



INFORME DE INVESTIGACIÓN

Área de cobertura en terrenos sometidos al régimen de propiedad en condominio

Rama del Derecho: derecho civil.	Descriptor: propiedad en condominio.
Palabras Claves: cobertura / restricciones urbanísticas / propiedad horizontal / condominio / Sala Constitucional. Sentencia N°13547-2003 / Procuraduría General de la República. Dictamen N° 362-2004.	
Fuentes de Información: normativa / jurisprudencia.	Fecha: 06/09/2016.

Contenido

RESUMEN	2
NORMATIVA	2
1. Definición de cobertura	2
2. Restricciones urbanísticas	3
3. Edificaciones Bajo el Régimen de Propiedad Horizontal o en Condominio	3
4. Planes reguladores	4
JURISPRUDENCIA	5
1. Limitaciones y obligaciones al régimen de propiedad horizontal	5
2. Área de cobertura en la propiedad sometida al régimen de condominio	8
NOTAS:	17

RESUMEN

El presente informe describe el tema del área de cobertura en terrenos sometidos al régimen de propiedad en condominio.

Cada plan regular define localmente las condiciones bajo las cuales se desarrollan las construcciones para su zona determinada y en este caso particular se define el caso del cálculo del área de cobertura en la propiedad sometida al régimen de condominio la cual según los criterios incluidos se calculan a partir del área total de la finca matriz.

NORMATIVA

1. Definición de cobertura

[Ley de Planificación Urbana]ⁱ

Artículo 1º.- Para los fines de esta ley se entenderá que:

(...)

Cobertura, es la proyección horizontal de una estructura o el área de terreno cubierta por tal estructura.

2. Restricciones urbanísticas

[Reglamento de Construcciones]ⁱⁱ

Artículo V.1.-Cobertura.

V.1.1. Siempre que el Plano Regulador o el Reglamento de Zonificación no lo fije distinto, la cobertura no podrá exceder del 75% del área del lote.

V.1. 2. Cuando el frente sea mayor o igual que el fondo, o cuando el lote sea esquinero, podrá aumentarse la cobertura hasta un 80%.

V.1. 3. Cuando la relación fondo a frente exceda de 3,5 la cobertura no será mayor de un 70%.

V.1.4.En las áreas centrales de las ciudades, definidas como de uso comercial, podrá construirse sobre la totalidad del lote en las dos primeras plantas, siempre que el uso sea comercial. En ausencia del plano de zonificación, la Dirección de Urbanismo del INVU y la Municipalidad definirán dónde se puede aplicar esta norma.

3. Edificaciones Bajo el Régimen de Propiedad Horizontal o en Condominio

[Reglamento a la Ley Reguladora de la Propiedad en Condominio]ⁱⁱⁱ

Artículo 1º-Para los efectos de interpretación y aplicación del presente reglamento, los términos siguientes tienen el significado que se indica:

(...)

9. Cobertura: proyección horizontal de una estructura o el área de terreno cubierta por tal estructura.

Artículo 37.- Tanto en los condominios horizontales y/o verticales con edificaciones, las fincas filiales podrán tener, al mismo tiempo, área privativa construida (APC) y área privativa no construida (APNC). Para el caso de fincas filiales en lotes, deberá definirse el área de cobertura máxima de acuerdo con el Plan regulador aprobado, de no existir dicho instrumento, se procederá según la normativa dictada por el Reglamento de Construcciones y el Reglamento de Condominio y Administración.

4. Planes reguladores

Artículo 1º.- Para los fines de esta ley se entenderá que:

(...)

Plan Regulador, es el instrumento de planificación local que define en un conjunto de planos, mapas, reglamentos y cualquier otro documento, gráfico o suplemento, la política de desarrollo y los planes para distribución de la población, usos de la tierra, vías de circulación, servicios públicos, facilidades comunales, y construcción, conservación y rehabilitación de áreas urbanas.

Artículo 15.- Conforme al precepto del artículo 169 de la Constitución Política, reconócese la competencia y autoridad de los gobiernos municipales para planificar y controlar el desarrollo urbano, dentro de los límites de su territorio jurisdiccional. Consecuentemente, cada uno de ellos

dispondrá lo que proceda para implantar un plan regulador, y los reglamentos de desarrollo urbano conexos, en las áreas donde deba regir, sin perjuicio de extender todos o algunos de sus efectos a otros sectores, en que priven razones calificadas para establecer un determinado régimen contralor.

JURISPRUDENCIA

1. Limitaciones y obligaciones al régimen de propiedad horizontal

[Sala Constitucional]^{iv}

Sobre el fondo.-

De conformidad con el Ordenamiento Jurídico vigente se debe reconocer que dentro de un régimen especial de propiedad, como lo es la propiedad en condominio, regulado a través de la Ley Reguladora de la Propiedad en Condominio, Ley N° 7933 del veintiocho de octubre de mil novecientos noventa y nueve, publicada en La Gaceta número 229 del veinticinco de noviembre de mil novecientos noventa y nueve, se reconoce que los propietarios que se sometan a este régimen especial están obligados a sufragar los gastos de administración, conservación y operación de los servicios y bienes comunes del condominio y es su obligación mantener al día sus respectivas cuotas para hacer efectivo el goce de los bienes y servicios comunes a todos los condóminos. Este tipo de regímenes especiales de propiedad han sido reconocidos por la Sala Constitucional en anteriores pronunciamientos, siendo un ejemplo el que a continuación se

transcribe en lo conducente, en el que se dilucidó el caso de la propiedad horizontal:

"IV.- Sobre el fondo: Lleva razón la recurrente al argumentar que el régimen de propiedad horizontal impone limitaciones y obligaciones a todos los propietarios, las cuales, de conformidad con la normativa que rige la materia, deben ser cumplidas por todos ellos. Así lo ha dicho en otras oportunidades la Sala, como se aprecia en los siguientes precedentes:

"La propiedad horizontal es una propiedad imperfecta o limitada, en razón de la modalidad que han escogido los distintos propietarios de los pisos o departamentos en que se divide cada piso y en estos casos cada propietario es dueño del piso o departamento y comunero de los bienes afectos al uso común. De manera que, quien acepta adquirir una propiedad bajo este régimen, está sujeto a lo que el reglamento del condominio, que se dicta con fundamento en la Ley de Propiedad Horizontal disponga". (Sentencia número 1574-96 de las 12:45 horas del 29 de marzo de 1996)

En esa línea de pensamiento, en el mismo fallo se determinó que "El examinar los acuerdos que adopte una Junta de condóminos, es un asunto de legalidad ajeno a esta vía de control de constitucionalidad." También en la sentencia número 1200-96 de las 16:18 horas se pronunció este Tribunal en igual sentido:

"UNICO: La llamada propiedad horizontal es una propiedad imperfecta o limitada en razón de la modalidad que han escogido los distintos propietarios de los pisos o departamentos en que se divide cada piso y en estos casos cada propietario es dueño del piso o departamento y comunero de los bienes afectos al uso común. De manera que quien acepta adquirir

una propiedad bajo este régimen, o bien alquilar un local comercial, está sujeto a lo que el reglamento del condominio, que se dicta con fundamento en la Ley de Propiedad Horizontal, disponga y examinar los acuerdos que adopte una junta de condóminos, es un asunto de legalidad ajeno a esta vía de control de constitucionalidad. Por ello el recurso no procede y se dispone su rechazo por el fondo (en igual sentido ver la sentencia número 529-95 de las doce horas tres minutos del veintidós de setiembre de mil novecientos noventa y cinco)". Sentencia 3780-2000 las doce horas con treinta y seis minutos del cinco de mayo del dos mil.

De conformidad con lo expuesto, en el régimen en condominio aplican una serie de gastos comunes que viene enunciados en la legislación citada y que se refieren a los desembolsos por administración, mantenimiento, reparación y limpieza de las cosas comunes, los que se regularán en el reglamento interno del respectivo condominio. Bajo ese marco normativo, el administrador del condominio en el que residen los amparados informó a este Tribunal que los amparados se encuentran morosos en sus cuotas condominales, razón que le faculta a cobrar las cuotas dejadas de pagar utilizando para ello el mecanismo legal dispuesto en la Ley citada. En el caso concreto no se ha procedido a ejecutar el cobro mediante ese mecanismo, pero se asegura que se ha acudido a los procedimientos internos de cobro acordado por el reglamento interno del condominio, sin obtener resultados positivos, motivo por el cual se procedió mediante las vías de hecho a suprimir los servicios que no están siendo pagados por los vecinos morosos y en ese entendido deben, de propia mano, abrir los portones para ingresar a la propiedad y llevar sus desechos hasta el área común dispuesta para esos efectos. Ante ese cuadro fáctico, estima este Tribunal Constitucional que no se han quebrantado los derechos

fundamentales de los amparados, pues se acredita que no se les ha limitado el ingreso a su propiedad privada, no se ha limitado el libre tránsito ni tampoco se ha puesto en peligro su derecho a la salud, sino que solamente han sufrido una serie de incomodidades derivadas del incumplimiento con el pago por esos servicios. De esta manera, el amparo solicitado deviene en improcedente y así se declara, haciendo la advertencia que será en el respectivo proceso de cobro donde los amparados podrán alegar lo que corresponda en defensa de sus intereses, o bien, solicitar la intervención de la asamblea general de los condóminos, si se considera que el administrador se ha excedido en las competencias que le han sido encomendadas por ese Órgano.

2. Área de cobertura en la propiedad sometida al régimen de condominio

[Procuraduría General de la República]^v

De conformidad con la primera consulta, cabe aclarar que las disposiciones que establecen los planes reguladores en cuanto a cobertura, área mínima, densidad, altura de las edificaciones etcétera, son aplicables a las edificaciones que se pretendan construir con posterioridad a la aprobación del instrumento de planificación. Respecto a las construcciones existentes que incumplen con las nuevas regulaciones, usualmente se les incluyen dentro de la categoría de "uso no conforme", con lo cual solamente se permite a sus propietarios hacer las reparaciones necesarias para el mantenimiento del inmueble.

En la consulta se mencionan "condominios ya desarrollados", pero se omite indicar si fueron construidos antes o después de abril del año 1991, que es la fecha de publicación del plan regulador del cantón de Santa Ana, o incluso, si fueron construidos antes o después del 20 de marzo de 1987, fecha en que fue publicado en La Gaceta número 55 de esa fecha, el primer plan regulador del cantón de Santa Ana. En la primera hipótesis, es claro que estaríamos ante un caso de uso no conforme, con lo cual resultaría aplicable lo que al efecto señala el reglamento de zonificación del cantón:

"Artículo 3. Situaciones existentes o de hecho

(...)

(...)

(...)

Las construcciones ya existentes y que no cumplan con los requisitos exigidos para su correspondiente zona podrán permanecer igual; pero si se pretende hacerles modificaciones o remodelaciones, deberán ajustarse a los requisitos correspondientes a la zona." (Lo resaltado no es del original)

En las circunstancias descritas, la autorización administrativa para remodelar o ampliar este tipo de construcciones está sujeta al control preventivo que en materia de planificación urbana, ejercen las municipalidades. Así, el permiso se concede una vez comprobado el cumplimiento de las exigencias que el ordenamiento jurídico establece, entre ellas, las derivadas del plan regulador del cantón. Ahora bien, tratándose de una propiedad en condominio, la misma habrá de regirse por las disposiciones especiales contenidas en la ley reguladora de la

propiedad en condominio, número 7933 de 28 de octubre de 1999, la cual expresamente señala:

"Artículo 16.- Cada propietario podrá efectuar obras y reparaciones en el interior de su finca filial; pero le estará prohibida toda innovación o modificación que afecte la estructura, las paredes maestras u otros elementos esenciales del condominio. En cuanto a los servicios comunes y las instalaciones generales, los propietarios deberán abstenerse de todo acto, aun en el interior de su propiedad, que impida o haga menos eficaz la operación o el aprovechamiento". (Lo resaltado no es del original)

De lo dicho se desprende que los condóminos están sometidos a un régimen legal de prohibiciones que restringe la posibilidad de modificar o ampliar la finca filial, con la excepción hecha respecto a las simples reparaciones en el interior de la propiedad. Aunado a lo anterior, el artículo 27 inciso 3, ibídem prescribe que, en caso de existir un acuerdo unánime de todos los propietarios para renunciar al régimen de propiedad en condominio, las parcelas o unidades resultantes no pueden contravenir la legislación aplicable, entre otras la ley de planificación urbana (LPU) número 4240 de 15 de noviembre de 1968, la ley de construcciones (LC) número 833 de 4 de noviembre de 1949, el reglamento de construcciones (RC) publicado en el Alcance número 17 a La Gaceta número 56 de 22 de marzo de 1983 y, por supuesto, el plan regulador local, si lo hay. Esta consideración permite sostener, como se verá más adelante, que cada finca filial debe cumplir con los requisitos que defina el instrumento de planificación.

Distinta sería la situación si se tratase de un condominio construido con posterioridad a la entrada en vigencia del plan regulador, ya que

retomando lo que Usted señala en su oficio, el desarrollo de este tipo de proyecto no está permitido dentro de la zona de protección (ZP) que establece el artículo 13 del reglamento de zonificación de Santa Ana. Así las cosas, ante el incumplimiento de las reglas de zonificación del cantón, lo pertinente es aplicar las sanciones que contempla el artículo 17 ibíd:

"Artículo 17.- Sanciones

(...)

La Municipalidad o la Dirección de Urbanismo llevará a cabo la suspensión de toda obra que se ejecute en contravención a la zonificación, pudiendo disponer para ello del auxilio de la fuerza pública.

Se aplicarán todas las sanciones civiles y penales contempladas en las leyes correspondientes.

Serán acreedores de dichas sanciones tanto los infractores como los funcionarios responsables del incumplimiento de este reglamento que concientan (sic) la violación del mismo."

Ahora bien, respecto a su segunda inquietud, cabe hacer notar que la figura del condominio, ya sea éste habitacional, comercial, turístico, industrial etc., distingue entre bienes privados y áreas comunes. Los llamados bienes comunes son los que pertenecen a todos los propietarios, quienes tendrán sobre ellos un derecho proporcional al porcentaje que represente el área fijada para su finca filial dentro del condominio. Lo anterior permite sostener, como lo ha hecho el tribunal constitucional, que de esta dualidad de derechos surgen dos tipos de relaciones jurídicas: las derivadas de su condición de propietarios individuales y las que dimanar de ser

copropietarios de elementos y servicios comunes (véase la sentencia número 2002-2336, citada supra).

Esta distinción entre áreas públicas y privadas permite afirmar que cada finca filial integrante de un condominio debe cumplir con los requisitos establecidos en el plan regulador del cantón en el que se ubique, o en su defecto, en las disposiciones legales de carácter general, en cuanto a áreas mínimas, retiros, altura máxima, etc. Ello es así, por cuanto toda edificación debe necesariamente construirse conforme a las normas que exijan las leyes respectivas. Al respecto, el reglamento de construcciones, hace mención de los porcentajes de áreas construidas, áreas no construidas abiertas y áreas construibles no cubiertas, que cada finca filial debe respetar:

"Artículo VII.3.- Bienes de propiedad privada y bienes comunes.

VII.3.1. Son bienes privados, aquellos que pertenecen por entero, en forma individual y exclusiva, a cada finca filial. Se entiende que área privada en los desarrollos horizontales puede ser:

a) Área privada Construida

b) Área privada No Construida (abierta).

En cuanto a las regulaciones del Área Privada No Construida (abierta), se establecen las siguientes regulaciones: a) Tanto los retiros laterales, como los frontales y posteriores deben cumplir con las regulaciones de este Reglamento. b) Cuando existan ventanas que enfrentan a las áreas

privativas construidas, serán diseñadas de tal forma, que se respete la privacidad absoluta del colindante (ver capítulo sobre ventanas en colindancia). En aquellos edificios en altura los retiros laterales corresponden a las normas de patios ($1/3$ ó $1/4$ de la altura).

c) La separación (deslinde) de las áreas privativas no construibles se podrá efectuar por medio de divisiones no permanentes, utilizando para este fin, divisiones medianeras naturales con base en arborizaciones compactas, tales como zetos, enramados, bambúes, etc., a una altura no mayor de 1,50 m entre propiedades en lo que se refiere a retiros laterales y posteriores. En el retiro frontal esta altura tendrá un máximo de 1,00 m.

Los patios de luz y tendido se contemplarán como Áreas Privativas Construibles no cubiertas, restringidas (...)."

Sin embargo, el área de cobertura en terrenos sometidos al régimen de propiedad en condominio, se calcula en relación con el área de la finca matriz y no de cada una de las fincas filiales. Según la definición contenida en el artículo 1° de la ley de planificación urbana, ha de entenderse por cobertura "...la proyección horizontal de una estructura o el área de terreno cubierta por la estructura." Por la naturaleza específica de la propiedad en condominio, el terreno sobre el que se proyectan horizontalmente las estructuras o el que cubre estas, es la totalidad del terreno sometido a este régimen jurídico, sea la construcción vertical u horizontal, es decir, la finca matriz. No tendría sentido calcular el área de cobertura sobre las fincas filiales. En el caso de las construcciones horizontales, ello implica tratar a la propiedad en condominio como una urbanización, desconociendo la naturaleza específica de aquel régimen

legal; y en el caso de las construcciones verticales, cada edificio de apartamentos constituye una estructura en el sentido definido por el artículo 1° de la ley de planificación urbana.

Consecuentemente, el área de cobertura en la propiedad sometida al régimen de condominio debe calcularse a partir del área total de la finca matriz.

Para el caso de las construcciones horizontales (ver artículo VII.2.1.2 del reglamento a la ley de construcciones) el área de cobertura resultante se distribuye entre las fincas filiales y aquellas construcciones localizadas en las áreas comunes que sean estructuras según la definición del artículo 1° de la ley de planificación urbana. Esta distribución no tiene que ser equitativa, pero debe constar en los planos debidamente aprobados por las instituciones respectivas, elaborados para la constitución e inscripción del condominio, según lo regula los artículos 1 a 6 de la ley número 7933. Es decir, que para la afectación de un inmueble al régimen de propiedad en condominio y su eventual inscripción como tal, cada plano de las respectivas fincas filiales debe señalar y especificar cuál es el área de cobertura que a esa finca filial le corresponde del total del área de cobertura. La sumatoria de lo que le corresponde a cada filial y las estructuras por construir en el área común, si las hubiere, debe ser igual o menor al área de cobertura calculado a partir del área de la finca matriz, según el porcentaje que normativamente se establezca.

Para el caso de las construcciones verticales, el área de cobertura es una sola para todo el edificio, independientemente del tamaño de cada una de las fincas filiales, y debe constar en el plano del respectivo edificio. Si se pretende construir en las áreas comunes edificaciones que sean

estructuras en el sentido dado por el artículo 1° de la ley de planificación urbana, el área de cobertura debe distribuirse entre el edificio (propiedad vertical) que contiene las fincas filiales y dichas edificaciones.

El procedimiento es el mismo si en un inmueble sometido al régimen de propiedad en condominio se combina la propiedad vertical con la horizontal. El área de cobertura se calcula a partir del área total de la finca madre. Luego, se distribuye entre cada una de las fincas filiales de la propiedad horizontal, el edificio de la propiedad vertical y cualquier otro bien común que sea una edificación con las características de una estructura, en el sentido de la definición de ese término dada por el artículo 1° de la ley de planificación urbana. Dicha distribución debe constar en los planos del inmueble sometido a ese régimen jurídico donde consten las fincas filiales, y que son parte de los requisitos para afectar el inmueble e inscribirlo como propiedad en condominio.

Finalmente, resta por abordar el tema el término "cobertura", cuya definición es -a criterio de esa municipalidad- poco clara, y por tanto crea incertidumbre en cuanto a su aplicación. Al su parecer, esa falta de certeza podría resolverse si se aclara qué debe entenderse por "estructura", término definido en numeral 1.3 del reglamento de construcciones. En efecto, el plan regulador de Santa Ana define la cobertura máxima como "la resultante del cociente de dividir el área de terreno cubierta por la estructura entre el área del lote."

El criterio solicitado es sin duda una cuestión técnica que, por su naturaleza, es ajena a la especialidad de este despacho. Ciertamente, el reglamento de construcciones en su artículo 1.3, define el término estructura como el

"Sistema de elementos resistentes a los efectos de fuerzas externas de todo tipo, que forma el esqueleto de un edificio u obra civil. Recibe y transmite las cargas y esfuerzos al suelo firme." Sin embargo, la definición trascrita alude a la función que, como parte de una edificación u obra civil, cumple lo que se califica como estructura. Determinar que tipo de edificación o que partes de una edificación han de ser tenidas como estructura para efectos del porcentaje de cobertura, es un asunto técnico y no jurídico.

En consecuencia, no corresponde a esta Procuraduría, en su condición de órgano consultivo de la administración pública en materia jurídica, dar respuesta a la interrogante relativa a si es correcto o no tomar únicamente las áreas techadas para efectos del cálculo de la cobertura permitida, sino a la propia administración activa que ejerce la función de control y fiscalización de las actividades de construcción, en este caso, a la propia municipalidad que en ejercicio de sus competencias puede y debe resolver el aspecto técnico. Si para estos efectos la municipalidad requiere de asesoría técnica, puede solicitarla a la Dirección de Urbanismo del Instituto Nacional de Vivienda y Urbanismo, que es el órgano que, en relación con este tipo de asuntos, asesora a las municipalidades, de conformidad con lo que establece el artículo 7.3 y 9 de la ley de planificación urbana.

ADVERTENCIA: El Centro de Información Jurídica en Línea (CIJUL en Línea) está inscrito en la Universidad de Costa Rica como un proyecto de acción social, cuya actividad es de extensión docente y en esta línea de trabajo responde a las consultas que hacen sus usuarios elaborando informes de investigación que son recopilaciones de información jurisprudencial, normativa y doctrinal, cuyas citas bibliográficas se encuentran al final de cada documento. Los textos transcritos son responsabilidad de sus autores y no necesariamente reflejan el pensamiento del Centro. CIJUL en Línea, dentro del marco normativo de los usos según el artículo 9 inciso 2 del Convenio de Berna, realiza citas de obras jurídicas de acuerdo con el artículo 70 de la Ley N° 6683 (Ley de Derechos de Autor y Conexos); reproduce libremente las constituciones, leyes, decretos y demás actos públicos de conformidad con el artículo 75 de la Ley N° 6683. Para tener acceso a los servicios que brinda el CIJUL en Línea, el usuario(a) declara expresamente que conoce y acepta las restricciones existentes sobre el uso de las obras ofrecidas por el CIJUL en Línea, para lo cual se compromete a citar el nombre del autor, el título de la obra y la fuente original y la digital completa, en caso de utilizar el material indicado.

NOTAS:

ⁱ Asamblea Legislativa. Ley de Planificación Urbana. Ley N° 4240 del 15 de noviembre de 1968. Publicad en la Colección de leyes y decretos: Año: 1968 Semestre: 2 Tomo: 2 Página: 740.

ⁱⁱ Instituto Nacional de Vivienda y Urbanismo. Reglamento de Construcciones. Reglamento 0 del 10 de noviembre de 1982. Publicado en la Gaceta N° 56 del 22 de marzo 1983. Alcance: 17.

ⁱⁱⁱ Poder Ejecutivo. Reglamento a la Ley Reguladora de la Propiedad en Condominio. Decreto Ejecutivo N° 32303 del 02 de marzo de 2005. Publicado en la Gaceta N° 74 del 19 de abril de 2005.

^{iv} Sala Constitucional. Sentencia N°13547 de las doce horas y diecisiete minutos del veintiocho de noviembre de dos mil tres. Expediente: 03-011148-0007-CO

^v Procuraduría General de la República. Dictamen N° 362 del primero de diciembre de 2004.