

**CONDominio HORIZONTAL RESIDENCIAL CON FINCA FILIAL PRIMARIA
INDIVIDUALIZADA EL BAMBÚ**

El presente documento define el **Régimen Específico de Multas** del **Reglamento para el Condominio Horizontal Residencial con Finca Filial Primaria Individualizada El Bambú, en adelante “el Régimen”** con fundamentación en la Ley Reguladora de la Propiedad en Condominio, número 7923, los siguientes “Considerando” y las demás estipulaciones que se exponen:

CONSIDERANDO

- i) Que el Art. 23 de la Ley Reguladora de la Propiedad en Condominio expone que el reglamento del condominio contemplará el régimen específico de multas y el Art. 33 inciso e) que estipula que el reglamento debe contener régimen de sanciones del condominio y los mecanismos para la resolución de disputas;
- ii) Que mediante escritura pública número Quince-Trece del Notario Carlos Villalobos Soto, Notario Público, se dispuso a someter en Régimen de propiedad en Condominio establecido en la Ley Reguladora de la Propiedad en Condominio en adelante “la Ley”, con las características y reglamento que se estipularon en dicho instrumento público y denominando el Condominio como “Condominio Horizontal Residencial con Finca Filial Primaria Individualizada El Bambú, conocido como “Condominio El Bambú” en adelante “El Condominio”;

- iii) Que el Condominio ha desarrollado un complejo residencial con todas las instalaciones y servicios que comprende un complejo residencial, y que consta de doscientos veinte fincas filiales individualizadas, formado por áreas privativas y diversas áreas comunes;
- iv) Que El Condominio se regula por medio de “la Ley” y que expresamente la escritura pública mencionada en el inciso i) indica que se regulará por las disposiciones del Reglamento que en ese mismo instrumento se emite, el cuál se encuentra inscrito en el Registro de Propiedad en Condominio del Registro Público de Costa Rica, y se subdivide e incorpora el Reglamento Disposiciones Generales, Reglamento en Condominio, Reglamento de Administración y Reglamento de Construcción, en adelante “El Reglamento”;
- v) Que el Reglamento en su Art. Noveno estipula las Obligaciones de los Propietarios, siendo de competencia del Administrador proceder al aseguramiento, cuidado y vigilancia del mismo Condominio para el fiel cumplimiento de las obligaciones desarrolladas y en aras de preservar las buenas costumbres en el Condominio y la debida armonía que debe privar para el bien de todos los propietarios, condóminos e inquilinos;
- vi) Que el Reglamento estipula que el Administrador y la Junta Asesora definirán el régimen específico de multas para el Condominio, el cual será de acatamiento obligatorio para todos los propietarios del Condominio, régimen que puede ser modificado y enmendado por el

Administrador y la Junta Asesora cuando así lo consideren necesario;

POR TANTO

Se emite el **Régimen Específico de Multas** con el fin de establecer las sanciones cuando los propietarios, condóminos e inquilinos hagan caso omiso o no cumplan con los requerimientos establecidos en el Reglamento del Condominio.

RÉGIMEN ESPECÍFICO DE MULTAS DEL REGLAMENTO PARA EL CONDOMINIO HORIZONTAL RESIDENCIAL CON FINCA FILIAL PRIMARIA INDIVIDUALIZADA EL BAMBÚ

El presente Régimen contiene las estipulaciones expresadas en el Reglamento en cuanto a las prohibiciones y deberes de propietarios, condóminos e inquilinos. Es de aplicación obligatoria para todo propietario, copropietario, titular de derechos reales, arrendatario o inquilino, residente, ocupante bajo cualquier título, huésped y visitante de cualquiera de las fincas filiales del Condominio, y en general para cualquier persona que por cualquier motivo o razón se encuentre físicamente dentro del Condominio.

De conformidad con el Artículo Vigésimo Tercero del Reglamento, el cuál contiene las sanciones y disolución de disputas, siendo que si un propietario infringe las prohibiciones y limitaciones acordadas de previo en el Reglamento

del Condominio, o en las Asambleas de Condóminos, se impondrán las siguientes sanciones, previo cumplimiento del debido proceso:

- a. Prevención por escrito
- b. Sanción o multa de hasta diez veces la cuota de mantenimiento vigente, según considere el Administrador
- c. Obligación de desalojo por parte del Condominio.

Cualquier eventual reclamo de lo anterior, de conformidad con el Art. 23 de la Ley Reguladora de la Propiedad en Condominio, número 7923, se debe sustanciar mediante el proceso sumario dispuesto en el Código Procesal Civil, Artículo 432 y siguientes.

Del Debido Proceso, prueba y procedimiento de denuncia

El Reglamento estipula que se requiere un debido proceso para la imposición de cualquier multa o sanción, el cual debe darse siempre de previo mediante **una prevención por escrito**.

En cuanto al **debido proceso** deberá cumplir con los requerimientos que establece la Constitución Política al ser un instituto jurídico tutelado como un derecho constitucional. Esto implicará necesariamente que al establecerse una denuncia en contra de un condómino o propietario, se debe otorgar audiencia o emplazar a quién se denuncia, aportar la correspondiente prueba en que se basa el denunciante y conferir el plazo respectivo que se indica más adelante, para exponer su defensa en caso de interés o aceptar el cargo que se indica.

El procedimiento de denuncia podría darse por medio de disputa entre condóminos, propietarios o inquilinos y de conformidad con el Artículo Vigésimo Tercero de sanciones y disolución de disputas mencionado, dice que en caso de una “**disputa entre condóminos, propietarios o inquilinos**” (en adelante “**las partes en disputa**”), deberán acudir en primera instancia al Administrador, quién deberá resolver en plazo no mayor a **cinco días hábiles**, los alegatos presentados por los condóminos. Esta misma convocatoria debe realizarse cuando la disputa sea entre un **condómino o inquilino y la Administración**.

El plazo de los cinco días hábiles deberá contemplar el debido proceso antes señalado.

En caso de subsistir la disputa, **se debe convocar a una Asamblea de Propietarios**, quién debe resolver definitivamente la controversia haciendo cumplimiento de un debido proceso, convocatoria a las partes en disputa, conocer de la prueba en caso que se aporte y dar audiencia para escuchar ambas partes.

Todo lo acordado en la **Asamblea de Propietarios** obliga tanto a propietarios como inquilinos.

Cualquier propietario, condómino o inquilino que estime lesionados sus derechos por la Asamblea de Propietarios, podrá establecer su reclamo dentro de los tres meses siguientes a la firmeza del acuerdo de Asamblea en primera instancia ante la misma Asamblea y posteriormente en caso de subsistir su inconformidad mediante el procedimiento sumario establecido en el Código

Procesal Civil en los artículos 432 y siguientes.

El condómino interesado podrá también solicitar al Administrador ventilar cualquier diferencia o controversia en una vía alternativa de resolución de conflictos.

Imposición de la multa

Una vez cumplido con el debido proceso y demás procedimientos establecidos anteriormente, en caso que ameritara debido al incumplimiento de las disposiciones que más adelante se consignan, el Administrador procederá con la imposición de la multa al condómino, propietario o inquilino mediante el cobro en la siguiente cuota condominal correspondiente. Para la imposición de la multa, el Administrador deberá recurrir a la Ley y su Reglamento, el Reglamento del Condominio y a las normas generales del derecho que sean parte del ordenamiento jurídico.

Todos los montos impuestos por concepto de multa serán parte de los ingresos de la Administración y se liquidarán con el presupuesto anual.

En caso de incumplimiento o atraso en el pago de la multa, el Administrador solicitará el requerimiento de pago por escrito para su cumplimiento. Una vez pasado ese plazo, y que no haya procedido a pagar lo adeudado, se referirá al Art. 20 de la Ley que expresamente señala que la finca filial quedará afecta, como garantía, en forma preferente y desde su origen, por el incumplimiento de las obligaciones pecuniarias que el propietario llegue a tener con el condominio.

Las cuotas correspondientes a los gastos comunes adeudadas por los propietarios, **así como las multas y los intereses que generen**, constituirán un gravamen hipotecario sobre la finca filial, solo precedido por el gravamen referente al impuesto sobre bienes inmuebles. A petición del Administrador, un contador público autorizado expedirá la certificación de las sumas que los propietarios adeuden por estos conceptos; esta certificación constituirá título ejecutivo hipotecario.

De las Sanciones

Con fundamento en el Reglamento del Condominio, específicamente en los Artículos Noveno, Décimo, y Décimo Noveno, siendo prohibido a los Propietarios las siguientes disposiciones, el incumplimiento o la omisión acarrearán las sanciones que se estipulan a continuación:

Artículo 1. Almacenar, guardar y/o depositar dentro de la finca filial o en las áreas comunes del Condominio, toda clase de materias explosivas, inflamables y/o asfixiantes que puede significar peligro o que produzcan emanaciones molestas. El incumplimiento de esta disposición será sancionado con una multa del equivalente a una (1) cuota de mantenimiento.

Artículo 2. Depositar materiales, mercaderías, muebles y/u objetos en las áreas comunes del Condominio, que puedan comprometer el ornato, limpieza y/o decoración del Condominio o significar daño o molestias a los demás usuarios, así como obstruir o entorpecer el uso de dichas áreas. El

incumplimiento de esta disposición será sancionado con una multa equivalente a una (1) cuota de mantenimiento.

Artículo 3. Colocar en las áreas comunes o en las fincas filiales, insignias, letreros, anuncios, banderas de propaganda, toldos, chapas, muebles, macetas o cualquier otro objeto susceptible de afectar la estética del Condominio o la comodidad de los vecinos. El incumplimiento de esta disposición será sancionado con una multa equivalente a una (1) cuota de mantenimiento.

Artículo 4. Producir o permitir que se produzcan disturbios y/o ruidos que atenten contra la tranquilidad que debe reinar en el Condominio. El incumplimiento de esta disposición será sancionado con una multa equivalente a dos (2) cuotas de mantenimiento. En este artículo se aplicaría el reglamento del Ministerio de Salud.

Artículo 5. Obstruir las calles de acceso, las aceras y los estacionamientos, de manera tal que dificulte el paso, acceso o permanencia a personas o vehículos. El incumplimiento de esta disposición será sancionado con una multa equivalente a una (1) cuota de mantenimiento.

Artículo 6. Arrojar líquidos y objetos fuera de la finca filial. El incumplimiento de esta disposición será sancionado con una multa equivalente a una (1) cuota de mantenimiento.

Artículo 7. Colocar en las ventanas o en cualquier lugar visible desde el exterior de la finca: Ropas, alfombras o similares. El incumplimiento de esta

disposición será sancionado con una multa equivalente a una (1) cuota de mantenimiento.

Artículo 8. Disponer de la basura o desperdicios por medios distintos de los previstos para ello. El incumplimiento de esta disposición será sancionado con una multa equivalente a una (1) cuota de mantenimiento.

Artículo 9. No usar las áreas verdes comunes para limpiar vehículos, muebles o cualquier objeto. El incumplimiento de esta disposición será sancionado con una multa equivalente a una (1) cuota de mantenimiento.

Artículo 10. No ingerir bebidas alcohólicas en áreas comunes del parqueo ni hacer asados o fiestas, salvo lo permitido por las reglas internas del Condominio. El incumplimiento de esta disposición será sancionado con una multa equivalente a una (1) cuota de mantenimiento.

Artículo 11. Requerir a los empleados del Condominio que presten servicios personales en horas laborales sin la previa autorización del administrador. El incumplimiento de esta disposición será sancionado con una multa equivalente a tres (3) cuotas de mantenimiento.

Artículo 12. Circular en las calles del condominio a una velocidad superior a los veinticinco kilómetros por hora. El incumplimiento de esta disposición será sancionado con una multa equivalente a dos (2) cuotas de mantenimiento.

Artículo 13. Estacionar vehículos en espacios que no estén designados para tal propósito. El incumplimiento de esta disposición será sancionado con una multa equivalente a una (1) cuota de mantenimiento.

Artículo 14. Llamar a los residentes o guardas mediante la bocina del carro de forma irrespetuosa, o hacer un uso innecesario de la misma. El incumplimiento de esta disposición será sancionado con una multa equivalente a una (1) cuota de mantenimiento.

Artículo 15. Se prohíbe arrojar objetos de cualquier clase en los patios o zonas verdes privativas (a excepción de las que estén en proceso de construcción) o comunes, así como mantener en ellos objetos que atenten contra el ornato y el orden del Condominio (a excepción de las que estén en proceso de construcción), así como la utilización de colores llamativos en las áreas del inmueble que se visualicen desde el exterior y que atenten contra la armonía del diseño del Condominio, todo a juicio del Administrador del Condominio y del Comité de Arquitectura y Construcción de mantenimiento. El incumplimiento de esta disposición será sancionado con una multa equivalente a una (1) cuota de mantenimiento.

Artículo 16. Se prohíbe quemar basura en el interior o exterior de las filiales, así como en las áreas comunes, así como la colocación de basura en lugares no autorizados. Asimismo está prohibida la tenencia de materiales inflamables, explosivos e insalubres que produzcan malos olores o cualquier clase de molestias o peligro para la salud y bienestar de las personas o animales. Cada condómino será responsable de disponer apropiadamente de su basura en bolsas especialmente diseñadas para colocar basura, las cuales deberán estar debidamente cerradas. Los propietarios únicamente podrán sacar la basura el

día correspondiente a la recolección a fin de evitar malos olores y la misma deberá de ser depositada en el lugar designado para ese efecto por el Condominio. Será absolutamente prohibido poner o depositar basura en cualquier otro lugar como aceras o frente a las casas o áreas comunes que no estén debidamente autorizados por el Administrador y la Junta Asesora. El incumplimiento de esta disposición será sancionado con una multa equivalente a una (1) cuota de mantenimiento.

Artículo 17. Los trabajos internos dentro de las fincas filiales que generen ruido y tránsito de trabajadores y/o materiales podrán ser realizados conforme al horario de lunes a viernes de 6am a 5pm y sábados de 8am a 2pm. Fijado por la Administración del Condominio. El incumplimiento de esta disposición será sancionado con una multa equivalente a una (1) cuota de mantenimiento.

Artículo 18. Queda prohibida la circulación dentro del Condominio de cualquier tipo de vehículos o medios de transporte que no sean aptos para el tránsito en carreteras, que no sean autorizadas por la ley para circular en calles públicas o que no cuenten con la correspondiente placa o permiso que les permita circular en las carreteras públicas. Asimismo, queda expresamente prohibido circular a altas velocidades dentro del Condominio en cualquier tipo de vehículo o medio de transporte, así como causar ruido excesivo con vehículos o motocicletas. El incumplimiento de esta disposición será sancionado con una multa equivalente a una (1) cuota de mantenimiento.

Artículo 19. Las áreas comunes o zonas verdes no podrán, salvo autorización expresa de la Asamblea de Propietarios, ser techadas, pavimentadas o usadas para actividades sociales o para la colocación de cualquier tipo de equipo. Asimismo, no podrán ser usadas para fines privativos, tales como pero no limitados a: Parrilladas, tendido de ropa, guardar objetos, colocar juguetes o estructuras para el uso de niños, cancha para juegos deportivos, etc. Las áreas de estacionamiento no podrán ser utilizadas para la reparación de vehículos. Tampoco podrán ser usadas como bodegas para guardar objetos, para estos efectos cada unidad habitacional deberá de tener su propia bodega. El incumplimiento de esta disposición será sancionado con una multa equivalente a una (1) cuota de mantenimiento.

Artículo 20. El teléfono del guarda será usado exclusivamente para efectos de seguridad y emergencia del Condominio. El incumplimiento de esta disposición será sancionado con una multa equivalente a una (1) cuota de mantenimiento.

Artículo 21. Los propietarios o residentes autorizados podrán tener en su casa únicamente mascotas domésticas, en el entendido de que no serán criados o cuidados para fines comerciales y no causen molestias de ningún tipo o afecten a seguridad de los demás propietarios, ocupantes y visitantes del Condominio. Aquellos animales que se conviertan en una amenaza, causen exceso de ruido o de olores o representen una perturbación de la paz y de la tranquilidad, deberán ser removidos del Condominio. Es absolutamente prohibido que los animales circulen sin correa por las áreas comunes. El

incumplimiento de esta disposición será sancionado con una multa equivalente a una (1) cuota de mantenimiento.

Artículo 22. Es absolutamente prohibido que los animales circulen por las áreas comunes sin la supervisión y la presencia de un adulto responsable que sea el encargado del mismo. Por lo que está prohibida la circulación o presencia de animales en las áreas comunes del Condominio sin correa y sin pechera o collar. El incumplimiento de esta disposición será sancionado con una multa equivalente a una (1) cuota de mantenimiento.

Artículo 23. No están autorizados bajo ningún concepto y en ninguna parte del Condominio, los reptiles o cualquier otro tipo de animal que por su comportamiento o naturaleza sea considerado como salvaje o como una amenaza para las personas como lo es el caso de perros de carácter violento y agresivo. El incumplimiento de esta disposición será sancionado con una multa equivalente a una (1) cuota de mantenimiento.

Artículo 24. Quedan total y expresamente prohibidos los perros de la raza conocida como Pitbull Terrier, American Staffordshire, Doberman, Rottweiler, Staffordshire Bull Terrier o de cualquier otra clase que demuestren excesiva agresividad hacia otras personas o animales, los cuales no podrán permanecer ni ser mantenidos en el Condominio por ningún período de tiempo ni bajo ningún concepto. El incumplimiento de esta disposición será sancionado con una multa equivalente a tres (3) cuotas de mantenimiento.

Artículo 25. Los propietarios deberán mantener sus mascotas dentro de cada

propiedad condominal. No podrán deambular por las zonas comunes, excepto si salen con su respectivo dueño y de tal forma que permita a éste mantenerlos bajo control. El incumplimiento de esta disposición será sancionado con una multa equivalente a una (1) cuota de mantenimiento.

Artículo 26. Cada propietario o residente autorizado será responsable de limpiar o recoger los desechos fecales que sus mascotas dejen en cualquier zona del Condominio. El incumplimiento de esta disposición será sancionado con dos (2) multas equivalente a una cuota de mantenimiento.

Artículo 27. La violación a cualquier de estas disposiciones autoriza a la Administración del Condominio a exigir al propietario o residente autorizado que saque la mascota del Condominio. Las reglas generales para la tenencia y cuidado de mascotas y animales será reglamentado por la Administración del Condominio y la Junta Asesora para su posterior ratificación de la Asamblea de Propietarios mediante acuerdo de mayoría simple, sin embargo, regirán desde la aprobación por parte de la Administración.

Vigencia, Comunicación y Acatamiento Obligatorio

El presente Régimen Específico de Multas tendrá validez a partir de la fecha de emisión, fecha en la cual quedará debidamente aprobado de forma conjunta por i) el Administrador y por ii) la Junta Asesora.

Tendrá validez mientras el Administrador y la Junta Administradora no emitan por escrito un nuevo instrumento el cuál derogue el presente. Deberá decir que expresamente lo deroga. Podrá quedar sin efecto también en caso que se lleve

a cabo la desafectación al régimen en condominio.

Una vez aprobado, el Administrador deberá consignarlo en los libros respectivos que al efecto debe llevar el Administrador y además comunicarlo a los condóminos, propietarios o inquilinos a los medios de notificación que mantenga reportados por éstos, aún cuando éstos no hagan uso del condominio o se encuentren fuera del país. Será responsabilidad de los propietarios, condóminos, inquilinos o cualquiera que haga uso del condominio de proveer un medio para recibir notificaciones y además mantener el medio actualizado. El Administrador se libera de responsabilidad en caso que el medio establecido para notificaciones no esté actualizado por los condóminos, propietarios o inquilinos.

No será necesario registrar o inscribir el presente instrumento en el Registro Nacional.

Es de acatamiento obligatorio, para todos los condóminos, propietarios o inquilinos, aunque no hagan uso de su propiedad o de las instalaciones comunes, de conformidad con la Ley Reguladora de la Propiedad en Condominio.

En el caso de inquilinos o de quienes hagan uso del condominio (tal y como se estipula al inicio del "Por Tanto") que cometan alguna infracción sujeta a una multa específica de conformidad con lo que estipula este Régimen, el propietario será responsable solidario, de acuerdo con la Ley Reguladora de la Propiedad en Condominio.

Además de la multa, podría haber daños y costas que serán responsabilidad del infractor.

Se emite en la ciudad de Puntarenas el día 22 del mes de setiembre del año dos mil dieciocho.

A partir de su aprobación es válido y de acatamiento obligatorio para todos los Condóminos, propietarios o inquilinos.

Es todo.

Representante Legal del Administrador

Junta Administrador