

Reglamento de constitución

# Conozca las normas del condominio

**El reglamento nace con el condominio y debe ser acatado por sus ocupantes**

Gloriana Gómez  
ggomez@nacion.com

**E**l reglamento de constitución de un condominio administra y regula la vida de un conjunto de propiedades o inmuebles, que residen dentro de un mismo predio.

Aunque es el instrumento jurídico que complementa y especifica las disposiciones de la ley, muchas veces es irrelevante para quienes van a comprar o viven ya bajo el régimen condominial.

De acuerdo con Lilliana Valverde, de Servicios Integrados para Condominio (Siosa), muchos problemas se podrían evitar si los dueños de las fincas filiales (casas o apartamentos) leyeran y conocieran a fondo el reglamento del condominio en el que viven.

Sin embargo, señala, la falta de divulgación de este documento —que regula los derechos y las obligaciones de los copropietarios de un edificio o conjunto sometido a este régimen especial— ha sido la gran piedra en el camino.

"Falta información y divulgación si realmente queremos empezar a forjar una verdadera cultura condominial", advierte Valverde. En ese sentido, agrega, el reglamento de constitución debe ser preciso, claro y lo más adaptado posible a la realidad legal y fáctica del condominio, respecto a lo que posee o llegue a poseer en el futuro.

Para Valverde y Rafael Betancourt, de la empresa Administración de Propiedades en Condominio (Betava), bajo ninguna circunstancia es recomendable tomar un reglamento elaborado para otro condominio y hacerle tan solo algunos cambios (nombre, ubicación, etc.) para ponerlo a funcionar.

No obstante, para los consultados, esto suele ser una práctica común entre algunos desarrolladores, que contratan a notarios para que elaboren el documento, basados en un simple modelo.

"El desarrollador debe crear el reglamento e incluirlo como parte de su oferta de venta; el comprador



Parte de la escasa cultura condominial es desconocer los usos permitidos en las áreas comunes. PRISCILLA MORA

**Mucho ojo...**

Si tiene duda sobre la legalidad del reglamento, presente sus argumentos a la Asamblea de Condóminos

como consumidor puede exigirlo; el administrador debe de notificarlo y suministrarlo a quien llega por primera vez al condominio; y el dueño u ocupante debe conocerlo, pues nunca puede alegar ignorancia al reglamento", advierte Valverde.

**¿Qué debe incluir?** El artículo 30 de la Ley de propiedad en condominio, vigente a la fecha, fija los aspectos mínimos que debe tener un reglamento de condominio y administración:

1. Las maneras de designar, contratar o sustituir al administrador, sus atribuciones y obligaciones. El período de nombramiento y las causas para removerlo.
2. Las aportaciones de los propietarios para gastos comunes.
3. La frecuencia con que se reunirá la Asamblea de Propietarios, la forma de convocarla, la persona que pre-

siderará las reuniones y el procedimiento para designarla.

4. El uso de las cosas comunes, las limitaciones y las condiciones en que se ejercerá y, en general, los derechos y obligaciones de cada propietario.

5. El régimen de sanciones del condominio y los mecanismos para la resolución de disputas.

6. Las reglas necesarias para afectar las fincas filiales al régimen de propiedad en condominio, las cuales se convertirán en fincas matricias sin perder su condición original.

7. La posibilidad de cambiar la forma externa de las fachadas, decorar las paredes, puertas o ventanas exteriores en formas o colores distintos a los del conjunto.

También, señala Betancourt, se pueden incluir temas importantes sobre el uso y destino de la propiedad, reglamentación sobre la utilización de áreas comunes, zonas de parqueo, ingreso de visitas, uso de los recursos económicos comunes y los fondos de contingencia e inversiones.

"El colectivo que vive bajo este régimen, es el responsable de elaborar, adecuar o modificar tal reglamento y adaptarlo a sus necesidades de convi-

vencia", sostiene Betancourt.

Para Valverde, el reglamento debe estar listo antes de que el cliente vaya a comprar el condominio, "ya que uno y otro (reglamento y condominio) deben ir de la mano".

"Tras la compra, el cliente debe aceptar el reglamento—lo haya leído o no—, de ahí que no puede alegar su ignorancia. Estudiarlo antes y preguntar cualquier duda al dueño o administrador nunca está de más", dijo.

**Errores comunes.** De acuerdo con los expertos, el primer error que comete la gente es infringir el reglamento, ya sea por desconocimiento o porque no se lo pidieron a quien le compró el condominio. Otras veces no lo buscan en el Registro Público, donde debe aparecer inscrito.

El segundo error, apunta Valverde, es que al exigírsele su cumplimiento, el condómino cree que son 'cosas' de la Administración o de los vecinos, por lo que hace caso omiso del mismo con serias consecuencias para su calidad de vida y su bolsillo.

Un tercer error es creer que porque nadie se lo dio o no se lo notificaron, puede alegar ignorancia del mis-

**Si está pronto a comprar...**

**1** Pregunte por el reglamento y asegúrese de que sea el mismo que está inscrito en el Registro Público (puede tener modificaciones).

**2** Estúdielo y pregunte cualquier duda sobre este al dueño o al administrador del condominio antes del "sí" definitivo.

**3** No se atenga a que una norma que no le gusta puede cambiar cuando usted viva en el condominio. La mayoría de reformas al reglamento constitutivo requieren unanimidad absoluta de los condóminos, y eso es muy difícil de lograr en una Asamblea.

**4** Si tiene alguna disconformidad con lo que en él se establece, preséntela ante la Asamblea de Condóminos. Dependiendo del punto que se quiera cambiar, se requiere mayoría absoluta (totalidad del condominio) o mayoría calificada (dos terceras partes).

**5** Si considera que una decisión tomada en Asamblea con base en alguna disposición del reglamento es ilegal, y le causa perjuicio, puede plantear la nulidad del acuerdo ante el juez civil—vía proceso sumario—dentro de los tres meses siguientes a la celebración de la Asamblea.

Fuente: Lc. Lilliana Valverde de la administración SCSA (lisa\_val@nacion.com)

mo, cuando por principio "nadie puede alegar ignorancia a la ley".

En algunos reglamentos, por ejemplo, está prohibido la tenencia de mascotas o el hacer fiestas o actividades en las casas. También suelen haber limitaciones respecto al uso de piscinas, áreas sociales, cuota de mantenimiento, entre otros.

Las sanciones a lo interno por violaciones al reglamento existen, advierte Betancourt. "De ahí, la importancia de que este documento contenga reglas específicas para la solución de conflictos o abra la vía que posibilite un arbitraje entre las partes conforme a la Ley N. 7727 de Resolución alterna de conflictos, siempre y cuando el asunto trate de aspectos patrimoniales", concluyó.

**casas en condominio en ROHRMOSER**

Excelente financiamiento  
Variedad de diseños  
Modernidades desde **\$1.050**

www.sucasa.co.cr 826-2887 / 383-5559

SU CASA

**Milenio** Condominio

Elegancia y seguridad en el mejor condominio de Heredia.

desde **\$ 61.800**

Visite nuestra casa modelo

Mercedes Sur del Hipermas 600m oeste, 400m norte, 400m este.  
Tel: 265 - 1543 / 829 - 6053 / 868 - 8888