecha relación del derecho penal con las ciencias que estudian los problemas económicos, morales y sociales, e insistieron en colocar al delincuente, como elemento predominante de estudio en esta rama de derecho, y estimularon que muchos investigadores más, se dedicaran a proclamar y propagar los principios esenciales del humanitarismo penal, ya que como dice Florian "ninguna otra rama del derecho palpita con tanta realidad humana, ética, social, psicológica, psicopatológica, como nuestro doloroso derecho punitivo".

Con el anterior respaldo filosófico aparece a fines del siglo pasado una jurisdicción separada de la penal para

el menor infractor, que toma fundamentalmente en cuenta al protagonista del delito como un individuo que necesita ayuda, estímulo y orientación y va más allá de la idea de humanizar la pena, al sustituirla por medidas de reeducación desechando así de la administración de justicia los viejos y anticuados métodos en virtud de los cuales la expiación y el castigo deberían ser siempre la consecuencia ineludible del delito.

Adelantándose a este cambio jurisdiccional, el Hospicio de San Miguel de Roma, creado en 1704 por orden del Papa Clemente XI, señala para muchos el límite de dos civilizaciones, de dos épocas históricas (Howar Wins) por el sentido de reforma moral, las medidas de reeducación y la separación celular que inició e impuso.

La primera Ley de Tribunales Menores fue sancionada en Illinois en 1899. A partir de esta fecha la mayoría de los países del mundo se preocupan por incorporar a su ordenamiento jurídico leyes y organismos judiciales adecuados para el apropiado enfoque, conocimiento y solución de la llamada delincuencia juvenil.

En lo que respecta a América es importante anotar las siguientes recomendaciones, acordadas por organismos interamericanos:

a) II CONGRESO INTERAMERICANO DEL NIÑO, Montevideo 1919.

Aún cuando la mayoría de los Congresos Interamericanos del Niño han hecho recomendaciones sobre Tribunales de Menores, y el XII Congreso celebrado en diciembre de 1963 en Buenos Aires tuvo como ponencia central "El menor de conducta antisocial en América", se transcribe en seguida sólo el acuerdo tomado al respecto en el II Congreso Interamericano del Niño por ser la primera vez que ese organismo se pronunció sobre esta materia: "Tribunal para Menores Delincuentes".

El 2º Congreso Americano del Niño, reunido en Montevideo, declara que es indispensable:

1º La creación de tribunales para menores en la legislación penal y procesal de los países americanos.

2º La incorporación de disposiciones especiales en la ley, de fondo y forma respecto a los menores delincuentes.

Declara asimismo que esas disposiciones especiales han de consultar:

1º La especialización del Tribunal llevado hasta el máximo: juez especialista de la infancia; salas de audiencias distintas; procedimientos y sanciones especiales, haciendo abstracción de la cuestión del discernimiento, reemplazándola por una finalidad educativa y de producción.

2º La supresión de prisión: los menores detenidos, delincuentes o presuntos, no deben ingresar en la sala común del puesto de policía, y los condenados no deben ser jamás internados en una prisión común.

3º Confiar al Juez la facultad de elegir, según las exigencias de cada caso particular, las medidas que estime necesarias para la corrección del menor."

b) II CONGRESO INTERAMERICANO DEL MINISTERIO PUBLICO, Habana 1957.

La recomendación que a continuación se copia tiene el enorme valor de no haber sido acordada por Jueces de Menores u otras personas o autoridades relacionadas específicamente con los problemas del menor infractor, sino por funcionarios que tienen a su cargo atribuciones muy amplias como son los Procuradores Públicos.

"Quinta: El Congreso propugna la creación de la JURISDICCION TUTELAR DE MENORES en todos los

países que carecen de ella, y aconseja las siguientes normas en relación con el menor objetivamente considerado:

- A) El infractor debe ser presentado ante Tribunales de Menores.
- B) Sometido a reglas especiales y flexibles.
- C) Orientado y corregido antes que reprimido.
- D) Devuelto física y subjetivamente al conglomerado social sin afectaciones que lo menoscaben o capitidismuyan.
- E) Instalado y estimulado por un organismo competente para lograr su capacitación manual o profesional al servicio del pro-común.

Sexta: Los Tribunales de Menores deben ser:

- A) Unipersonales.
- B) Sin sujeción al procedimiento penal clásico y dentro de estrictas normas de no publicidad.
- C) De amplia jurisdicción.
- D) Organizados y basados en un Código aprobado al efecto.
- E) Asesorados científicamente.
- F) Auxiliados por el mecanismo estatal.
- G) Asistidos y orientados por el Ministerio Público.
- H) Integrados por un Juez especializado dentro de la carrera judicial.
- I) Intimamente ligados a instituciones psicopedagógicas de asistencia social y a centros de verdadera re-adaptación del menor infractor, durante las medidas tutelares a que quede incurso.

J) En los casos de pluralidad de infracciones en que concurren mayores y menores la continencia de la causa puede o debe dividirse.

Séptima: El Congreso recomienda exigir en delito la publicidad en cualquier forma, del hecho cometido por el menor infractor.

## 2. ANTECEDENTES EN LA LEGISLACION NACIONAL.

Código General del Estado de Costa Rica, emitido el 30 de Julio de 1841.

### MATERIA PENAL

De las circunstancias que destruyen la criminalidad o culpabilidad de un acto.

Artículo 13.—Son circunstancias que destruyen el delito o culpa, las que eximen a sus autores, cómplices, auxiliares o tutores, receptores o encubridores de toda responsabilidad penal i satisfactoria. Tales son además de las que expresa la lei en los casos respectivos, las siguientes:

1º) Cometer el delito o culpa dentro de los siete años de edad.

CODIGO PENAL, sancionado el 27 de mayo de 1880.

Artículo 10.—Están exentos de responsabilidad criminal:

inciso 2º) El menor de diez años

inciso 3º) El mayor de diez años y menor de dieciséis a no ser que conste que ha obrado con discernimiento. El Tribunal hará declaración expresa sobre este punto,, previo reconocimiento médico - legal, para imponerle pena o declararle irresponsable.

CODIGO PENAL, sancionado el 3 de junio de 1924.

De los casos de irresponsabilidad.

Artículo 2º.—Están exentos de responsabilidad por los actos u omisiones legalmente:

inciso 5º) El menor que no hubiere cumplido diez años.

inciso 6º) El mayor de diez años, pero menor de quince, si constare que carece de discernimiento. En el sumario o en el plenario, realizada la prueba necesaria, hará el Tribunal declaración expresa sobre este punto, para decidir acerca de su responsabilidad e imponer oportunamente la pena que corresponda.

CODIGO PENAL, sancionado el 21 de agosto de 1941.

Causas que eliminan la pena o la responsabilidad.

Artículo 25º)—Están exentos de pena y sujetos a las medidas de seguridad aplicables según lo dispuesto en el Capítulo V del Título III de este Libro:

1º Los menores de diecisiete años.

CODIGO DE POLICIA, sancionado el 21 de agosto de 1941.

Responsabilidad.

Artículo 11º)—Están exentos de pena y sujetos a las medidas de seguridad aplicables según lo dispuesto en el Capítulo IV del Título III de este libro:

1º Los menores de diecisiete años.

ALGUNOS PROYECTOS DE LEY PRESENTADOS AL GOBIERNO SOBRE JUZGADOS TUTELARES DE MENORES.

PROYECTO DE LEY SOBRE JUZGADO TUTELAR DE MENORES.

Fue aprobado por el Congreso Constitucional de la República el 17 de agosto de 1937 y vetado por el Lic. León Cortés Castro, en su calidad de Presidente de la República el 30 del mismo mes.

*Características más sobresalientes:*

- 1º Los menores de 18 años quedaban sujetos a la Jurisdicción Tutelar de Menores.
- 2º—En todos los casos el menor debía ser sometido a un examen médico - psicopediatra y podía ser asistido por Visitadores Sociales.

PROYECTO DE LEY SOBRE TRIBUNAL TUTELAR DE MENORES, presentado a la Asamblea Legislativa en 1949.

*Características más sobresalientes:*

Eran parecidas a las del proyecto antes mencionado pero ampliaba la competencia de los Tribunales al conocimiento de problemas de abandono y protección ajenos a conflictos jurídicos.

PROYECTO DE LEY DE TRIBUNALES TUTELARES DE MENORES del año 1954.

*Características más sobresalientes:*

- A) Estableció la competencia sobre menores que no hubieran cumplido dieciocho años.
- B) Preveía la organización de un Centro de Observación dependiente del Patronato Nacional de la Infancia.
- C) Señalaba las Medidas Tutelares aplicables a los menores.

3. LEY ORGANICA DE LA JURISDICCION TUTELAR DE MENORES, del 21 de diciembre de 1963.

El correspondiente proyecto de ley presentado a la Asamblea Legislativa fue laborado con base en el trabajo que al respecto llevó a cabo en el país en el año de 1956, el Lic. Héctor Solís Quiroga, en calidad de técnico de las Naciones Unidas.

Este documento legal integra a los presupuestos tradicionales de la jurisdicción penal y en sustitución de la pena, un elemento nuevo en la función judicial del país, y es la obligación que señala al Juez de Menores de indicar en el pronunciamiento de fondo, el camino de recuperación social del menor infractor.

Deja inalterables la competencia judicial en este campo, el derecho del perjudicado a la reparación civil, el interés de la comunidad a una adecuada protección, pero no se conforma con solo resolver el conflicto jurídico planteado con la acción delictuosa, sino que entra a conocer el contenido humano y social del ofensor.

El procedimiento que establece es eminentemente dinámico como lo requieren los problemas sociales en su estudio y solución, y contempla métodos modernos de trabajo como son la investigación en equipo y la evaluación, de manera que en los Juzgados Tutelares de Menores el derecho y las ciencias, especialmente aquéllas que estudian el comportamiento humano, como son la psiquiatría, la psicología, la estadística y el servicio social, trabajan lado a lado con un propósito preventivo y curativo más que punitivo, sin debilitar su posición de Tribunales Judiciales.

A lo largo de todo su artículo tiende la ley a asegurar el fundamento humano de esta Jurisdicción que es la readaptación moral y social del menor infractor, señalado en forma predominante en su artículo primero, reflejo de las inquietudes más significativas del presente siglo que miran

en todos los campos de la ciencia y el saber, a afianzar en el hombre los elementos que conforman su efectiva libertad y su dignidad de seres humanos.

Con esta ley el Poder Judicial deja en Costa Rica de ser simplemente declarativo o represivo ante un conflicto jurídico, y se coloca en una posición más activa ante la responsabilidad conjunta de todos los organismos del Estado por el bien común, debido a que sus derechos y responsabilidades han quedado ampliados con los nuevos conceptos, técnicas y metas que el citado documento legal le señala.

En general los fundamentos de esta ley se identifican poderosamente con las recomendaciones de Naciones Unidas en esta materia y con la filosofía que respalda el funcionamiento de estos Tribunales en otros países de decidida evolución social, así como con las conclusiones del Congreso Internacional de Juristas de 1962 que declaró:

"En un mundo en vías de evolución e interdependiente, corresponde a los abogados orientar y dirigir la creación de nuevos conceptos, instituciones y técnicas jurídicas para que el hombre pueda sobreponerse a los riesgos y peligros de la época presente y realizar las aspiraciones de todos los pueblos.

Hoy día el abogado no puede limitarse al ejercicio de la profesión y a la administración de justicia, ni puede desentenderse de la importante transformación de la situación económica y social si quiere cumplir con su vocación de hombre de leyes: ha de tener parte activa en esa transformación. Con este fin, ha de inspirar y propulsar el desarrollo económico y la justicia social".

#### DISPOSICIONES MAS IMPORTANTES DE LA LEY.

1º) Limitada la competencia de los Jueces Tutelares de Menores al conocimiento de las infracciones calificadas

en la legislación común como delitos, cuasidelitos o faltas atribuidos a menores cuya edad no exceda de 17 años, pero no señala, como lo hicieron los Códigos Penales de 1841, 1880 y 1824, una época de completa protección para los menores, de manera que en ningún caso puede abrirse contra ellos diligencias por hechos realizados dentro de esa determinada edad.

Al no haberse pronunciado nuestros legisladores en ese aspecto, tanto en el Código Penal de 1941, como en la actual ley, niños de 6 años y menos pueden y han sido llevados ante los Tribunales, lo que constituye una falta que habría que solucionar. Países como Alemania e Israel protegen a sus niños hasta los 14 años de ser denunciados en oficinas judiciales y sus infracciones así como sus consecuencias, son conocidos y resueltos por agencias administrativas de Bienestar Social.

Artículos 1º y 2º.

2º) El fundamento predominante de la Jurisdicción de Menores como ya se dijo, es la readaptación moral y social del menor infractor, por lo que en beneficio de su recuperación social, la ley facilita el ejercicio de la acción privada no exigiendo en ningún caso acusación, sino la denuncia por la persona perjudicada o sus representantes, o quien tenga derecho a acusar, y en caso de perdón, prescripción o absolución, el Juez debe pronunciarse sobre si se prosigue o no la acción tutelar.

Artículos 1º, 45, 47 y 61.

3º) Expresamente contempla la ley la división de la contienda de la causa, reafirmando así la completa separación entre la Jurisdicción Penal y la Tutelar de Menores.

Artículos 3º y 4º.

- 4º) Con miras a lograr un conocimiento más completo del menor infractor, la ley contempla tres diferentes tipos de personal:

Administrativo, de Servicio Social y Clínico (médico psiquiatra y psicólogo), para los respectivos Juzgados Tutelares, además de un Juez, de preferencia con estudios y experiencias en la materia.

- 5º) El procedimiento se lleva a cabo en una sola etapa con términos muy cortos y se materializa en un expediente único para todos los hechos que se le atribuyen a un menor mientras no cumpla los 17 años; el expediente comprende a su vez dos legajos, uno de hechos para el conocimiento del conflicto jurídico propiamente dicho, y otro social para el estudio de los factores que influyan en el comportamiento del menor. El expediente tiene carácter confidencial; no obstante tienen acceso al legajo de hechos, las partes, sus apoderados judiciales o defensores, los representantes de la Procuraduría General de la República y del Patronato Nacional de la Infancia, y los padres o guardadores del menor, no así al legajo social.

El término para dictar el pronunciamiento de fondo es de 3 meses, prorrogable a un mes más, ambas fechas contadas a partir del momento en que el menor es puesto a disposición del Juez.

Artículos 57, 58, 65 y 67.

- 6º) Las medidas tutelares que la ley prevé van desde la amonestación hasta la internación en diferentes tipos de instituciones de reeducación, y deben ser aplicadas tomando en cuenta siempre el diagnóstico sobre la personalidad y las posibilidades de rehabilitación del menor y la naturaleza y gravedad de los hechos que se le atribuyan, ya que la edad de los menores comprendidos bajo la jurisdicción Tutelar, está colocada en una etapa importante de su vida donde tanto el hogar como el Estado les debe formación.

Artículos 29, 40, y 42.

- 7º) Como la readaptación moral y social que persigue esta ley depende no solo del impulso judicial, sino también del propio esfuerzo del núcleo familia-menor infractor, dicho documento legal prevé la evaluación judicial periódica de la medida tutelar acordada, hasta que el menor alcance los 21 años de edad o se declare concluida aquella por la adaptación social lograda con el menor.

Artículos 38 y 70.

Es indudable que la Presente Ley Orgánica de la Jurisdicción Tutelar de Menores, coloca a Costa Rica en un lugar de avanzada en la evolución del derecho y en el tratamiento del menor infractor; no obstante, en la actualidad no tiene una completa aplicación sobre todo el territorio nacional, ya que la mayoría de los Juzgados Tutelares del país no cuentan con los instrumentos necesarios para el apropiado cumplimiento de su función, situación que perjudica en forma incalculable a nuestra enorme población juvenil, que constituye más de la mitad de los habitantes del país, y que es la que recibe con menos defensa que el hombre adulto costarricense, el impacto de los violentos cambios de la civilización actual.

Nº 3260

## LEY ORGANICA DE LA JURISDICCION TUTELAR DE MENORES

### TITULO I

#### DISPOSICIONES GENERALES

#### CAPITULO I

##### *De la Jurisdicción Tutelar.*

Artículo 1º—Corresponderá a la Jurisdicción Tutelar de Menores conocer de la situación de los menores cuya edad

no exceda de diecisiete años y que se encuentren en estado de peligro social resolver exclusivamente sobre las medidas aplicables a dichos menores y ejecutar las resoluciones que dicte, todo ello con la finalidad de readaptarlos moral y socialmente. Para los efectos de esta ley, se entenderá por menor de edad al que en este artículo se define.

Artículo 2º—Para los efectos del artículo anterior se considerará en estado de peligro social a todo menor de los referidos en el artículo 1º a quien se atribuya una infracción calificada en la legislación común como delito, cuasidelito o falta.

Artículo 3º—Cuando en una misma infracción a la ley intervinieren conjuntamente mayores y menores de diecisiete años, sea como autores cómplices o encubridores, el Juez Tutelar conocerá únicamente de lo relativo a estos últimos. Los otros serán juzgados por los tribunales ordinarios. El que previniere en el conocimiento del asunto ordenará que se testimonien las piezas conducentes para el cumplimiento de lo que aquí se dispone.

Artículo 4º—Para mantener en lo posible la conexidad de los procesos en el caso del artículo anterior, los distintos tribunales quedarán obligados a remitirse recíprocamente copia firmada por el Secretario, de las pruebas y actuaciones pertinentes.

Artículo 5º—Las autoridades judiciales y administrativas que tuvieren conocimiento de que algún menor se encuentra en las condiciones indicadas en el artículo 2º de esta ley, estarán obligados a comunicarlo inmediatamente al Juez Tutelar.

Artículo 6º—Cuando fuere necesario retener a un menor de edad por encontrarse en alguna situación de las señaladas en el artículo 2º de esta ley, será llevado al Centro de Observación, o al local especial que para menores deberá existir en cada jurisdicción, y puesto inmedia-

tamente a la orden del Juez Tutelar. En ningún caso se hará la custodia en lugares destinados a mayores de edad.

La internación de un menor en alguna de las instituciones destinadas a su observación, educación o rehabilitación, constituirá únicamente una medida tutelar de asistencia y readaptación.

Artículo 7º—La aprehensión de los menores que deban ser remitidos a los Juzgados Tutelares se llevará a cabo por Agentes Tutelares, o, en su defecto, por Inspectores de Defensa Social. En los lugares donde no existieren esas autoridades, se instruirá debidamente a las personas encargadas de realizar tales funciones.

Artículo 8º—La declaratoria de inimputabilidad o de exención de pena en favor de menores prevista en el artículo 25 del Código Penal, no perjudicará el ejercicio de la acción civil contra ellos, por los daños y perjuicios que hubieren causado, siempre que sus alimentos quedaren asegurados conforme a la ley. Estarán también obligados a la indemnización correspondiente los padres, tutores o guardadores, cuando se probare que habrían podido evitar el daño o que descuidaron notablemente la guarda del menor.

Artículo 9º—Las resoluciones indicadas en el artículo 69 serán comunicados al Registro Judicial de Delincuentes, y no se suministrarán datos sobre ellas a ninguna autoridad ni se inscribirán en los archivos policíacos.

Los resúmenes de esas resoluciones no serán inscritos en el casillero de penados que lleva el Registro, sino en una sección especial que deberá establecer esa oficina para efectos estadísticos y de información social, conforme al artículo siguiente.

Artículo 10.—Ni el Registro Judicial de Delincuentes, ni las autoridades administrativas o de policía que tengan archivos sobre la materia, podrán en ningún momento, ni aun después de llegado el infractor a la mayoría de edad,

suministrar datos sobre infracciones cometidas por menores de diecisiete (17) años, a ninguna autoridad administrativa, salvo al Patronato Nacional de la Infancia y al Consejo Superior de Defensa Social; esos datos tendrán siempre carácter confidencial y no podrán figurar por ningún motivo en el legajo de hechos a que se refiere el artículo 60.

Artículo 11.—Sin perjuicio de lo dispuesto en las leyes sobre estadística, los Jueces Tutelares enviarán al Registro Judicial de Delinquentes, para efectos estadísticos, una memoria anual de los casos atendidos. Esta memoria deberá enviarse en el mes de mayo.

Artículo 12.—Prohíbese divulgar la identidad de un menor sujeto a la jurisdicción tutelar. Los funcionarios y empleados, los particulares y los responsables de medios de divulgación que violaren esta regla, serán penados con multa de trescientos a mil colones. Tal hecho constituye una falta de policía de acción pública, y será de conocimiento de los Agentes respectivos.

## CAPITULO II

### *De la Organización Administrativa*

Artículo 13.—La jurisdicción establecida por esta ley corresponderá a Jueces Tutelares de Menores y a Tribunales Superiores de Familia. En tanto no se establezcan estos últimos, sus funciones corresponderán a la Sala Penal respectiva, de acuerdo con la distribución de asuntos que hará la Corte Suprema de Justicia.

La jurisdicción tutelar de menores es improrrogable; no obstante los jueces podrán delegar la práctica de ciertas diligencias en una autoridad judicial o administrativa.

Artículo 14.— Los Jueces Tutelares de Menores deberán llenar las condiciones establecidas por los jueces co-

munes, y la Corte procurará que el nombramiento recaiga en persona que tenga estudios o experiencia en la materia.

Artículo 15.—En cada Juzgado Tutelar existirá un personal administrativo, un Departamento de Servicio Social y un Departamento Clínico y el Juez podrá requerir la cooperación de cualesquiera otras oficinas o instituciones públicas cuyos servicios necesitare.

Artículo 16.—El personal administrativo estará integrado por los funcionarios que establece el artículo 102 de la Ley Orgánica del Poder Judicial y por los Agentes Tutelares que fueren necesarios.

En el nombramiento del personal administrativo se preferirá en igualdad de condiciones, a quienes acrediten estudios o experiencia en la materia.

Artículo 17.—Además de las funciones que le confiere la Ley Orgánica del Poder Judicial, el Secretario será el Jefe del personal y responderá ante el Juez de la administración de la oficina. Los jefes de departamento, en materia administrativa, responderán ante el Secretario.

Artículo 18.—Los Agentes Tutelares tendrán a su cargo la aprehensión y conducción de los menores en los casos que lo ordene el Juez, así como cualquiera otra diligencia que se les encomiende. Deberán haber cursado por lo menos la primera enseñanza y se dará preferencia para el cargo a quienes sean padres o madres de familia.

Artículo 19.—El Departamento de Servicio Social estará integrado por el número de trabajadores sociales que requiera el buen funcionamiento del Juzgado.

Artículo 20.—Antes de ser nombrados, los trabajadores sociales demostrarán haber cursado dos años de estudios de Servicio Social y un año de práctica. El jefe del Departamento deberá ser graduado de una escuela de Servicio Social o, en caso de inopia, egresado con experiencia

acreditada en trabajo con menores; pero el egresado gozará de un plazo de un año para obtener su título, y su nombramiento será interino durante ese lapso.

Artículo 21.—Corresponderá al Departamento de Servicio Social:

- a) Hacer el estudio social de los menores;
- b) Realizar los estudios y entrevistas que el Departamento Clínico le solicite;
- c) Participar en el tratamiento social de los menores;
- d) Intervenir en las actividades de prevención; y
- e) Cumplir las otras funciones que la ley o el Juez le encomienden.

Artículo 22.—El Departamento Clínico estará integrado por un Médico Psiquiatra y un Psicólogo Clínico, de preferencia especializados en menores.

Artículo 23.—Corresponderá al Departamento Clínico:

- a) Efectuar los estudios referentes a los menores que el Departamento de Servicio Social, de acuerdo con el Juez, le indique;
- b) Participar en la terapéutica de los menores;
- c) Atender todas las consultas que el Departamento de Servicio Social le formule en relación con los menores en estudio o en tratamiento.
- d) Rendir dictámenes que el Juez ordene; y
- e) Cumplir las otras funciones que la ley le encomiende.

Artículo 24.—Cuando en determinada jurisdicción no existiere facilidad para organizar el Departamento Clínico, el Juzgado podrá ordenar el envío de los menores que requieran estudio, al Departamento Clínico del Juzgado Tutelar de Menores de San José, o al Centro de Observa-

ción. También podrá requerir de instituciones o profesionales del lugar los servicios correspondientes.

Artículo 25.—En todo el aspecto técnico y de investigación criminológica, el Departamento Clínico coordinará labores con el Consejo de Defensa Social, especialmente en los aspectos estadísticos, archivo de casos y además del mismo orden.

### CAPITULO III

#### *De la competencia*

Artículo 26.—Será competente para conocer de las infracciones a que se refiere el artículo 2º de esta ley, el Jues Tutelar en cuyo territorio hubiere ocurrido el hecho.

Artículo 27.—Si un menor fuere requerido por dos o más jueces, será competente, para conocer de todos los hechos, el Juez del lugar donde se cometió el último.

Artículo 28.—Cuando no fuere posible determinar la competencia por razón del lugar donde el hecho ocurrió, será competente para conocer del asunto el Juez que prevenga en el conocimiento del mismo.

### TITULO II

#### DE LOS JUICIOS TUTELARES

##### CAPITULO I

#### *De las Medidas Tutelares*

Artículo 29.—Las medidas tutelares imponibles son:

- a) Amonestación;
- b) Libertad asistida;
- c) Depósito en hogar sustituto;
- d) Colocación en trabajo u ocupación conveniente;
- e) Internación en establecimientos reeducativos; y
- f) Cualquier otra medida que el Juez considere conveniente para el menor.

## CAPITULO II

### *De la Naturaleza de las medidas Tutelares*

Artículo 30.—La amonestación se hará en forma clara y paternal directamente al menor, y, si fuere necesario, en presencia de las personas que el Juez estime conveniente.

Artículo 31.—La libertad asistida consistirá en confiar el menor a su familia o a un guardador, bajo la asistencia del Departamento de Servicio Social, sea del Juzgado o de otro organismo, de acuerdo con las recomendaciones que el Juez estime convenientes.

Artículo 32.—La libertad asistida podrá confiarse al Patronato Nacional de la Infancia, al Consejo Superior de Defensa Social o a otra institución social similar, del lugar de residencia del menor.

Artículo 33.—El depósito en hogar sustituto consistirá en la entrega del menor a otra familia que no sea la propia, en las condiciones de asistencia indicadas en los artículos 31 y 32.

Artículo 34.—La internación del menor podrá realizarse en forma total o parcial, en el establecimiento o institución que acuerde el Juez, ya sea para su readaptación social o para su recuperación física o mental, hasta por un término que no podrá exceder del que le falte al menor para cumplir veintiún años. La internación total será aquella en que el menor pase el día y la noche en la institución o bajo su dependencia; y por internación parcial, aquella en que permanezca en la institución sólo parte del día o de la noche.

Artículo 35.—Los establecimientos de protección de menores a cargo del Estado, de las municipalidades y de instituciones autónomas o semiautónomas, y los de carácter particular que reciban subvención de cualquiera de esas

entidades, estarán obligados a admitir gratuitamente a los menores que los Juzgados les remitan, por el tiempo que éstos indiquen, sin perjuicio de la obligación alimentaria que pueda pesar sobre los padres u otras personas en favor del menor.

Artículo 36.—La internación total sólo se acordará en casos graves, cuando la familia del menor sea notoriamente inconveniente para el debido tratamiento de éste y no se pueda recurrir a la libertad asistida o al depósito en hogar sustituto.

Artículo 37.—Cuando se acuerde la internación de un menor, el Juez enviará al establecimiento que deba recibirlo, copia de la resolución dictada, con las observaciones y recomendaciones que considere convenientes.

Artículo 38.—El Director del establecimiento donde fuere depositado el menor, enviará al Juez un informe trimestral sobre la situación del internado y hará en él las recomendaciones del caso.

## CAPITULO III

### *De la aplicación de las medidas*

Artículo 39.—Cuando se acordare el egreso de un menor, se le preparará para ello por lo menos durante tres meses antes de su salida, siempre que la fecha fijada por ésta lo permita, y se le asistirá por lo menos durante tres meses después del egreso. Estas labores las realizará preferentemente la institución que albergue al menor; en su defecto, las hará el Juzgado que conozca el caso, el cual podrá encomendarlas al Patronato Nacional de la Infancia o la institución gubernamental o particular que estime conveniente, según el establecimiento que tenga a su cargo al menor y el lugar donde éste resida.

Artículo 40.—Al menor se le aplicarán las medidas tomando en cuenta siempre el diagnóstico sobre su personalidad, las posibilidades de su rehabilitación y la naturaleza y gravedad de los hechos que se le atribuyan.

Artículo 41.—Pueden ser aplicadas varias medidas a un mismo menor, en forma simultánea o sucesiva, cuando así se estimare necesario para conseguir un mejor tratamiento y readaptación. Al resolver sobre una medida tutelar, podrán los jueces limitar o regular los derechos de patria potestad de los padres o de la persona a cuyo cargo está el menor, por el tiempo que se aplicare la medida.

Artículo 42.—La aplicación de las medidas tutelares se hará por tiempo indeterminado, y su duración dependerá de los resultados que se obtengan con ellas, pero de hecho cesará cuando el menor alcance la mayoría de edad.

Artículo 43.—El Juez podrá, de oficio o a iniciativa de algunas de las personas indicadas en el artículo 68, o del director del plantel donde el menor se encuentre depositado, modificar, suspender o dar por terminada la aplicación de las medidas; la resolución respectiva se ajustará a lo establecido por el artículo 69.

Artículo 44.—Es obligación de los Jueces Tutelares visitar, por lo menos una vez por semana, los establecimientos de internación de menores de su jurisdicción, con el propósito de verificar su buena marcha, la observancia de las normas legales sobre trato de recluso, la debida aplicación de las medidas y los resultados obtenidos.

De cada visita levantará el Juez una acta en un libro especial, copia de la cual enviará el director del establecimiento al organismo bajo cuya dirección técnica se encuentre la institución.

CAPITULO IV

*De los procedimientos*

Artículo 45.—Las actuaciones de los Jueces Tutelares se realizarán de oficio, excepto en los casos calificados en la legislación común como delitos o faltas privadas, para proceder en los cuales será necesaria la denuncia del hecho por la persona perjudicada o sus representantes, o por quien tenga derecho a acusar.

Artículo 46.—Siempre que por cualquier conducto establecido por la ley, llegare a conocimiento del Juez algún hecho imputable a un menor, de los señalados en el artículo 2º, y deba procederse de oficio, dicho funcionario, sin más trámite mandará comparecer al menor y, de ser posible, a sus representantes y ordenará instruir las diligencias que correspondan.

Artículo 47.—Una vez iniciada la acción de los Juzgados Tutelares, continuará hasta que termine la aplicación de la medida tutelar o el caso sea remitido en forma definitiva a otra autoridad judicial, salvo lo dispuesto en el artículo 61. La resolución del Juzgado en que se declare la no participación de un menor en el hecho que se le atribuye, no suspenderá forzosamente la acción tutelar.

Artículo 48.—Las infracciones atribuidas a los menores de edad, no serán apreciadas sólo bajo su aspecto legal sino, preferentemente, con criterio jurídico-social. Los elementos de juicio en que se basen las resoluciones que se adopten se estimarán en conciencia, pero el Juez, al analizarlos, expresará necesariamente los principios de equidad o de cualquier otra naturaleza, en que funde su criterio.

Artículo 49.—Todas las diligencias que se practiquen con el menor se desarrollarán en forma tendiente a inspirarle confianza. En ningún caso las entrevistas que se realicen con él revestirán el carácter ni la forma de una indagatoria.

Artículo 50.—Quedará a la prudencia y al criterio del Juez, el modo de practicar las demás diligencias. Todas ellas se harán constar en actas concisas que contendrán, en cada caso, la fecha de la diligencia, su objeto, y una síntesis de lo actuado, y que deberán ser firmadas por el Juez y su Secretario.

Artículo 51.—Sin perjuicio de lo establecido en el artículo 71, toda resolución de los Juzgados Tutelares será ejecutada inmediatamente, pero el Juez, de oficio o a petición de parte interesada, podrá revocar o modificar sus pronunciamientos en cualquier momento.

Artículo 52.—Para que sean atendibles los escritos dirigidos a los tribunales menores, deberán ser firmados y presentados por el gestionante; la presentación personal no será indispensable si la firma del petente está autenticada por un abogado de los tribunales de la República.

Si el peticionario no supiere escribir o estuviere en imposibilidad física de hacerlo, se hará constar así en el escrito y firmará a su ruego otra persona; la presentación se ajustará a lo dicho en el párrafo anterior.

Artículo 53.—Tan pronto como un menor sea enviado al Juzgado, será entrevistado por el Juez en presencia de sus padres, tutor, guardadores o representantes, si pudieren ser habidos para el acto, con el propósito de averiguar los motivos del hecho que se le atribuye, estudiar su participación, sus antecedentes y su conducta, e indagar sobre la familia a que pertenece.

Artículo 54.—Después de la primera entrevista, el Juez decidirá si el menor puede ser entregado a sus padres o representantes en forma definitiva o provisional, o depositado en otro hogar apto para el caso, o si es necesaria su internación en el establecimiento destinado para tal efecto.

Artículo 55.—El menor será entregado a sus padres o representantes en forma definitiva cuando el hecho sólo amerite amonestación y la capacidad de la familia para impartir disciplina y educación al menor sea satisfactoria a juicio del Juzgado.

Artículo 56.—En todos los demás casos el Juez ordenará practicar las diligencias que estime necesarias para comprobar los hechos que dieron origen a la remisión del menor al Juzgado y su participación en ellos, así como para elaborar los estudios médico - psiquiátrico, psicológico, y social respectivos.

Artículo 57.—El Juzgado mantendrá un solo expediente para cada menor que se le remita, el cual será reabierto cada vez que se debe conocer de una nueva infracción, y tendrá carácter confidencial.

Artículo 58.—No obstante lo dicho en el artículo anterior, tendrán acceso al legajo de hechos, las partes, sus apoderados judiciales o defensores, los representantes de la Procuraduría General de la República y del Patronato Nacional de la Infancia, y los padres o guardadores del menor.

El Juzgado podrá, en casos calificados y en resolución considerada, decretar el secreto del legajo de hechos, salvo para los representantes del Patronato Nacional de la Infancia.

Artículo 59.—En el acto de iniciarse el legajo de hechos o dentro de los ocho días siguientes, podrá el acusador ofrecer las pruebas en que apoya su acción. La prueba de descargo podrá ser ofrecida en el acto de realizarse con el menor la primera entrevista sobre su participación en el hecho, o dentro de los ocho días siguientes.

En cualquier momento podrá el Juez ordenar que se reciban aquellas pruebas que juzgue indispensables para el mejor establecimiento de los hechos.

Salvo que el Juez dispusiere lo contrario, la prueba se evacuará previa citación de partes, hecha por lo menos con tres días de anticipación.

Artículo 60.—El legajo de hechos contendrá:

- a) El escrito de acusación o de denuncia cuando los hubiere;
- b) Las declaraciones del denunciante y del ofendido;
- c) El acta firmada por el Juez y Secretario, de las manifestaciones del menor en relación con el hecho;
- d) El nombre, nacionalidad, oficio u ocupación, residencia, lugar y fecha de nacimiento del menor, el nombre de los coautores mayores, en su caso;
- e) La relación de la prueba ofrecida, de la que el Juez haya creído pertinente recibir y de la que se ordene aportar de oficio.
- f) La resolución sobre el comiso y depósito de los objetos aprehendidos si los hubiere;
- g) El nombramiento de defensor;
- h) El pronunciamiento motivado sobre la participación del menor en el hecho que se le atribuye, el cual deberá hacerse dentro del término señalado en el artículo 67.
- i) Las resoluciones sobre medidas tutelares provisionales o definitivas;
- j) El auto que ordene el secreto del legajo, en su caso; y
- k) Las resoluciones motivadas que decidan sobre el cambio de medidas y fin de la acción tutelar.

Artículo 61.—Si los hechos no constituyeren delito, cuasidelito o falta, o se hubiere operado prescripción o perdón del ofendido o sus representantes en favor del menor,

cualquiera que sea la calificación de la infracción, el Juez lo hará constar en un auto fundamentado y decidirá en él si ha de proseguir la acción tutelar.

Artículo 62.—El legajo social contendrá:

- a) Los estudios y diligencias a que se refiere el artículo 56;
- b) Las actas y audiencias que indica el artículo 65;
- c) Los informes semestrales acerca de los resultados obtenidos en la aplicación de las medidas tutelares;
- d) Los informes que remitan las instituciones que apliquen esas medidas;
- e) Las resoluciones sobre revisión de las medidas; y
- f) Los resultados obtenidos con la revisión.

Artículo 63.—Sin perjuicio de los otros casos especialmente señalados en esta ley, sólo se notificarán las siguientes resoluciones:

- a) Las que acuerden una medida de internación provincial;
- b) Las que se pronuncien sobre la participación del menor en el hecho que se le atribuye;
- c) Las que se dicten con base en el artículo 61; y
- d) Las que decidan las medidas tutelares definitivas; así como las que las modifiquen, suspendan o den por terminadas.

A la parte acusadora sólo se le notificarán las resoluciones indicadas en los incisos b) y c), y a las instituciones que han de recibir al menor sólo las referidas a los incisos a) y d).

Artículo 64.—La edad del menor se acreditará por certificación o constancia de la inscripción de su nacimiento en el Registro Civil, o en su defecto, por la partida de bautizo.

La falta de estos documentos se suplirá por reconocimiento médico o mediante declaración de testigos que conozcan al menor.

Cuando los testigos estuvieren en desacuerdo sobre la edad de la persona que reconocen, el juez la fijará de acuerdo con los datos complementarios que estime pertinentes.

Artículo 65.—Una vez realizada la entrevista a que se refiere el artículo 53 y a más tardar veinticuatro horas después de iniciado el estudio del caso, el juez citará a los padres, tutores, guardadores o representantes del menor y a su defensor, así como al Patronato Nacional de la Infancia y a la Procuraduría General de la República, si se ha apersonado, a fin de informarles, oírlos y obtener su colaboración. Esta diligencia se repetirá todas las veces que lo estime conveniente el Juez y a ella se convocará al trabajador social que conoce el caso.

Cualquiera de las personas y entidades citadas podrá proponer el nombramiento de defensor para el menor; si ninguna lo hiciere, el Juez lo designará de oficio.

Artículo 66.—A fin de obtener cualquier clase de datos, practicar sus diligencias y aplicar las medidas conducentes, los Juzgados Tutelares podrán solicitar el auxilio, que no podrá serles negado, de cualquier institución, organismo u oficina del Estado, así como los establecimientos mencionados en el artículo 35.

Artículo 67.—Todo expediente deberá estar listo para resolver en el término de tres meses a partir del momento en que el menor fue puesto a disposición del Juez; en casos excepcionales el Juez prorrogará ese término por un mes más, dejando constancia en los autos.

Artículo 68.—Listo el caso para resolver, el Juez ordenará una comparecencia con citación de los padres, guardadores o representantes del menor, del trabajador social

que haya seguido el caso y de los demás funcionarios que crea conveniente citar, para oírlos antes de decidir la medida tutelar aplicable. Si por cualquier motivo esta comparecencia no se realizare eso no impedirá dictar la resolución que corresponda.

Artículo 69.—Las resoluciones que acuerden las medidas tutelares definitivas contendrán una breve descripción del asunto, una síntesis de los estudios realizados respecto al menor, los fundamentos debidamente razonados de la medida, las indicaciones necesarias acerca de las modalidades de su ejecución y, en su caso, el destino de los objetos aprehendidos.

Las resoluciones que modifiquen, suspendan o den por terminada la aplicación de una medida, indicarán el resultado de éste y se ajustarán, en lo que cupiere, a los principios señalados en el párrafo anterior.

Artículo 70.—Mientras las medidas tutelares, estén siendo aplicadas, el caso será revisado por el Juez con la periodicidad que estime conveniente y cuando menos cada seis meses. Esta diligencia se hará constar siempre por escrito, con indicación del resultado obtenido con la medida tutelar.

Si de la revisión apareciere la necesidad de modificar, suspender o dar por terminada la aplicación de la medida tutelar acordada para el menor, el Juez ordenará una comparecencia, en la forma expuesta en el artículo 65, para resolver lo que proceda.

## CAPITULO V

### *De la Segunda Instancia Tutelar.*

Artículo 71.—El recurso de apelación sólo se admitirá contra las resoluciones que se dicten con base en los incisos h), i) y k) del artículo 60 y en el artículo 61.

Podrán apelar los representantes del menor, la Pro-

curaduría General de la República y el Patronato Nacional de la Infancia; la parte acusadora sólo podrá hacerlo en las resoluciones indicadas en el inciso h) del artículo 60, y en el artículo 61.

Artículo 72.—Interpuesta en tiempo y forma la apelación, el Juez la admitirá en ambos efectos y remitirá el legajo de hechos a la Sala Penal correspondiente.

Artículo 73.—El auto que admite el recurso, contendrá siempre el emplazamiento a las partes para que acudan a usar de su derecho en la nueva instancia, dentro de un término que fijará el Juez entre tres y quince días, según el lugar de residencia.

Artículo 74.—Una vez recibidos los autos por el superior, y vencido el término de emplazamiento, se dictará la resolución que corresponda dentro del mes siguiente, siempre que no hubiere ordenado recibir pruebas para mejor proveer; en este caso el término para dictar la nueva resolución será de un mes a partir de la recepción de la misma.

## CAPITULO VI

### Disposiciones Supletorias.

Artículo 75.—En cuanto no contraríen las disposiciones y principios de la presente ley, a la Jurisdicción Tutelar de Menores le serán aplicables supletoriamente y en lo que cupiere, las prescripciones del Código de Procedimientos Penales y de la Ley Orgánica del Poder Judicial.

## COMENTARIOS AL PROYECTO DE LEY SOBRE PROPIEDAD HORIZONTAL

Por el Lic. ROGELIO SOTELA  
Catedrático de Derecho Civil  
de la Universidad de Costa Rica.

Antes de entrar al análisis del proyecto de ley sobre el que versa este estudio, me permitiré hacer un breve desarrollo acerca de la naturaleza y características de la llamada "Propiedad Horizontal", con propósitos informativos para nuestros estudiantes, fundamentalmente.

### La Comunidad de Bienes.

En el campo de aplicación de los derechos subjetivos, no siempre aparece la situación clara y definida que se presenta cuando un solo titular es sujeto activo de un derecho de esa especie, sino que a veces el derecho corresponde, conjuntamente, a dos o más sujetos. Se presenta entonces la figura jurídica conocida con el nombre de "Comunidad de Bienes". Dentro de este concepto se enmarcan tanto los casos en que la cotitularidad activa de los derechos se origina sobre las cosas corporales, como aquellos en que reace sobre otro tipo de bienes; vale decir entonces, que el concepto de comunidad de bienes es un concepto genérico dentro del cual podremos incluir también casos específicos, por las relaciones singulares que suponen como por ejemplo la copropiedad, institución configurada por la cotitularidad del derecho de propiedad que en una misma cosa corresponde a varias personas.

Los autores han acostumbrado hacer referencia a dos tipos característicos de comunidad de bienes: la llamada "condominium iuris romani" y la denominada "condomi-

*Prop. Manu Comu*

nium iuris germanici", conocida la primera también como "copropiedad pro indiviso" y la segunda "propiedad de mano común". Dice al respecto Martin Wolf:

"Dentro de la idea de comunidad por cuotas el Código Civil Alemán distingue claramente la comunidad (Gemeinschaft) o situación jurídica que tiene lugar cuando un derecho corresponde a varios en común (artículos 741-758) y la copropiedad (Miteigentum) que no es sino la idea de comunidad referida al derecho de dominio (arts. 1008-1011). Se hallan en la misma relación que el género y la especie y por ello las normas de la comunidad en general son referibles a la copropiedad en tanto no estén modificadas por las especiales de esta relación" (1).

El tipo de comunidad romana da lugar al derecho de copropiedad, en el cual una cosa pertenece a varios titulares de manera que cada uno de ellos goza de una fracción o cuota ideal sobre la cosa que permanece indivisa, mientras que podría decirse que el derecho como tal se divide entre cada copropietario, de tal modo que sin intervención de los demás puede disponer del suyo cada copropietario. El poder o facultad que de este derecho se deriva y se ejerce sobre la cosa objeto del mismo, ha sido explicado por Rafael Rojina Villegas así: "La parte alícuota es una parte ideal determinada desde el punto de vista mental aritmético, en función de una idea de proporción. Podría decirse que es una parte que sólo se representa mentalmente, que se expresa por un quebrado y que permite establecer sobre cada molécula de la cosa una participación de todos y cada uno de los copropietarios, cuya participación variará según los derechos de éstos" (2).

(1) Tratado de Derecho Civil. Eneccerus, Kipp y Wolf, tomo III, vol. 1, pág. 541. Edit. Bosch.

(2) Derecho Civil Mexicano. Tomo III, volumen 1, pág. 357. Edit. Antigua Librería Robredo.

En cambio en la propiedad en mano común es el derecho mismo el que permanece indiviso, al extremo que no es posible disponer de él.

Dice Héctor Lafaille: "En la fórmula germánica, que también prosperó dentro de la región septentrional francesa, es igualmente exacto que el dominio corresponde a todos los comuneros reunidos: pero aquí, ninguno de ellos lo ejerce a título individual, ni siquiera sobre una porción indivisa. No ya con referencia a una parte físicamente determinada, pero tampoco por ningún otro concepto, se le permite enajenar o gravar el objeto totalmente, ni en forma fragmentaria, al extremo de que le está prohibido ceder o afectar su derecho. Bien se ha dicho que los valores comunes no figuran en el patrimonio de los diferentes condueños y que constituyen una especie de acervo distinto, sujeto a finalidades colectivas y a una vida jurídica específica" (3).

La comunidad de bienes puede originarse por muy diversas causas; dice al respecto Roberto Ruggiero:

"Varias son las causas que la originan: o es la voluntad misma de dos o más personas, las cuales acuerdan poner algo en común para repartir las ganancias que puedan derivar, y se da entonces la comunidad de los socios, basada en el contrato de sociedad (art. 1697), o bien son otros hechos, como la sucesión hereditaria, cuando varias personas son llamadas a recoger una herencia y resultan titulares de las relaciones jurídicas del difunto (arts. 984, 1027 y 1034) o las relaciones de vecindad por las que paredes divisorias de dos edificios o las cercas que dividen dos fundos, los setos vivos, los fosos, los tejados, escaleras, patios de un edificio perteneciente por partes separadas a propietarios diversos, pertenecen en común a varios (art. 546

(3) Tratado de Derecho Civil. Tomo IV. Tratado de los Derechos Reales. Vol. II. Edit. Ediar, pág. 211).

*Comunidad Europea  
de los Estados Sacerdotales.*

*Comunidad  
indivisa*

COMUNIDAD  
ORDINARIA  
- DIVISIÓN -

COMUNIDAD forzosa  
o coactiva.  
- INDIVISIÓN -

y siguientes). Estas últimas y otras figuras de comunidad en las que la relación de coparticipación no ha sido querida por los copartícipes, suelen designarse en la terminología escolástica tradicional, para distinguirlas de la comunidad fundada en el contrato de sociedad, con el nombre de "comunidad incidental" (communio incidens). En otro aspecto se suele contraponer la comunidad ordinaria a la forzosa o coactiva, tomando como criterio distintivo la facultad de los partícipes de pedir la división, ya que mientras esta facultad corresponde de ordinario a los comuneros y el pacto de indivisión es mirado desfavorablemente por la ley que lo considera nulo, hay casos en los cuales el destino de la cosa, según su naturaleza, no tolera la división, y en tales casos se habla de comunidad forzosa" (4).

#### Naturaleza de la Propiedad Horizontal.

Indudablemente dentro del concepto de comunidad que hemos analizado brevemente, cabe pensar que pueda incluirse la denominada "Propiedad Horizontal". Con este nombre, un tanto discutido en la doctrina como veremos después, se conoce un tipo "sui generis" de comunidad producida por el hecho de que los pisos o departamentos de un edificio en el cual hay copropiedad con indivisión forzosa en el terreno y otras partes de uso común, pertenezcan con exclusividad a cada uno de los comuneros.

La naturaleza jurídica de esta institución ha sido a veces asimilada a la de las servidumbres como en el caso del Código francés, o bien al derecho de superficie como es el criterio imperante entre los juristas germanos o al de una sociedad, siguiendo el criterio inglés; don José Castán Tobeñas da su opinión en esta forma:

"Tienen razón ciertamente los autores que configuran la propiedad de que se trata como una institución especial e independiente, o como una figura mixta, integrada a la

vez por las cosas comunes y las cosas referidas al dominio particular de los propietarios... Las exposiciones doctrinales más recientes se inclinan a la teoría de la propiedad exclusiva sobre los diferentes pisos, bajo un régimen necesario de aprovechamiento conjunto de los elementos comunes" (5).

Y Hernán Racciati nos dice sobre su naturaleza lo siguiente:

"Se trata en definitiva de una figura sui generis en la cual se combinan dos formas jurídicas distintas (dominio y condominio), cuya unidad de destino las reúne en un todo indivisible, a tal punto, que resulta imposible ser propietario de una porción exclusiva, sin serlo también de la parte común correspondiente. Esta naturaleza especialísima del instituto nos obliga a considerarlo como un derecho real autónomo con características propias, que lo separan y diferencian de los demás. Su estructura jurídica, que analizaremos más detenidamente a su tiempo, en el curso de la presente obra, es en síntesis la siguiente:

- 1) Propiedad exclusiva sobre el piso o departamento y sus dependencias, pero restringida por las limitaciones que la ley establece en virtud de la situación especial de interdependencia en que se encuentran con relación al conjunto del edificio y fundada en razones de orden público y de beneficio común.
- 2) Copropiedad sobre las cosas de uso común de los distintos dueños o (de las cosas) indispensables para la existencia y conservación del edificio, cuya esencia jurídica no se identifica totalmente con la del condominio de tipo romanista legislado por nuestro Código Civil.
- 3) Indivisión forzosa sobre los bienes comunes la cual más que perpetua es indeterminada en su duración

(4) Instituciones de Derecho Civil. Tomo I Edit. Reus pág. 578.

(5) Derecho Civil Español, Común y Foral. Novena Edición. Tomo II págs. 332 y 334. Edit. Reus.

por estar subordinada a la existencia de la construcción hecha en el suelo común...

4) Unidad jurídica y de destino... (6).

\*  
\* \*

Cabe preguntarse si tratándose de edificios de un sólo piso puede darse el régimen de propiedad horizontal. En general, la institución ha sido regulada para el caso de edificios de más de un piso, pero hay algunas legislaciones, como la del Uruguay por ejemplo, que en su ley de 25 de junio de 1946 reformada por la de 3 de Enero de 1957, habla concretamente de esa posibilidad.

Conviene poner de manifiesto también que es posible que en este régimen de propiedad se de un caso de condominio propiamente dicho, en cuando a un piso o departamento que resulte adquirido por más de una persona. Dice al respecto Francesco Messineo:

"La prueba de todo esto se tiene en la hipótesis de que un piso o departamento singular, que forme parte del llamado condominio de edificio, pertenezca individualmente a dos o más personas. Se tiene aquí una hipótesis de copropiedad sobre el departamento, que se combina con el hecho de que el departamento está sito en un edificio, algunas de cuyas partes son objeto de (otro y diverso) condominio: el que la ley (arts. 1117 y siguientes) denomina condominio de edificio. La primera relación está regulada por los artículos 1110-16; la segunda por los citados artículos 1117 y sgs. o sea, que cada una de las dos relaciones sigue una disciplina suya propia, aún cuando la segunda pueda, en parte, estar sujeta a las normas sobre comunidad de propiedad general.

(6) Propiedad por Pisos o por Departamentos. Edit. Roque Depalma. pág. 37 y 38.

NO PERSONA JURÍDICA

Adviértase, además, que la figura del condominio no se eleva nunca al rango de persona jurídica, por más de que entre las cosas comunes las haya indivisibles y el condominio de edificio adopte algunos instrumentos de la persona jurídica, como el de la asamblea y el del administrador, y aunque a este último corresponda una representación unitaria que se parezca a la del órgano administrativo de la persona jurídica. En el condominio de edificación falta la autonomía patrimonial, aún imperfecta. Con ella estaría en contradicción la circunstancia de que los efectos patrimoniales de la representación se reflejan directamente sobre cada uno de los condóminos y no sobre una colectividad. Por eso se ha dicho, si bien con expresión no del todo propia, que el condominio de edificación es una entidad de simple gestión" (7).

*Importancia de la Institución.*

Un régimen de propiedad como el que se comenta ha sido señalado como una institución de gran importancia en los esfuerzos que en todas partes del mundo se realizan con el propósito de conjurar el gravísimo problema de la habitación.

Construir es caro porque el terreno en los centros urbanos vale cada vez más y la mano de obra exige salarios más altos año con año; para hacer una casa se requiere una inversión que absorbe gran parte del presupuesto destinado a ella, en la construcción de los cimientos que han de dar solidez y estabilidad al edificio; lo mismo sucede con los techos, paredes y otros elementos que en el caso de edificios sujetos a un régimen de propiedad horizontal se comparten, pero que de otra manera tienen que sufragarse personalmente ocasionando fuertes desembolsos. Con el sistema de propiedad horizontal se diluye entre todos los

(7) Tratado de Derecho Civil y Comercial. Tomo III. Edit. Ejea. pág. 545.

copropietarios el gasto del suelo, de los cimientos, de las escaleras, ascensores, techos etc. que el edificio requiere y resulta la erogación de cada uno, mucho menor. Según estudios de la Organización de Estados Americanos, hay tal desesperada escasez de viviendas en América Latina que será necesario "construir o mejorar entre millón y medio y dos millones de viviendas anualmente durante los próximos treinta años" como lo informa el Dr. Fernando Fueyo Laneri en su exposición en las Jornadas Latinoamericanas sobre propiedad Horizontal celebradas en Montevideo en 1962 (8).

Al abaratare la construcción de esta manera se permite la posibilidad a personas de escasos recursos de lograr convertir en realidad algún día el sueño de todo jefe de familia: llegar a tener su propio hogar.

Los esfuerzos encaminados a la consecución de este ideal necesitan, desde luego, el refuerzo tangible de las instituciones de crédito de los países en que se ha establecido la institución; ha sido así usual que se dicten leyes facilitando la concesión de créditos por parte de las entidades bancarias con el propósito de ser invertidos en edificaciones de esta índole.

Como han dicho Colin y Capitant: "Esta clase de propiedad presenta una ventaja innegable, la de facilitar a las fortunas modestas el acceso a la propiedad urbana" (9).

#### *Antecedentes históricos.*

Se ha discutido si en Roma se dieron disposiciones sobre esta materia. Se sabe por ejemplo que llegaron a

(8) Cuadernos. N° 7 Edición Facultad de Derecho y Ciencias Sociales de Montevideo. Jornadas Latinoamericanas Sobre Propiedad Horizontal. 1962. pág. 23.

(9) Curso Elemental de Derecho Civil. Tomo II Vol. II. pág. 630. Edit. Reus.

realizarse construcciones de importancia y que Ulpiano y Papianiano dejaron textos en que parece que el asunto fue planteado, aunque el principio jurídico "superficies solo cedit" imperante en el derecho romano, debe haber impedido la aceptación plena de teorías al respecto.

Según los tratadistas chilenos Alessandri y Somarriva "en Roma los textos del Código de Teodosio implican, al menos en el siglo IV, casas de cuatro pisos que se avanzan, como las de Pompeya sobre la vía pública" (10).

Fue durante la edad media, especialmente en las ciudades de Grenoble y Rennes en Francia, donde tuvo un amplio desarrollo esta institución (11).

En Rennes la división horizontal fue impulsada a consecuencia de un incendio enorme que en 1720 destruyó gran parte de la población. Como debieran trazarse las edificaciones según los planos del arquitecto real, Gabriel, en el espacio que había sido disminuido por el ensanchamiento de las vías públicas, los interesados se agruparon en familias para hacer menos costosa la edificación y dividieron ésta en pisos o departamentos.

En Grenoble el origen lo fue por tratarse de una ciudad amurallada que necesariamente tenía que crecer para arriba (12).

Cuando el Código napoleónico se promulgó, hubo que tomar en cuenta esta institución, la cual fue sancionada en el artículo 664 que se refiere a la misma en forma muy somera y que la jurisprudencia hubo de ampliar mediante sus decisiones. Pero luego se dieron importantes leyes al respecto como la belga de 1924 que fue la primera en dictarse tratando detalladamente con un criterio moderno

(10) Curso de Derecho Civil. Tomo III. Editorial Nascimento. pág. 230.

(11) Tratado Práctico de Derecho Civil Francés. Planiol y Ripert. Tomo III. pág. 278. Edit. Cultural S. A. y Derecho Civil. Héctor Lafaille. Tomo IV. Derechos Reales. Volumen II. Edit. Ediar. pág. 21.

(12) Hernán Racciatti. Propiedad por Pisos o Departamentos Edit. Roque Depalma. pág. 8 y sigs.

esta institución, y que sirvió de modelo a la primera legislación de la América Latina sobre la materia que fue la ley brasileña de 1928. Francia promulgó una detallada legislación por leyes de 28 de junio de 1938 y 7 de febrero de 1953. Una de las más recientes es la promulgada por España en sustitución de su ley de 1939; me refiero a la de 21 de julio de 1960.

#### Características fundamentales.

Las características fundamentales pueden sintetizarse, para la institución que se comenta, en los términos siguientes que en otra oportunidad expusieramos: "Como principios generales por los que se rige la propiedad horizontal insertos en las diversas legislaciones podemos indicar sumariamente los siguientes: a) Hay propiedad exclusiva del piso o departamento; b) éste para tener tal calidad debe contar con acceso a la vía pública; c) son bienes comunes el terreno, cimientos, muros, ascensores, sistemas de refrigeración, patios, escaleras, sistemas de calefacción, etc.; d) el derecho de cada propietario es proporcional al valor del piso o departamento; sobre ese valor contribuye a las expensas necesarias; e) la transmisión, enajenación o embargo del derecho supone el que le corresponde en los bienes comunales; f) usualmente se nombra un administrador o representante que tiene la personería jurídica necesaria para representar en juicio a los comuneros; g) los acuerdos se toman en asambleas por votos mayoritarios según el monto de su participación en el edificio; h) el trámite de inscripción requiere la presentación de planos previamente aprobados por los organismos respectivos; i) los bienes comunes antes citados son indivisibles..." (13).

Debe agregarse que entre las varias disposiciones legislativas, de diversos ordenamientos jurídicos podemos encontrar puntos de interés regulados, tales como la necesidad

de dotar de ascensor a este tipo de edificaciones cuando su construcción excede de determinado número de pisos (si excede de 4 en Chile); la de obligar a la existencia de un administrador cuando el número de copropietarios llega a cierta cantidad (10 en el caso de la ley italiana); la necesidad de rodear de jardines los edificios para evitar el ambiente monótono y deprimido por falta de luz y aire, como se ordena en las regulaciones de Brasilia, capital de Brasil; la necesidad de establecer material incombustible en el edificio; la forma de garantizar a quienes adquieran derechos en un edificio por construir, que no van a ser defraudados por empresas inescrupulosas o por la quiebra de la compañía; que las empresas promotoras sean por lo menos dueñas del terreno y las promesas de venta puedan inscribirse en el Registro Público.

Considero importante la posibilidad de que las empresas dedicadas a la negociación de promesas de venta de este tipo de edificaciones únicamente pudieran constituir hipotecas con instituciones del Estado, para garantizar así a los promitentes - adquirentes, un trato beneficioso en el caso de un remate eventual del inmueble que pueda darles una posibilidad de salvaguardar sus derechos.

#### El proyecto de ley presentada a la Asamblea Legislativa

Los señores diputados Licenciado don Rodolfo Solano Orfila y don Luis Demóstenes Bermúdez Coward, han presentado un interesante proyecto de ley para introducir en nuestro ordenamiento jurídico el régimen de la llamado "Propiedad Horizontal. El proyecto viene a ser el segundo que se somete al estudio de la Asamblea Legislativa, ya que hace diez años, el Lic. Guillermo Jiménez Ramírez presentó otro suyo, el cual ha sido tomado en cuenta por los mencionados diputados en lo que consideraron aplicable.

El hecho de ser esta una materia de gran importancia, desconocida hasta ahora en nuestra legislación, y de haber

(13) Nota 24 de los comentarios al Tratado de los Bienes, de Alberto Brenes Córdoba, Editorial Costa Rica, 1963. pág. 22.

realizado hace dos años un seminario sobre el tema con los alumnos que hoy cursan el último año de estudios en nuestra Escuela de Derecho, a más de la gentil invitación de los proponentes para que diera mi opinión al respecto, me ha inducido a presentar los comentarios que en seguida se hacen al referido proyecto.

Empezaré comentando la parte última del proyecto —el cual se inserta al final de este artículo— que es la relativa a las modificaciones propuestas al Código Civil, ya que me parece más natural tratar éstas en primer término para que, con base en lo que dispongan los artículos que se reforman, se regule posteriormente la institución de la Propiedad Horizontal.

No considero que sea del todo necesario una reforma al Código Civil si los postulados sugeridos para la reforma se insertan en la ley como lo han hecho las legislaciones Argentina, Brasileña, Chilena y Uruguaya, que entre otras, he tenido a la vista para este estudio; pero habiendo escogido los autores del proyecto este camino ya sugerido en el proyecto del Lic. Jiménez Ramírez(14) no veo inconveniente en ello, y para mantener la estructura general del proyecto parece preferible dejarlo en este aspecto, como ha sido presentado.

En aras de una mayor claridad considero que los artículos del Código Civil que se proponen reformar deben redactarse de la siguiente manera:

En cuanto al artículo 265: adicionarlo con un párrafo que diga:

"Los diversos pisos de un edificio y los departamentos en que se divida cada piso, podrán pertenecer a distintos

propietarios, de acuerdo con las disposiciones de la ley sobre Propiedad Horizontal.

En estos casos, cada propietario será dueño exclusivo de su piso o departamento y comunero en los bienes afectos al uso común".

He tomado en cuenta para esta redacción los artículos 1 y 2 de la ley chilena de 1937 (15) y me parece que de esta manera queda claramente expresada, con toda propiedad científica, la idea de la reforma.

En cuanto al artículo 272: me permito sugerir la siguiente redacción: Adiciónase el artículo 272 del Código Civil con un nuevo inciso que diga:

"3) En los casos de comunidad de bienes originada en la aplicación de la ley de propiedad horizontal, los cuales se regirán por lo que ella dispone".

El concepto de comunidad de bienes incluye, doctrinariamente, los casos de copropiedad que puedan resultar del uso de las cosas comunes en la llamada propiedad horizontal, y utilizándose esta expresión se simplifica y se da una redacción más apropiada, desde el punto de vista jurídico, a dicho artículo.

En cuanto al artículo 411 sugiero esta redacción: Adiciónase el artículo 411 del Código Civil con un nuevo inciso que diga:

"4) El derecho de copropiedad que en las cosas comunes corresponde al propietario de un piso o departamento en los edificios regidos por la ley de Propiedad Horizontal".

De esta manera se elimina la referencia a la expresión "participación que tenga el propietario" que es un tanto vaga e indefinida, para que se hable en su lugar, concre-

(14) Tesis presentada para optar al grado de Licenciado en Derecho, el 25 de Octubre de 1954.

(15) Véase la edición del Código Civil de Chile, Editorial Jurídica de Chile edición de 1953, pág. 734.

tamente, del "derecho de copropiedad en las cosas comunes".

En cuanto al artículo 459, mis observaciones son las siguientes:

El proyecto sigue en este punto las ideas expresadas por el Lic. Jiménez Ramírez en el aludido estudio. Sin embargo, en mi concepto, el sistema de crear una sección especial con doble registro, es muy complicado y costoso. Yo creo que esto no es necesario; bastaría con establecer simplemente en la ley un artículo que hiciera referencia al hecho de que cuando se inscriba una finca regida por las disposiciones de la ley sobre propiedad horizontal, el primer asiento se inicie con indicación de que ese inmueble está sometido al régimen de propiedad horizontal. Bastaría con empezar el asiento poniendo las palabras "Propiedad Horizontal" con caracteres mayúsculos. . . Luego, con ocasión de cada venta de piso o departamento se haría una inscripción como las que hoy se realizan al segregarse un lote de una finca, iniciándose también la inscripción en este caso con la referencia "Propiedad Horizontal" y haciéndose cita de la finca madre de donde nace el derecho a inscribir. En los casos de fincas no sometidas a dicho régimen, que quisieran convertirse al mismo, podría hacerse una nueva inscripción, similar a lo que actualmente sucede cuando se produce una reunión de fincas.

Estas ideas podrían ser tomadas en cuenta como una alternativa con relación al sistema que preconiza el proyecto; creo sin embargo, que lo más prudente en cuanto a este punto, sería pedir expresamente la opinión del Director del Registro Público para determinar cual sistema debe organizarse a base de las ideas que dejo expuestas, o el sancionarse: si el consignado en el proyecto, o el que podría que pueda sugerir por su cuenta el señor Director del Registro Público.

En cuanto al artículo 505, la expresión de que este artículo no es aplicable a la ley de propiedad horizontal no parece lo más aconsejable para regular el punto, puesto que podría quedar en duda el derecho a gozar del dominio en cuanto a la superficie de un bien sujeto a este régimen y también la posibilidad de ciertos casos de incorporación que no lesionen los derechos de otros comuneros. Para obviar esas dificultades sugiero la adición a ese artículo en la siguiente forma:

"Lo anterior sólo será aplicable a los casos de propiedad horizontal, con las limitaciones que se contienen en la respectiva ley".

\*  
\* \*

Hecho este comentario de los artículos del Código Civil que se piensa reformar, veamos el proyecto de ley propiamente dicho.

En primer lugar es necesario referirse al nombre que se le ha puesto al proyecto, que se hace denominar "Régimen de condominio de los edificios divididos en pisos, apartamentos locales o regimen de la Propiedad Horizontal".

Ese nombre no está bien; es cierto que resulta difícil acertar sobre la esencia o naturaleza jurídica de esta institución de la propiedad horizontal que algunos han enmarcado dentro del concepto de las servidumbres, otros dentro de la institución jurídica de la superficie, algunos apareándola con los principios que rigen las sociedades, y que en definitiva configura un régimen "sui generis" en el que hay propiedad exclusiva del piso o departamento y a la vez copropiedad con indivisión forzosa en las cosas comunes.(16) Aunque no sea la más técnica, preferimos para

(16) José Castán Tobeñas. Derecho Español, Común y Foral. Tomo II, pág. 331, Editorial Reus 1957.

No es adecuado.

(CORREO DE THALASCORRA)  
VER EMPLEADOS COMUNALES

criti

esta institución la denominación simple de *Propiedad Horizontal*, nombre que nació en oposición de la propiedad común de tipo romano que se consideraba "vertical" dado que el derecho de propietario se extendía "usque ad sidera et inferos", porque la mencionada expresión se ha generalizado casi universalmente(17).

Justifica lo dicho también, la designación dada a las discusiones habidas en el año de 1962 entre juristas brasileños, chilenos y uruguayos sobre el tema, que se recogen en una publicación denominada "Jornadas Latinoamericanas sobre Propiedad Horizontal", a la cual habremos de referirnos más de una vez en el curso de esta exposición(18); y la denominación que se da a la nueva ley española sobre la materia, de 21 de julio de 1960 en la obra de José A. Rabella que la comenta (19).

Vamos a ver ahora los artículos de la ley en cuanto ellos merezcan alguna observación:

Artículo 1º: Como sugerencia de tipo general para este artículo y para todos aquellos en que se repitan las expresiones "apartamentos o locales", sugiero que se diga simplemente "pisos o departamentos" como se expresa en las leyes de Argentina de 13 de octubre de 1948, de Uruguay de 25 de junio de 1946 reformada por la de 3 de enero de 1957 y la de Chile antes citada.

En cuanto al inciso c) sugiero esta redacción:

"Cuando el propietario o copropietarios de un edificio, quieran someterlo al régimen establecido en la presente ley, siempre que existan en la edificación elementos co-

munes indivisibles, y pueda ajustarse el edificio a las exigencias técnicas que esta ley exige para su constitución".

De esta manera queda claramente previsto el caso de que no todo edificio corriente pueda quedar sometido al régimen de propiedad horizontal, ya que será necesario hacer los ajustes del caso en cuanto al tipo de materiales, número y ancho de escaleras, necesidad de ascensor según el número de pisos, adquisición de seguros de incendio, etc. que normalmente son requisitos que se exigen.

Al disponer en esta forma salvaríamos el escollo que se ha encontrado en Chile para admitir esa transformación de la propiedad común en la horizontal (20).

En cuanto al último párrafo de este artículo, sería mejor eliminarlo, porque la escritura pública será siempre necesaria para realizar la inscripción en el Registro y la referencia a una Sección Especial en dicha Institución, como lo expliqué al inicio de esta exposición, no la considero necesaria. Pero este es punto que ha de quedar en suspenso si se acepta el criterio por mi sugerido de consultar al respecto al Director de dicho Registro.

Artículo 2º: El inciso b) debe redactarse diferente, porque puede darse la posibilidad de que el régimen de propiedad horizontal se aplique antes de la construcción del edificio. Me parece entonces, que sería preferible adicionarlo en esta forma:

"Si el edificio no estuviera construido, se dejará constancia de ello en la escritura y se darán los detalles antes enumerados, conforme a lo que indiquen los respectivos planos; cuando se termine la edificación, se hará constar así en el Registro, dando fe el Notario de ese hecho con vista de la constancia que deberá extender la Municipalidad.

(20) Véase "Jornadas..." ob. citada página 65, exposición del Dr. Fueyo.

dad correspondiente por medio de su respectivo Departamento".

Al inciso f) sugiero agregarle el siguiente párrafo para expeditar la tramitación:

"El sello y firma serán prueba suficiente de la mencionada aprobación, de lo que habrá de dar fe el Notario".

Artículo 3º: Este artículo obliga a la redacción de un reglamento de condominio. Me parece que debe recordarse que esta exigencia no es universal. En la legislación italiana por ejemplo (21) se exige el Reglamento cuando los copropietarios sean más de diez. La legislación uruguaya dispone optativamente sobre la elaboración del mismo, y el artículo 17 de su ley dice: "A falta de dicho Reglamento, o en su silencio, las relaciones entre los propietarios de los diversos pisos o departamentos de un edificio, se regirán por las reglas de los artículos 18 y 19"(22). Creo que este sistema es mejor; siempre habrá así un mínimo de previsiones establecidas en la ley.

Con el propósito de que si la idea pareciera buena, pueda insertarse alguna similar en nuestra ley, transcribo en seguida literalmente, lo que disponen esos artículos 18 y 19 de la ley uruguaya:

"Art.18: Los edificios de que trata esta ley serán administrados por un administrador, y la asamblea de propietarios. Esta podrá ser convocada por el administrador o por cualquiera de sus copropietarios (yo sugeriría que se hablara de un número que equivalga cuando menos al 10% del total de propietarios) y la citación se hará personalmente o por el Juzgado competente. Para reunirse y resolver válidamente, será menester la concurrencia de la mayoría

(21) Código Civil Italiano en el tomo I de la obra de Messineo Derecho Civil y Comercial. Editorial Ejea, artículo 1138.

(22) "Jornadas..." ob. citada. pág. 88.

de los propietarios, que representen los 3/4 del valor del edificio. Compete a la asamblea de propietarios:

- a) Todo lo concerniente a la administración y conservación de los bienes comunes, y designar y remover en cualquier momento por 2/3 de votos que representen por lo menos dos tercios del valor del edificio, al administrador del edificio. Si después de dos votaciones sucesivas, no se alcanzara la doble mayoría enunciada, la designación del administrador será efectuada a petición de cualquiera de los propietarios, por el Juez Letrado de Primera Instancia en lo Civil de turno en la capital, o el de Primera instancia en el interior;
- b) Resolver lo relativo a la formación y modificación del reglamento de condominio, lo que deberá ser acordado por unanimidad.
- c) Determinar la retribución del administrador, del ascensorista y del portero, por dos tercios de votos que representen por lo menos dos tercios del valor del edificio. El testimonio notarial del acta de la asamblea celebrada de conformidad con el reglamento de copropiedad o de esta ley, tendrá el valor probatorio de instrumento público".

"Artículo 19. El administrador durará un año en sus funciones pudiendo ser reelecto. Si al vencimiento de su mandato no se produjera nueva elección, se entenderán prorrogadas sus funciones hasta que se designe reemplazante. Serán sus cometidos:

- a) cumplir y hacer cumplir esta ley y el reglamento de copropiedad si lo hubiere;
- b) El cuidado y vigilancia de los bienes y servicios comunes;
- c) La designación y despido del portero, ascensorista y demás personal del servicio del edificio;

- d) Recaudar de cada propietario lo que a cada uno correspondiera en las expensas comunes, y efectuar los pagos.
- e) Representar en juicio de los propietarios en las causas concernientes a la administración y conservación del edificio, ya sea que se promuevan con cualquiera de ellos o con terceros (valdría la pena aclarar aquí, que cuando la disputa lo es entre dos propietarios, no cabe la representación por parte del administrador). La personería en juicio la justificará con testimonio notarial del acta de nombramiento de Administrador, y podrá actuar aunque no posea título de procurador.
- f) Ejecutar lo resuelto en la asamblea de propietarios".

Artículo 4º—La primera parte, referente a la organización de las inscripciones en el Registro, por las razones dichas anteriormente, creo que debe ser sustituida por otro sistema; bien el propuesto por mí al inicio de esta exposición o por el que con pleno conocimiento del asunto puede señalar el señor Director del Registro Público. En lo demás considero que no hay observaciones que hacer a este artículo.

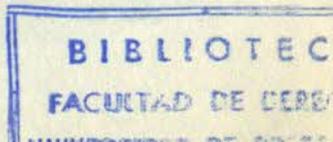
Artículo 5º—Estimo que el artículo debe ser retocado, haciéndose constar que el crédito conseguido y garantizado con el inmueble destinado a la propiedad horizontal, sea a su vez, destinado a "ese propósito". La expresión contenida al final del artículo que dice: "o desde que se venda cualquiera de las divisiones proyectadas", creo que debe redactarse así: "o desde que se realice venta o promesa de venta de cualquiera de las divisiones proyectadas".

La idea de hablar aquí de la promesa de venta es porque en la práctica puede suceder, como ha ocurrido en otras legislaciones, que mientras el adquirente no haya satisfecho un determinado número de cuotas a pagar, no se formalice un traspaso de dominio, sino una simple promesa de hacerlo.

Ahora bien, conviene tomar alguna previsión para que dichas promesas de venta puedan inscribirse fácilmente en el Registro Público configurando un derecho de efectos "erga omnes", ya que esta sería una manera de garantizar a los prominentes —adquirentes contra la posibilidad de maniobras fraudulentas de compañías creadas con el propósito de hacer uso de los derechos que otorga la ley de propiedad horizontal en caso de fraude o quiebra de esas compañías. Este punto fue ampliamente debatido en las Jornadas Latinoamericanas sobre Propiedad Horizontal realizadas en Montevideo en 1962. El Profesor uruguayo, Dr. José Sánchez Fontáns, expresó refiriéndose al asunto lo siguiente: 'A menos que se exigiera preceptivamente que el promitente—adquirente fuese copropietario del terreno, tratándose de un edificio simplemente proyectado o en vías de construcción, por ineludibles exigencias lógicas, no puede constituirse como derecho real en la cosa. El apartamento constituye una cosa futura y por consiguiente no es susceptible de un derecho actual, sino de un simple eventual derecho de expectativa. Cuando el promitente adquirente es condómino del terreno, la situación es distinta, porque el edificio se incorpora a éste, por accesión, pero no es el supuesto que se da normalmente en materia de construcción en propiedad horizontal. En la mayor parte de los casos, la empresa promotora o constructora es la propietaria del terreno y celebra con el interesado en adquirir el piso o apartamento un contrato que suele caratularse impropia-mente por los prácticos "compraventa sobre planos" o "boletos de compraventa" (23).

Considero que entre nosotros podría reglamentarse la inscripción de esas promesas de compraventa de una manera sencilla, mediante la presentación de fórmulas redactadas por el registro de una manera uniforme, como hoy se hace cuando va a expedirse una cédula hipotecaria, las

(23) "Jornadas..." ob. citada. pág. 36.



cuales, firmadas por las partes y autenticadas las firmas notarialmente, podían inscribirse mediante un sistema similar al que da lugar la aplicación del llamado Sistema Torrens, con la mejora de que al exigirse la autenticidad notarial, se eliminará la posibilidad de fraudes que ha sido una de las críticas mayores hechas a este sistema (24).

La preocupación de garantizar debidamente sus derechos a los promitentes adquirentes ha llevada inclusive a pensar en la posibilidad de crear nuevas figuras delictivas para aplicarlas a quienes en acción fraudulenta lesionen los intereses de los mencionados adquirentes. Otra solución sería la propuesta por el Dr. Fernando Pueyo Laneri, distinguido jurista chileno, en las mencionadas Jornadas Latinoamericanas sobre Propiedad Horizontal, en el sentido de que el promitente adquirente tenga "un dominio cuantitativo del suelo" para que así se configure en su beneficio un derecho real (25).

Una última solución al problema de buscar la garantía de los promitentes adquirentes sería la radical que contiene el artículo 16 del proyecto de ley presentado en Guatemala por el Lic. Julio Caballeros Galindo, que dice así en el aparte segundo: "No se permite la transmisión o gravámenes de un piso, departamento o habitación meramente proyectado y no comenzado a construir; pero si ya ha sido iniciada la construcción, sí podrá transmitirse o gravarse (26).

El defecto de esta última solución, si es que así pudiera llamarse, es el de entorpecer un tanto la difusión de

(24) Pueden verse referencias al sistema Torrens en las páginas 342 y siguientes del Curso de Derecho Civil de Alessandri y Somarriva, Editorial Nascimento Tomo II.

(25) "Jornadas..." ob. citad. pág. 28.

(26) Julio Caballeros Galindo; La Propiedad Horizontal Dividida y el Registro. Editorial Universitaria de San Carlos de Guatemala 1959, página 180.

las actividades de las empresas para la colocación de "promesas de compraventa", aún cuando no cabe duda que con este sistema se eliminarían muchos de los peligros que las otras posibilidades pueden crear.

Artículo 6°—Creo que debe buscarse un sistema distinto del propuesto en cuanto al traspaso de los derechos sometidos al régimen de propiedad horizontal, pues el de hacer una referencia a gravámenes y determinar la proporción en que pesan sobre los departamentos, daría lugar a una situación que con el tiempo puede llegar a ser tan inconveniente como la que se producía antes de la reciente reforma del Código Civil con las segregaciones de fincas hipotecadas (27). Me parece que debe buscarse una fórmula que con claridad establezca que las hipotecas o embargos de los derechos de cada propietario lo sean exclusivamente en relación al piso o departamento y no en conjunto a toda la edificación.

Artículo 7°—Es más propio hablar de que "se hará referencia a la "inscripción" en que constan los datos generales que establece el artículo segundo, que a la "escritura"; y de prosperar la idea de que fuese optativo el Reglamento de condominio, agregaría al final la expresión "si se hubiera establecido".

Artículo 17.—Considero que se debe ser más explícito en cuanto a la idea contenida en el artículo. Sugiero tomar en cuenta, con las modificaciones que fueren necesarias, el artículo 4° de la ley uruguaya citada, que además señala una manera de fijar el valor del departamento piso para efectos de las sesiones de co-propietarios; y lo que es muy importante: la forma como le pueden afectar al propietario las hipotecas o embargos; dice así ese artículo: "Art. 4° El derecho de cada propietario en los bienes comunes será proporcional al valor del departamento o piso

(27) Véase ley N° 3363 de 6 de Agosto 1964 que reforma artículo 409 del Código Civil, Gaceta del 18 de agosto.

de su propiedad, el que se fijará por acuerdo de las partes o en su defecto, por el aforo inmobiliario.

Los derechos de cada propietario en los bienes comunes son inseparables del dominio, uso y goce de su respectivo departamento o piso. En la transferencia, gravamen o embargo de un departamento o piso se entenderán comprendidos esos derechos y no podrán efectuarse estos mismos actos con relación a ellos, separadamente del piso o departamento a que accedan" (28).

Podría también al respecto tomarse en cuenta la manera de disponer sobre este asunto, de la ley chilena en sus artículos 9 y 10, aunque creo que el texto anterior es adecuado.

Artículo 20.—Del primer párrafo suprimiría la parte final que dice "con las limitaciones establecidas en esta ley en la escritura constitutiva". La primera expresión porque sale sobrando; y la otra porque puede inducir a la errónea creencia de que podría ser factible establecer limitaciones en la escritura sin ninguna restricción, cuando es del caso tener presente que la voluntad de las partes puede quedar sometida a disposiciones legales de carácter inderogable, como por ejemplo las señaladas en el artículo 292 del Código Civil.

Para mayor claridad sugeriría esta redacción del párrafo segundo: "Los pisos y departamentos pueden también pertenecer en condominio a varias personas, en cuyo caso se aplicarán las reglas pertinentes del Código Civil, excepto que no procederá la división si al realizarla las secciones resultantes quedaren sin la salida a que se refiere el artículo 11; tampoco procederá si uno de los co-propietarios se opusiera".

Artículo 21.—Este artículo corresponde en su espíritu al octavo de la ley chilena, pero no señala sanción para el

caso de que lo prohibido se infrinja. La citada ley de Chile tiene un párrafo que podría tomarse en cuenta y que dice: "El Juez, a petición del administrador del edificio o de cualquiera propietario podrá aplicar al infractor arresto hasta de quince días o multa de ciento a cinco mil pesos, y repetir estas medidas hasta que cese la infracción. Todo lo cual se entenderá sin perjuicio de las indemnizaciones que en derecho corresponden. La reclamación se sustanciará breve y sumariamente, pudiendo el Juez apreciar la prueba en conciencia" (29).

Podría también pensarse en la posibilidad de la resolución del contrato respectivo en estos casos.

Artículo 22.—En forma aclaratoria sugiero que donde se habla de que "los propietarios de la planta baja no podrán ocupar los vestíbulos, jardines, sótanos, etc." se diga: "Los propietarios de la planta baja no podrán ocupar PARA SI, CON EXCLUSIVIDAD, los vestíbulos, jardines, sótanos, etc." porque de otra manera quedarían en situación de inferioridad con relación a los demás copropietarios en cuanto al derecho a usar esos bienes como cosa común.

En cuanto a la parte final de este artículo, considero que podría incluirse en su último párrafo alguna disposición como la que contiene el artículo 7º de la ley argentina, que dice:

"El propietario del último piso no puede elevar nuevos pisos o realizar construcciones sin el consentimiento de los propietarios de los otros departamentos o pisos..." (30)

Artículo 23.—Estimo que el artículo debe empezar con la frase: "Una vez construido el edificio" para que claramente se vea que se refiere a una obligación posterior al recibo del piso o departamento; de otro modo se daría la

(29) "Jornadas..." ob. citada pág. 81.

(30) "Jornadas..." ob. citada pág. 76.

(28) "Jornadas..." ob. citada pág. 86.

idea de que se está regulando sobre una forma cooperativa de construcción, que no parece estar dentro del espíritu del proyecto.

Artículo 24.—Aquí también han de tomarse en cuenta las observaciones que fueron hechas al comentar el artículo 21.

Artículo 27.—En su inciso a) no me parece bien. Es-timo que siendo cada copropietario dueño de su departamento o piso y extendiéndose por imperativo de la naturaleza de la institución su derecho a las partes comunes del edificio, los impuestos y tasas han de afectar precisamente a cada departamento o piso, y las oficinas recaudadoras de impuestos deben llevar una cuenta independiente para cada uno de ellos, en todo caso; así no debe hablarse de gastos comunes, sino individuales.

Artículo 28.—Por primera vez se habla en este artículo del Administrador. Considero que antes de señalarsele atribuciones concretas debiera indicarse en términos generales la naturaleza de sus funciones.

Artículo 30.—No puedo compartir la idea de que se responsabilice al propietario de faltas que no haya él cometido. Puede hablarse en la ley de su responsabilidad solidaria o subsidiaria con el dueño del piso, si se quiere; pero no hacerle responsable de los actos del ocupante. Por esto, sugiero que el artículo se redacte así en su parte primera:

"Artículo 30.—Las obligaciones a cargo del propietario se exigirán directamente a éste, aunque no esté ocupando personalmente el piso, o departamento.

Cuando el propietario no sea quien lo habite, de las infracciones responderán quienes ocupen los departamentos o pisos, sin perjuicio de la responsabilidad civil subsidiaria del propietario".

En su parte segunda, creo que sería mejor señalar algo menos vago que lo contenido en la expresión "repetidas infracciones" y pensar en la posibilidad de redactarla así:

"La reiteración de una infracción en que incurra el inquilino u ocupante de un departamento, otorgan al propietario el derecho de desahucio contra el infractor. Esta acción podrá ser planteada también por el Administrador".

Podría también tomarse en cuenta lo que dispone la ley española de 21 de julio de 1960, que dice en su artículo 19:

"La infracción de las prohibiciones establecidas en el párrafo tercero del artículo 7º dará lugar al apercibimiento al titular o, en su caso, al ocupante del piso o local. Desatendido el requerimiento por el titular ocupante, la junta podrá instar y obtener judicialmente la privación del uso del piso o local a aquél y a quienes con él convivan. Dicha privación la fijará discrecionalmente el Juez por un plazo no superior a dos años, atendida la gravedad de la falta, sin que afecte a los restantes derechos dominicales y a las obligaciones derivadas del título.

Asimismo tendrá la junta acción contra el ocupante no propietario para obtener del Juez el lanzamiento o resolución del contrato, en su caso; pero sólo podrá ejercitarla cuando el titular no lo hiciera en el plazo prudencial que se le hubiere señalado en requerimiento fehaciente..." (31).

Artículo 36.—Cuando se habla de que la administración estará a cargo de la persona que designe la Asamblea, debe completarse la frase explicando que esta persona tendrá el carácter de "Administrador", y hacer alguna referencia al artículo 28 si es que se va a insertar en la ley lo que había sugerido al comentar ese texto.

(31) José A. Rabaella. La Propiedad Horizontal. Ediciones Acervo. Barcelona pág. 120.

Debiera también hablarse de los honorarios del administrador en alguna forma, sea dejándolo a resolución de la Asamblea de Propietarios, como parece más propio, o al Reglamento de Administración.

Artículo 53.—Sugiero que se adicione señalando la obligación de instalar ascensores cuando la edificación exceda de 3 pisos. En la reglamentación dictada sobre la ley chilena que hemos citado, se dispone que el edificio que tenga más de 4 pisos de altura debe contar con ascensor (32). Debe también regularse el ancho de las salidas a la calle como lo señala el artículo 5° de dicho Reglamento chileno.

También debe disponerse sobre la necesidad de cultivar jardines que separen unos edificios de otros para evitar las situaciones inconvenientes que en forma tan clara y vibrante expuso el Dr. Caio Mario Da Silva Pereira en el debate sobre propiedad horizontal a que me he referido, realizado en Montevideo en 1962, dijo así este Profesor:

"...Hay otro aspecto que también es fundamental; los edificios se hacen según el criterio de la empresa organizadora que adquiere el terreno y quiere sacar de ese terreno toda la ganancia posible. Son mínimas entonces las condiciones de habitabilidad. Se sacrifica así tanto el confort, como las condiciones de higiene. Se hacen los edificios como cajas que a veces no tienen ni la felicidad de recibir una vez por año un rayo de sol; las leyes municipales no previenen estas malas condiciones de salubridad y de higiene; pero es necesario que lo hagan. En Brasil tenemos solamente en Brasilia esta experiencia, de la construcción de edificios que no se yuxtaponen uno al lado del otro, como cajas herméticas. El estatuto especial de Brasilia, estableció la obligación de que los edificios estén separados por jardines" (33).

(32) Editorial Jurídica de Chile Edición Código Civil 1953 pág. 734.

(33) Jornadas... ob. citada pág. 10.

Por la importancia que reviste, vamos a insertar en seguida la declaración que hicieron los juristas reunidos en Montevideo en 1962, sobre la institución que hemos venido comentando, lo que se hace en la seguridad de que los principios por ellos señalados, serán a no dudarlo, de gran interés a la hora de elaborar una ley sobre la materia.

## DECLARACIÓN SOBRE PROPIEDAD HORIZONTAL

Teniendo en cuenta la situación del Instituto de la Propiedad Horizontal en los distintos países de América Latina, la cual fue expuesta por los señores delegados de los países intervinientes en estas Jornadas.

Considerando que el referido Instituto posee la mayor utilidad desde el punto de vista de sus realizaciones prácticas y que es conveniente, por tanto, al interés social de las comunidades de nuestros países que se propicie su perfeccionamiento, normal desarrollo e intensificación.

Sin perjuicio de estimar que las memorias de estas Jornadas contienen numerosos elementos y antecedentes que deberán tenerse en cuenta para aportar al problema los correctivos de orden urbanístico, jurídico, social y económico que el mismo reclama.

En el deseo de contribuir a la expansión y mejoramiento de las experiencias legislativas, técnicas y económicas llevadas a cabo hasta el presente en los países latinoamericanos.

Las Delegaciones Oficiales a las Jornadas de Experiencia Latinoamericanas sobre Propiedad Horizontal, celebradas en la Facultad de Derecho y Ciencias Sociales de Montevideo, los días 8 y 9 de mayo de 1962.

## RESUELVEN:

Aprobar las siguientes bases que reflejan tendencialmente las aspiraciones de los concurrentes a estas Jornadas.

### BASE PRIMERA:

Debe procurarse que las realizaciones de propiedad horizontal contribuyan del modo más eficaz, a imponer la vigencia de los principios de higiene, comodidad, ornamentación y demás que son aconsejados por la moderna técnica urbanística. A este efecto se estima necesaria una estrecha colaboración de los diversos institutos de carácter estadual, municipal, universitario y privado, que pueden contribuir al mejoramiento de los planes de edificación de la propiedad horizontal. En este orden deberá tenderse especialmente, a una aplicación adecuada de los principios racionales que presiden la formación de los centros poblados, y a flexibilizar los planes reguladores de las distintas ciudades a fin de que se pueda ejercer una verdadera dirección de la política edilicia a tal respecto.

### BASE SEGUNDA:

Observándose en las distintas legislaciones un grave vacío en todo lo que se refiere a la reglamentación de los problemas que se originan durante el período de preparación y construcción del edificio de propiedad horizontal, es necesario colmar estos claros, estableciéndose un régimen de garantías que permita una adecuada protección de los derechos de los promitentes adquirentes y de los terceros acreedores, y a la vez, no desestime al empresario. A este efecto debe reglamentarse el contrato de compra de la futura propiedad horizontal creando la solemnidad del mismo en base a su registro, disponiéndose el establecimiento preceptivo de ciertas normas con carácter de orden público y previéndose la inclusión de cláu-

sulas que tienden a la eficaz protección de los derechos del comprador frente al vendedor o la propiedad, y de estos últimos frente al comprador obstruccionista o moroso. Asimismo deberá configurarse claramente la naturaleza del derecho que adquiere el promitente comprador atribuyéndole por el mero hecho de serlo, una propiedad indivisa sobre el inmueble en el cual se construye el edificio, y disponerse un régimen de sanciones civiles, y eventualmente penales en vistas a prevenir los abusos que puedan originarse en actividades de promores poco escrupulosos.

### BASE TERCERA:

No siendo aconsejable la creación de órganos directamente encaminados al establecimiento de sistemas de control sobre la actividad empresística de propiedad horizontal, se considera conveniente propiciar el ejercicio de una fiscalización eficaz a través de los organismos paraestadales o privados que regulen el otorgamiento de los créditos. Sin perjuicio de ello, y con carácter general, deberán establecerse exigencias adecuadas en cuanto al reglamento de copropiedad que ha de regular las relaciones de los condóminos.

### BASE CUARTA:

Encontrado el régimen de propiedad horizontal su finalidad más noble en el servicio de los problemas de carácter social originados en orden de la vivienda, y su más auténtica justificación en el momento actual en remediar la escasez de casa-habitación debe tenderse, en primer término, a propiciar la constitución de propiedades horizontales destinadas a encarar los problemas del mayor número de los pobladores y de aquellos en los cuales los futuros propietarios se organicen en regímenes de sociedad, de comunidad cooperativa o de grupos familiares de escasos medios económicos. Sin perjuicio de ello el Estado, deberá orientar

por sí o mediante organismos especializados, la actividad empresística privada hacia la solución del problema de la vivienda popular, creando los adecuados estímulos que impulsen a la iniciativa particular a desarrollarse preferentemente en esta zona y realizándola por sí mismo en cuanto sea conveniente.

#### BASE QUINTA:

Siendo una realidad que en los sistemas económicos vigentes el mayor volumen de edificación por el régimen de la ley de propiedad horizontal, queda confiado a los esfuerzos de la iniciativa privada, el Estado debe crear los incentivos económicos para que ella se desarrolle en forma satisfactoria, orientándose a la solución de los problemas habitacionales, especialmente de aquellos de la gente de más modestos recursos, que suele ser la que mayor y más considerables dificultades encuentra en superarlos. En este orden de ideas es necesario el establecimiento de amplias, eficaces y relativamente duraderas exoneraciones impositivas que comprendan tanto los impuestos inmobiliarios y a las transacciones, y los gravámenes a la renta, en todas sus formas cuanto cualquier otro tributo que pueda dificultar la actividad de la construcción, teniéndose muy en cuenta este respecto que la merma de recaudación fiscal que por tales exoneraciones pudiera originarse, será siempre compensada con creces por el incremento de los ingresos que derivará de la intensificación de la actividad de la construcción.

También es conveniente que el legislador sancione disposiciones paralelas que acrecienten el incentivo para la edificación por el régimen de propiedad horizontal, tales como las relativas a la exoneración general de las limita-

ciones que imponen las leyes de alquileres, y a arbitrar fórmulas de financiación que fomenten el poder adquisitivo de los compradores.

Montevideo, mayo 9 de 1962.

Jorge Periano Facio, Presidente.

Caio Mario Da Silva Pereyra, Delegado de la Facultad de Derecho de Belo Horizonte, (Minas Gerais, Brasil).

Fernando Fueyo, Delegado de la Facultad de Ciencias Jurídicas y Sociales de Santiago (Chile).

José Sánchez Fontans y Fernando Miranda, Representantes de la Facultad de Derecho y Ciencias Sociales de Montevideo.

Víctor H. Cairoli, Secretario.

\*

\* \*

Posteriormente, en ese año, la delegación argentina que no había podido concurrir a las Jornadas manifestó: "La delegación argentina se adhiere en un todo a la declaración aprobada en las Jornadas de Experiencia Latinoamericanas sobre Propiedad Horizontal celebradas en Montevideo en mayo del corriente año, con la sola salvedad del empleo que en ella se da a las expresiones "condominio" y "propiedad" para designar los derechos de los titulares del derecho real en cuestión".

Se inserta por último, a efecto de poder cotejar las reformas que se han sugerido en el curso de este estudio con el proyecto original, el texto del mismo como fue presentado por sus autores a la consideración de la Asamblea Legislativa.

#### PROYECTO DE LEY

##### Asamblea Legislativa:

El creciente problema de la vivienda, combinado con la atención que se le han venido dando por las diferentes instituciones pú-

blicas, nos movió a interesarnos en la formulación de un instrumento jurídico que permita el mejor aprovechamiento de las áreas interurbanas y de las facilidades de crédito tanto nacional como internacionales que se encuentran disponibles o al alcance de las diferentes categorías económicas de nuestro país.

Es verdaderamente edificante la manera audaz y eficiente con que el Instituto Nacional de Vivienda y Urbanismo, está acometiendo su difícil tarea de dotar de vivienda a los grupos que podríamos catalogar, únicamente para efectos didácticos de la clase media baja, la clase obrera, y la clase menesterosa. Es indudable que aunque insuficiente todavía, por las causas ya conocidas del explosivo y vertiginoso crecimiento de nuestra población, esta institución tiene un claro concepto de su misión y la enfrenta sin titubeos y con el único límite de sus recursos económicos. Podemos pues estar tranquilos en relación con la existencia de la institución que debe afrontar este problema y centrar nuestra posición en ese campo de falta de vivienda, en la consecución de la mayor cantidad de recursos para una adecuada solución.

Sin embargo, es evidente que la necesidad de adquirir tierras urbanizadas de bajos precios, ha traído como consecuencia el encarecimiento, por la necesidad de la expansión, de servicios públicos básicos, como cañerías, carreteras, transporte, escuelas, unidades sanitarias, etc. Parte de la crisis que atraviesa el área metropolitana en relación con el abastecimiento del agua potable, indudablemente se localiza en esta esforzada expansión de dicha área, además de que indudablemente para el ciudadano de muy limitados ingresos, el renglón de transportes para manejarse hacia y de sus centros de vivienda y de trabajo, resulta gravoso.

También hemos analizado la misma estructura del valor de la propiedad en el área metropolitana surgiendo del mismo, algunos hechos de interés en relación con la situación pre-existente a la labor del INVU y las nuevas resultantes. Pareciera que San José en el área metropolitana que ocupó hace unos 15 ó 20 años estaba rodeado por un "anillo" de tierras pertenecientes a muy pocos dueños, que las dedicaron a cafetales preferentemente, y que por el alto costo de la urbanización, posiblemente no se resolvían a fraccionarlas para su venta y destinarlas a la construcción de casa de habitación. Esto hacía que la propiedad urbana de nuestra capital hubiese llegado a alcanzar precios sorprendentemente altos, si los comparamos con el valor de la propiedad en otras grandes urbes como México, Venezuela y otras ciudades semejantes. La compra por la vía de la licitación algunas veces y por la vía de la expropiación otras, que hizo el INVU de gran cantidad de tierras

suburbanas y de tierras rurales colindantes con la misma, tuvo una consecuencia muy interesante y fue la del estancamiento del alza de la propiedad, localizada propiamente en el centro urbano de San José, paralela al desmedido aumento del valor de la propiedad suburbana y rural colindante, me refiero a las zonas de San Francisco de Dos Ríos, Paso Ancho, San Sebastián, Hatillo, Cinco Esquinas, Tibás, Calle Blancos, Ipis, etc. Como indicamos antes, todo este nuevo complejo de ciudadelas y urbanizaciones ha exigido un extraordinario esfuerzo por parte de las entidades encargadas de atender los servicios públicos para proveerlos adecuadamente sin que hasta el momento lo hayan conseguido de una manera efectiva o suficiente.

Por otra parte surge el hecho evidente de que, al margen del mencionado desarrollo económico social, quedaba el grupo de la clase media burócrata y semiburguesa, ubicada en un estrato económico insuficiente para sus aspiraciones sociales y que se desenvuelven dentro de un medio que lo obliga a desproporcionados gastos en el renglón de alquileres de su presupuesto familiar.

Esta circunstancia permite especular, sobre el hecho de que ha sido la incidente, para que los alquileres de viviendas no haya decrecido en la manera que se esperaba por los efectos de acción del INVU.

Por otra parte es conocido el hecho de que así como hay una relativa facilidad de obtener créditos para la edificación de vivienda, es prácticamente imposible para el que no tiene un ahorro de cierta consideración, obtener el lote sobre el cual levantarla, lo que sucede especialmente con gran cantidad de poseedores de pólizas de vivienda del Instituto Nacional de Seguros. También se nos ha informado por parte del Instituto Nacional de Vivienda que hay posibilidades de obtener créditos para la construcción de edificios de departamentos siempre y cuando éstos sean para la venta y no para alquilar.

Las anteriores consideraciones, unidas a la existencia en casi todos los países de América Latina del régimen llamado "Propiedad Horizontal", nos indujo a realizar el estudio, que demanda la formulación de un proyecto de ley. Debemos mencionar que la primera inquietud sobre la materia que encontramos en los archivos de la Asamblea Legislativa, fue la de un proyecto de ley presentado por el entonces Diputado Lic. Guillermo Jiménez Ramírez, en noviembre de 1954, proyecto que por circunstancias desconocidas no logró el interés necesario de la Asamblea y fue archivado. Estimamos de gran valor el proyecto del citado Lic. Jiménez Ramírez, y el mismo nos sirvió de base, junto con las leyes corres-

pondientes de México, Venezuela y Panamá, para elaborar el que presentamos a continuación, actualizado con nuevas circunstancias y adaptado a las modalidades y consideraciones propias de la situación costarricense, según nuestro punto de vista.

Debe quedar claramente establecido que no se trata de una limitación a la propiedad privada, sino de un nuevo sistema que más bien tiende a ampliar el concepto prevaleciente en nuestro medio sobre la propiedad. El tema ha sido de amplio estudio doctrinario y de amplia discusión en cuanto a su aplicación práctica. Hemos procurado obtener la mayor información al respecto para formar el modelo que deba aplicarse en nuestro medio.

Es interesante hacer observar que este nuevo instrumento jurídico de tenencia de propiedad, amplía el campo de las transacciones con ventaja tanto para los propietarios como para los compradores: en efecto, aplicando esta fórmula es posible que individuos resignados a continuar alquilando casa, se puedan unir con otros que se encuentran en igual circunstancia y se distribuyan la compra de una superficie sobre la cual edificarán cada uno su vivienda y para el propietario del terreno se le facilita su elemental importancia para la ponderación y juicio del valor de su terreno con el hecho de que sobre el mismo se harán diversas edificaciones.

Sometemos pues, a la consideración de la Asamblea, el siguiente proyecto de ley:

LA ASAMBLEA, ETC.,

DECRETA :

La siguiente

**Ley sobre el Régimen de Condominio de los Edificios divididos en pisos, apartamentos o locales, o Régimen de la Propiedad Horizontal**

CAPITULO I

*Disposiciones Generales*

Artículo 1º—El régimen de propiedad establecido en el artículo 265, párrafo segundo, del Código Civil, puede originarse:

- a) Cuando los diversos pisos, apartamentos, o locales de que conste un edificio, pertenezcan a distintos dueños;

- b) Cuando se construya un edificio con el objeto de vender sus diferentes pisos, apartamentos o locales, a personas distintas;
- c) Cuando el propietario o copropietarios de un edificio quieran someterlo al régimen establecido en la presente ley, siempre que exista en la edificación un elemento común indivisible.

En todo caso, los propietarios harán constar su voluntad en escritura pública que ha de ser inscrita en una sección especial del Registro de Propiedad.

Artículo 2º—Para establecer el régimen a que se refiere esta ley, el propietario o propietarios del edificio deben declarar su voluntad en escritura pública, en la que se hará constar:

- a) La naturaleza, situación, medida y linderos del terreno y una descripción general del edificio;
- b) La descripción de cada piso, apartamento o local: su situación, medidas, departamentos de que conste y los demás detalles necesarios para su identificación;
- c) El valor total del inmueble; el valor de cada piso, apartamento o local, y el porcentaje o proporción que corresponda a cada uno de éstos en relación con el valor total del inmueble;
- d) El destino general del edificio y el especial de cada piso, apartamento o local;
- e) Los bienes que sean de propiedad común, su destino y las características necesarias para identificarlos;
- f) Constancia de las autoridades de Salubridad y de las competentes en materia de construcciones urbanas, de que el edificio reúne los requisitos sanitarios, estructurales y funcionales establecidos por esta ley, y los demás que debe llenar este tipo de construcciones.

Artículo 3º—En la escritura a que se refiere el artículo anterior se incluirá el Reglamento de Condominio y Administración, o Reglamento Interno, en que se detallen los derechos y obligaciones de los diversos propietarios y los demás acuerdos que por ley o por voluntad de la Asamblea de Propietarios deban formar parte del Reglamento.

Artículo 4º—El título constitutivo del régimen de propiedad regulado por esta ley, debe ser inscrito en el Registro Público de la

Propiedad, en la sección que al efecto se cree. Al inscribirse el primer asiento de la finca matriz, se cancelará la inscripción del inmueble en el Registro Común de la Propiedad.

La escritura constitutiva que se presente al Registro para su inscripción debe ir acompañada de un plano de distribución del edificio, sus pisos, apartamentos y locales, autorizado por un ingeniero incorporado y con razón del notario ante quien se haya otorgado la escritura constitutiva, haciendo referencia a esta escritura. Estos planos serán guardados y custodiados en el Registro de la Propiedad y servirán para confrontar en cualquier momento la exactitud de la escritura constitutiva o de cualquier documento posterior.

Artículo 5º—El propietario de un terreno que se proponga construir en él un edificio dividido en pisos, apartamentos o locales, puede también, mediante declaración de su voluntad en ese sentido —en la forma prevista en el artículo 2º—, conseguir que el edificio proyectado se regule por el régimen establecido en esta ley desde el momento en que el terreno y el edificio por construir se den en garantía de un crédito, o desde que se venda cualquiera de las divisiones proyectadas.

Artículo 6º—En caso de que la finca cuya inscripción en el Registro de Propiedad Horizontal se solicita, estuviere hipotecada o embargada, la inscripción no podrá realizarse sin el consentimiento expreso del acreedor.

En todo caso al traspasarse un derecho sobre edificios sometidos a propiedad horizontal, se mencionarán en la escritura los gravámenes o garantías que afecten al edificio; la proporción en que éstos pesen sobre los diversos apartamentos, pisos o locales, y que el adquirente conoce tales circunstancias.

Artículo 7º—En la escritura de compra-venta de cada piso, apartamento o local, se hará referencia a la escritura general que establece el artículo 2º, y se hará constar que el comprador conoce el reglamento de condominio y administración del edificio en que hace su adquisición.

Artículo 8º—Para la inscripción en el Registro de Propiedad Horizontal de la escritura de compra-venta de un piso, apartamento o local, separadamente de las demás partes del edificio, es indispensable que se haya inscrito previamente la escritura constitutiva en el mismo Registro.

Artículo 9º—Solamente por acuerdo unánime de los propietarios se puede modificar lo dispuesto en las escrituras a que se refieren los artículos 2º y 5º, en cuanto al destino general del edificio o al especial de sus pisos, apartamentos o locales, en cuanto al valor proporcional de éstos en relación con la construcción total, y en lo referente a los bienes de propiedad común.

Artículo 10.—El régimen establecido aquí sólo se extingue por acuerdo unánime de los propietarios, o en los casos previstos en esta misma ley. En todo caso, quedarán a salvo los derechos adquiridos e inscritos con anterioridad a favor de terceros.

## CAPITULO II

### *De los Bienes Propios y de los Comunes*

Artículo 11.—Todo piso, apartamento o local debe ser susceptible de aprovechamiento independiente, tener salida directa a la vía pública o a determinado espacio común que conduzca a dicha vía.

Artículo 12.—Cada piso, apartamento o local pertenece en forma exclusiva a su propietario, quien además tiene derecho, como condueño, de aprovechar conforme a su destino y sus necesidades las cosas comunes.

Artículo 13.—Son comunes todas las cosas necesarias para la existencia, seguridad, salubridad, conservación u ornato del edificio; y también aquellas que se indiquen como tales en la escritura constitutiva.

Artículo 14.—Las cosas comunes son de uso general o de uso limitado, según sean destinadas al aprovechamiento de todos los apartamentos, locales o pisos, o sólo al uso de alguno de ellos.

Se considera necesariamente comunes: \*

- a) El terreno en que se asienta el edificio;
- b) Los cimientos, las paredes maestras, techos, galerías, vestíbulos escaleras y vías de entrada, salida y comunicación;
- c) Los sótanos, azoteas, patios y jardines;

- d) Los locales destinados al alojamiento del personal encargado de la administración del inmueble;
- e) Los locales e instalaciones de servicios centrales, como electricidad, luz, gas, agua, refrigeración, tanques y bombas de agua;
- f) Los ascensores, incineradores de residuos, y en general todos los artefactos e instalaciones destinados al beneficio común.

Las cosas necesarias para la existencia, seguridad, salubridad y conservación de determinados apartamentos o para permitir su uso y goce, serán comunes a ellos solamente.

Artículo 15.—Las cosas comunes pertenecen a todos los titulares del edificio, quienes tendrán un derecho en ellas proporcional al porcentaje que represente el valor fijado a su apartamento, piso o local, dentro del conjunto del edificio.

No obstante, ningún propietario podrá ser limitado en el uso y aprovechamiento lógico y racional de las cosas comunes, ni podrá alegar ninguno que tiene un mayor derecho al disfrute de esas cosas por motivo de que su porcentaje en ellas sea superior al de otros propietarios.

El porcentaje de que habla este artículo se fijará en la escritura constitutiva de la propiedad y condominio, y no podrá ser variado sino mediante el acuerdo expreso de la totalidad de los propietarios en el edificio.

Artículo 16.—Los bienes comunes no podrán ser objeto de división, salvo los casos exceptuados en esta ley.

Artículo 17.—Los derechos de cada condueño en las cosas comunes no podrán enajenarse, gravarse, ni transmitirse independientemente; son inherentes a la propiedad del respectivo apartamento, piso o local, y en consecuencia inseparables de dicha propiedad.

Artículo 18.—La renuncia expresa o tácita al uso de las cosas comunes, no releva al condueño de sus obligaciones en cuanto a la conservación o reconstrucción de dichos bienes, ni de ninguna de las obligaciones derivadas del condominio.

Artículo 19.—Las mejoras ornamentales en las cosas comunes sólo podrán realizarse por el consenso unánime de los copropietarios. Las mejoras útiles requerirán para su ejecución una mayoría

que represente no menos del 75% del valor del edificio. Las mejoras necesarias se realizarán por acuerdo de simple mayoría.

### CAPITULO III

#### *De los Derechos y las Obligaciones de los Propietarios*

Artículo 20.—Los propietarios de los pisos, apartamentos o locales a que esta ley se refiere, pueden enajenarlos, gravarlos y hacerlos objeto de toda clase de actos entre vivos o por causa de muerte, con las limitaciones establecidas en esta ley y en la escritura constitutiva.

Pueden también pertenecer en condominio a varias personas, en cuyo caso se regirán entre ellas por las reglas pertinentes del Código Civil, excepto que no procederá la acción de deslinde y división si alguno de los propietarios se opone o aunque se oponga, si no es posible dividir el apartamento o local de modo que cada una de las partes sea susceptible de aprovechamiento independiente conforme al artículo 11.

Artículo 21.—Los propietarios de apartamentos, pisos o locales, pueden establecer a su costa servicios para su uso exclusivo, siempre que no perjudiquen ni estorben a los demás. Usarán de su propiedad de acuerdo al destino de la misma, conforme a la escritura constitutiva. No podrán destinarla a usos contrarios a la moral o a las buenas costumbres, ni hacerla servir a otro objeto que el convenido expresamente; y, en caso de duda, a aquellos usos que deban presumirse de la naturaleza del edificio y su ubicación. No podrán efectuar acto alguno que perturbe la tranquilidad de los demás propietarios o que comprometa la solidez, seguridad, salubridad o comodidad del edificio, ni incurrir en omisiones que produzcan los mismos resultados. No podrán cambiar la forma externa de las fachadas ni decorar las paredes, puertas o ventanas exteriores en formas o colores distintos al conjunto.

Artículo 22.—Los propietarios en el piso bajo o primero y los del último no tendrán más derechos que los restantes propietarios. Salvo que lo establezca el reglamento de condominio y administración, los propietarios de la planta baja no podrán ocupar los vestíbulos, jardines, patios y otros lugares especiales de aquélla, ni los sótanos ni el subsuelo, ni hacer excavaciones u otras obras en los lugares dichos. Con igual salvedad, los propietarios del último piso no podrán ocupar la azotea o techo, ni elevar nuevos

pisos, ni realizar otras construcciones. Las mismas restricciones son aplicables a los demás propietarios del edificio.

Cada propietario podrá hacer toda clase de obras y reparaciones en el interior de su piso, departamento, vivienda o local, pero le estará prohibida toda innovación o modificación que afecte la estructura, paredes maestras u otros elementos esenciales del edificio. En cuanto a los servicios comunes e instalaciones generales, deberán abstenerse de todo acto, aún en el interior de su propiedad, que impida o haga menos eficaz su operación.

Artículo 23.—Serán por cuenta de los respectivos propietarios las obras que requieran los techos-pisos medianeros, y las paredes u otras divisiones que tengan el mismo carácter.

Los propietarios en el último piso costearán las obras de los techos en su parte interior; y los propietarios del piso bajo o primero las obras que necesiten los suelos o pavimentos, en la parte que esté en su propiedad.

Artículo 24.—En el caso de que un propietario infrinja las prohibiciones y limitaciones contenidas en esta ley, las acordadas en el reglamento de condominio o por las asambleas de propietarios, los restantes, conjunta o separadamente, podrán exigir judicialmente que el infractor cese en sus actos, sin perjuicio de las demás responsabilidades civiles y penales en que pudiere haber incurrido.

Artículo 25.—Los inquilinos u ocupantes por título legítimo de apartamentos, pisos o locales, tendrán respecto del propietario un derecho de preferencia en igualdad de precio y condiciones, respecto a la venta que concierte el propietario con personas extrañas al edificio. A este efecto, el propietario notificará a los ocupantes de la venta en proyecto, expresando el precio ofrecido y el nombre del futuro comprador, y les otorgará un término no menor de diez días hábiles para que ejerciten su derecho. Transcurrido este término sin que el ocupante ejecute su determinación de comprar, el propietario quedará en libertad de vender.

Artículo 26.—Los propietarios están obligados a sufragar los gastos de administración, conservación y operación de los bienes y servicios comunes. A este efecto contribuirán en proporción al valor de su respectivo piso, apartamento o local, conforme al inciso c) del artículo 2º. Ni la renuncia al uso de los bienes comunes, ni el abandono del apartamento, piso o local, revelan al propietario de las obligaciones aquí establecidas.

Artículo 27.—Son gastos comunes:

- a) Los impuestos y tasas nacionales y los municipales que afecten a la propiedad, y cualquiera otra carga obligatoria. Sin embargo las oficinas nacionales o municipales encargadas del cobro de impuestos o tasas, deberán establecer una cuenta independiente para cada propietario, siempre que ello sea posible conforme a la escritura constitutiva del condominio.
- b) El monto de las primas por el seguro con que forzosamente deberán cubrirse las edificaciones sujetas al régimen establecido en esta ley;
- c) Los causados por la administración, mantenimiento y limpieza del edificio y de las cosas comunes;
- d) Los gastos que ocasione el mantenimiento de servicios especiales en el edificio o en las cosas comunes, tales como alumbrado para corredores y puertas, consumo de agua para servicios comunes, consumo de energía eléctrica para ascensores y otros servicios similares;
- e) El costo de las reparaciones o mejoras que se hicieren en el edificio o en sus cosas comunes, debidamente autorizados por la asamblea de propietarios;
- f) Los gastos que hiciere el administrador en el ejercicio de sus atribuciones;
- g) Los autorizados por la asamblea de propietarios o que se les diere el carácter de gastos comunes en el reglamento de condominio;
- h) El costo de adquisición de nuevas cosas comunes, cuando sea autorizado por la totalidad de los integrantes de la asamblea de propietarios.

Artículo 28.—El Administrador está facultado para expedir certificaciones de las sumas que los propietarios deban por concepto de su cuota en los gastos comunes. Estas certificaciones refrendadas por un contador público autorizado y autenticadas por un notario, tendrán carácter de título ejecutivo contra los propietarios morosos.

Artículo 29.—Cuando un piso, apartamento o local se venda o se traspase por cualquier título, el transmitente está obligado a presentar ante el notario certificación expedida por el administrador del edificio, haciendo constar que se encuentra al día en el pago de cuotas para gastos comunes. Caso de que esté en mora, el adquirente del apartamento se considera deudor solidario por el monto certificado, sin perjuicio de que pueda repetir del transmitente lo que por ese motivo se vea obligado a pagar.

Artículo 30.—Las obligaciones a cargo del propietario se exigirán directamente a éste, aunque no esté ocupando personalmente el piso, apartamento o local, tratándose de infracciones a esta ley, a la escritura o al reglamento de condominio, o a las disposiciones de la asamblea de propietarios, será responsable aun cuando no hayan sido consumadas personalmente por él.

Las infracciones repetidas en que incurra el inquilino u ocupante de un apartamento otorgan al propietario el derecho de desahucio contra el infractor.

El propietario es responsable por los daños y perjuicios que directa o indirectamente cause a los demás y asimismo por intereses moratorios sobre los gastos que haya dejado de cubrir oportunamente.

#### CAPITULO IV

##### *De la Asamblea de Propietarios y de la Administracion del Edificio*

Artículo 31.—Las resoluciones sobre asuntos de interés común no comprendidas dentro de las facultades y obligaciones del administrador, serán de competencia de la asamblea de propietarios. Esta asamblea se celebrará de acuerdo con lo dispuesto en el reglamento de condominio y administración pero debe realizarse obligatoriamente por lo menos una vez al año.

Los acuerdos de la Asamblea se tomarán por mayoría de votos presentes conforme a las normas de computación que aquí se establecen, excepción hecha de los casos en que esta ley, o el reglamento exijan una mayoría especial.

El quórum para la asamblea de propietarios lo formarán los votos que representen no menos de dos tercios del valor del edificio. En la segunda convocatoria a asamblea, los votos que representen

el cincuenta por ciento de ese valor formarán quórum, y en tercera convocatoria éste quedará formado con cualquier número de asistentes.

Cada propietario tendrá derecho a un número de votos igual al porcentaje o proporción que el valor de su local, piso o apartamento represente en el total del valor del edificio. Pero cuando un solo propietario represente más del 50% de este valor, se requerirá además el 33% del voto restante para la validez de acuerdos.

Artículo 32.—La asamblea anual obligatoriamente conocerá del informe del Administrador y de las cuentas que éste debe rendir aprobará el presupuesto de gastos para el año y definirá los medios de aportar los fondos necesarios para cubrirlo.

Lo acordado legalmente por la asamblea obliga a todos los propietarios sin excepción. Queda a salvo el derecho del propietario de acudir ante los tribunales comunes cuando estime que una resolución de la Asamblea es ilegal; pero este recurso no suspenderá la ejecución del acuerdo impugnado, salvo que el juez, discrecionalmente y a solicitud del interesado, así lo disponga.

Artículo 33.—El Administrador del edificio convocará a la asamblea de propietarios. También podrán convocar a asamblea, los propietarios que representen por lo menos un tercio del valor del edificio.

Artículo 34.—Los acuerdos de la asamblea serán consignados en un libro de actas debidamente legalizado y serán protocolizados cuando deban inscribirse en el Registro Público, o cuando así lo ordene la asamblea.

Artículo 35.—Será necesario el consentimiento de la totalidad de los integrantes de la asamblea de propietarios, para tomar los acuerdos y resoluciones siguientes:

- a) Para renunciar al régimen de propiedad horizontal y condominio;
- b) Para vender o gravar el edificio en su totalidad, o enajenarlo en cualquier otra forma;
- c) Para construir nuevos pisos o sótanos o hacer excavaciones, o para autorizar a alguno de los propietarios para que efectúe esos trabajos;

- d) Para adquirir nuevos bienes comunes o variar el destino de los existentes, o en cualquier forma disponer acerca del modo y tanto en que pueden ser aprovechados;
- e) Para variar cualquiera de las cláusulas de la escritura constitutiva o del Reglamento de Condominio y Administración;
- f) Para cualquier otro acuerdo o determinación que conforme a la ley, la escritura constitutiva, o el reglamento de condominio, deba ser autorizado por unanimidad.

Artículo 36.—La administración de los edificios sujetos al régimen establecido en esta ley, estará a cargo de la persona que designe la asamblea de propietarios conforme al reglamento de administración y condominio. Salvo el caso de que ese reglamento disponga otra cosa, el Administrador tendrá, con respecto al edificio y a los bienes comunes, las facultades de un apoderado general.

Artículo 37.—Corresponderá al Administrador el cuidado y vigilancia de los bienes y servicios comunes; la atención y operación de las instalaciones y servicios generales; todos los actos de administración y conservación y ejecución de los acuerdos de la asamblea de propietarios. También recaudará de los propietarios la cuota que corresponda pagar a cada uno de los gastos comunes; velará por el cumplimiento de las disposiciones de esta ley y de lo establecido en el reglamento de condominio y administración y tendrá las demás facultades y obligaciones que fija la ley o el reglamento.

Artículo 38.—Las medidas y disposiciones que tome el Administrador dentro de sus facultades son obligatorias para todos los propietarios, a menos que la asamblea las modifique o revoque.

Artículo 39.—El Administrador del edificio debe llevar por lo menos un libro de caja legalizado, en el cual consignará diariamente los egresos que tuviere por concepto de gastos comunes y los ingresos provenientes de los aportes de los propietarios o por cualquier otro concepto.

Para probar su personería en cualquier gestión en que inter venga, bastará con una certificación expedida por el Registro Público, en lo conducente, del reglamento interno debidamente inscrito, en el cual se haga constar su nombramiento y la aceptación del cargo.

Artículo 40.—Si no hay administrador o si éste se incapacita o no actúa, cualquiera de los propietarios podrá ejecutar por sí sólo los actos impostergables de conservación y administración y tendrá derecho de repetir de los demás propietarios el pago proporcional de los gastos hechos, mediante la justificación pertinente.

## CAPITULO V

### *Del Reglamento de Condominio y Administración o Reglamento Interno*

Artículo 41.—De conformidad con el artículo 3º de la presente ley, el Reglamento de Condominio y Administración contendrá obligatoriamente, disposiciones sobre los siguientes puntos:

- a) Forma de designar al administrador y sus facultades y obligaciones. Período del nombramiento, forma y causas para removerlo y remuneración que se le asigna;
- b) Forma y periodicidad de las aportaciones de los propietarios a los gastos comunes;
- c) Frecuencia con que se reunirá la Asamblea de Propietarios; forma de convocarla; persona que presidirá las reuniones y mayorías necesarias para adoptar resoluciones, con excepción de las que estén determinadas por esta ley;
- d) Forma y limitaciones relativas al uso de las cosas comunes y en general la fijación de los derechos y obligaciones de cada propietario, señalando con la mayor claridad las partes del edificio que sean de uso común;
- e) Nombramiento de Administrador para el primer período y aceptación del cargo por dicha persona elegida.

Artículo 42.—Quien adquiera derechos en un edificio regulado por esta ley, queda sujeto al reglamento existente. El primer reglamento será adoptado por los votos que representen no menos de dos tercios del valor total del edificio. Pero una vez acordado el Reglamento, sólo podrá modificarse por acuerdo unánime de los propietarios.

## CAPITULO VI

### *De las Condiciones Funcionales y Estructurales de los Edificios*

Artículo 43.—Las edificaciones sometidas al régimen de propiedad horizontal, deben llenar los siguientes requisitos:

- a) Toda la estructura principal del edificio, paredes divisorias entre apartamentos y entre pisos, deben ser construidas de materiales no inflamables;
- b) Entre las cosas comunes, debe proveerse de un conducto a través de todos los pisos, que permita el paso de las instalaciones de cañería, electricidad y aguas negras;
- c) Debe proveerse otro conducto accesible a todos los pisos, que permita el desalojo de basuras o deshechos, los cuales serán recogidos en la planta baja para su incineración;
- d) Todos los apartamentos destinados a vivienda, deben tener una zona independiente, adecuada para el lavado de ropas y con luz solar directa;
- e) El edificio debe estar construido de acuerdo con las normas que exija la Municipalidad de la respectiva jurisdicción.

## CAPITULO VII

### *Extinción del Condominio; Destrucción y Reconstrucción del Edificio*

Artículo 44.—El régimen establecido en esta ley sólo se extingue respecto a determinado edificio, por acuerdo unánime de los propietarios reunidos en Asamblea. Esa disposición surtirá efectos solamente a partir de su inscripción en el Registro Público. En este caso se cancelarán los asientos de la finca matriz y de las filiales en la Sección de Propiedad Horizontal, y se inscribirá nuevamente el inmueble en la Sección Común de Propiedad.

Qedarán a salvo los derechos adquiridos por terceros.

Artículo 45.—En caso de destrucción total o parcial del edificio, si la mayoría de los propietarios deciden realizar su construcción, el monto del seguro se destinará a ese efecto, y si fuere insuficiente, todos los titulares deberán contribuir en la proporción establecida en la escritura constitutiva. Los que se negaren a contribuir crearán a favor de los otros propietarios el derecho de comprarles su propiedad a justa tasación de peritos, y en caso de que no hubiera interés por parte de los propietarios en comprar los derechos de los disidentes, éstos serán rematados en subasta pública.

## *Disposiciones Complementarias*

Artículo 46.—Adiciónase el artículo 265 del Código Civil con un párrafo que se leerá así:

"Los apartamentos, pisos o locales en que sea dividido un edificio, pueden pertenecer a propietarios distintos, de acuerdo con lo dispuesto en la Ley sobre Propiedad Horizontal. En estos casos, los apartamentos pertenecerán en forma exclusiva a sus distintos propietarios, quienes además tienen derecho de aprovechar, conforme a su destino y sus necesidades, las cosas comunes."

Artículo 47.—Adiciónase el artículo 272 del Código Civil con un nuevo inciso que dirá así:

"3) Las cosas comunes de edificios sometidos a la Ley de Propiedad Horizontal, las cuales se mantendrán en indivisión forzosa e indefinida a fin de asegurar su aprovechamiento por los propietarios de apartamentos en dichos edificios."

Artículo 48.—Adiciónase el artículo 411 del Código Civil con un nuevo inciso que se leerá así:

"4) En la Propiedad Horizontal, la participación que el propietario de un apartamento tenga en las cosas comunes del edificio."

Artículo 49.—Adiciónase el artículo 459 del Código Civil con un nuevo párrafo que dirá:

"Las operaciones referentes a edificios o apartamentos sometidos al régimen contemplado por la Ley de Propiedad Horizontal, serán inscritas en una sección especial mediante un doble registro, debidamente relacionado, de fincas matrices y fincas filiales."

Artículo 50.—Adiciónase el artículo 505 del Código Civil con un nuevo párrafo que dirá:

"Lo anterior no es aplicable a la Propiedad Horizontal, la cual se regirá por una ley especial."

Artículo 51.—El Instituto Nacional de Seguros, la Caja Costarricense de Seguro Social, las instituciones del Sistema Bancario Nacional y el Instituto Nacional de Vivienda y Urbanismo adaptarán sus reglamentos a las disposiciones de esta ley, para conceder préstamos para construcción de edificios sometidos al régimen de propiedad y condominio con garantía de los edificios en sí o de los diversos apartamentos, ya sea que unos y otros estén construidos, en vías de construcción o meramente proyectados.

Artículo 52.—El Poder Ejecutivo modificará en lo necesario el Reglamento del Registro Público.

Artículo 53.—Esta ley rige desde su publicación y deroga cualquier disposición que se le oponga.

Dado, etc.

San José, 1º de junio de 1964.—Rodolfo Solano Orfila.—Luis D. Bermúdez Coward, Diputados.

NOTA: Este proyecto pasó a estudio e informe de la Comisión de Asuntos Varios.



Esta revista es semestral y publicará únicamente trabajos inéditos, sin límite de extensión, a exclusivo juicio de la Dirección.

Su espacio queda abierto a cualquier abogado litigante, juez o profesor de Derecho, nacional o extranjero.

Toda colaboración o correspondencia deberá dirigirse a:  
Dirección de Revista de Ciencias Jurídicas  
Facultad de Derecho,  
Universidad de Costa Rica.

Se acepta CANJE.

Se pide el envío de dos números de cada publicación canjeable a la Dirección de esta Revista.

LIBRARY  
MUSEUM OF COSTA RICA  
SAN JOSÉ, COSTA RICA

Esta obra se terminó de  
imprimir en la Imprenta  
ANTONIO LEHMANN  
de San José de Costa Rica  
el día 29 de noviembre  
de 1964.