

BOLETÍN INFORMATIVO



**Gestión de los últimos meses.**

Estimados asociados:

Reciban un cordial saludo. Les comunicamos que la Empresa de Servicios Públicos de Heredia (ESPH), lamentablemente está actuando igual que la JASEC en Cartago, impidiendo que los medidores eléctricos se puedan poner a nombre del inquilino, lo cual consideramos es inaceptable para los propietarios. La discusión de este tema con la JASEC en Cartago va muy lenta, por los engorrosos trámites burocráticos que nos ha exigido la ARESEP para plantear el reclamo, pero continuamos adelante con este asunto.

La acción de inconstitucionalidad presentada en contra del Impuesto Solidario por el Alcalde de la Municipalidad de Tilarán, fue rechazada por considerar la Sala IV, que el Alcalde no tiene facultad para presentar dicha acción.

Uno de nuestros directores y un asociado, conversaron con don Luis Liberman y se le expuso el proyecto de ley de Monitorio Arrendaticio. Estando ya enterado don Luis, prometió ayuda al respecto.

Se conoció y discutió sobre daños a propiedades arrendadas, en las que por operativos policiales, son arrancados portones, puertas, ventanas u otros, ya que la policía debe utilizar con rapidez el elemento sorpresa. Lo cierto es que la estructura queda sumamente dañada, y estamos enterados por un propietario perjudicado que acudió a los Tribunales y a la Defensoría de los Habitantes para que le reembolsaran los daños ocasionados por la policía, cuya repuesta fue que el responsable y a quien debía reclamarle los daños era al inquilino, por considerarse el culpable de la intervención policial.

La Junta Directiva estudió la Ley 7600, ley de Igualdad de Oportunidades para Personas con Discapacidad, ya que en dicha ley se exige adecuar las propiedades a las necesidades de las personas con discapacidad; lo cual apoyamos, lo que nos preocupa es que existen un gran número de propiedades que fueron construidas antes de la promulgación de esta ley, y por lo tanto, no fueron diseñadas con estos nuevos parámetros, y la mayoría de ellas por razones estructurales, son muy difíciles y a veces imposible modificar, lo cual impide obtener el visto bueno del Ministerio de Salud y sin ello, es imposible obtener la patente para que un negocio opere, encontrándose en este momento más de una propiedad desocupada.

Realizamos un importante evento, de gran trascendencia para nuestra Cámara, como lo es la firma del Convenio de Cooperación y Colaboración con las Cámaras de Propietarios de Panamá y Venezuela. La idea de este importante convenio es dejar sembrada la semilla, para que en el futuro todas las cámaras de propietarios de América formen parte, pueda haber un intercambio e información entre cámaras, se tomen resoluciones de apoyo y defensa de la propiedad privada para una determinada cámara y se discutan los problemas que cada país existen en materia inmobiliaria.

La Junta Directiva ha estudiado con detenimiento un artículo del periódico La Nación del 14 de marzo del 2010, sobre el cada vez más frecuente uso de cercas eléctricas ya sea en casas, edificios o fincas para evitar el vandalismo, ya que existen regulaciones al respecto. Las cercas eléctricas deben cumplir varios requisitos, entre ellos, rótulos de aviso. La clase de voltaje aplicado a ellas, debe ser el necesario para alejar al delincuente pero que no provoque su muerte, aunque esa cerca esté en sitios muy altos a donde resulta evidente de que nada tiene que estar haciendo un extraño ahí. Los jueces han determinado lo siguiente: "En caso de lesiones o muerte de una persona, el dueño de la propiedad y quien construyó la cerca electrificada, deberán pagar los daños causados, estamos frente a una responsabilidad civil extracontractual, se debe valorar cada caso en concreto, incluso si muere el delincuente."

Esperamos que el nuevo gobierno que inicia, sea para bien de todos los costarricenses, y que podamos como un asunto prioritario hacer realidad en la Asamblea Legislativa el proyecto de ley de Monitorio Arrendaticio, el cual sería de enorme beneficio para el país en general.

Atentamente,

*Bernardino Bravo*

**Contenido:**

- **Gestión de los últimos meses.**
- **Federación Internacional de Propietarios de Inmuebles**
- **Servicio de consulta sobre referencias**
- **Sabía usted que...?**

**Pertenece a:**



CÁMARA DE COMERCIO DE COSTA RICA  
Activos desde 1915





## Federación Internacional de Propietarios de Inmuebles

Estimados asociados:

El pasado 23 de marzo del 2010, con la firma del Convenio de Colaboración y Cooperación entre las asociaciones de propietarios de inmuebles de Panamá (API-PANAMÁ), Costa Rica (CAPROBI) y Venezuela (APIUR), se creó la Federación Internacional de Propietarios de Inmuebles (FIPRI).

La reunión se llevó a cabo en Ciudad de Panamá, en el Club Unión. Costa Rica estuvo presente por medio de videoconferencia en la que participaron los siguientes miembros de la Junta Directiva de CAPROBI: Bernardino Bravo, Rodrigo Alfaro, Rudolf Sauter y Diego Dorsam.

Se dio inicio con la lectura de un manifiesto, en presencia de la prensa panameña, que hace referencia a las legislaciones de cada uno de los países participantes y acuerdos internacionales sobre el derecho a la propiedad privada, la cual permite el desarrollo familiar, económico y social de todos los países. El irrespeto a este derecho, se convierte en uno de los principales obstáculos que afrontan los ciudadanos de los países subdesarrollados. Tomando en cuenta lo anterior, los países participantes acordaron constituir la FIPRI.

A continuación resumimos las declaraciones de los presidentes de cada Asociación:

### Costa Rica:

Don Bernardino Bravo, presidente de la Cámara de Propietarios de Bienes Inmuebles de Costa Rica, agradeció a los presentes el honor de poder ser parte de la naciente alianza. Expresó que en Costa Rica todavía no se han dado casos de expropiaciones por parte del Gobierno. Considera que las expropiaciones deben hacerse por comprobada utilidad pública y no por asuntos políticos.

Informó sobre el problema del robo de propiedades y la inseguridad registral, que es una de las preocupaciones más grandes que enfrentan los propietarios ticos.

Comentó sobre los esfuerzos que se están realizando por la aprobación de un proyecto de ley, que pretende agilizar los juicios de desahucio por falta de pago o vencimiento de plazo, con el fin de disminuir el tiempo y las pérdidas que ocasiona a los propietarios el tener ocupado un inmueble por inquilino que no paga.

Reiteró el apoyo y el esfuerzo de parte de CAPROBI por colaborar en todo lo posible para el beneficio de la alianza y de los países integrantes.

### Venezuela:

Con gran preocupación escuchamos la exposición del Presidente de la Cámara de Propietarios de Venezuela, Abogado Roberto Orta, el cual expuso el caso de invasiones de propiedades, centros comerciales, edificios, hoteles sin que el Gobierno haga nada por impedirlo, a la vez, expuso el problema de la congelación de alquileres que se da desde hace siete años. Señores asociados, como ciudadanos debemos cuidar seriamente nuestro país y nuestra democracia, tomando las medidas a tiempo, para que estas cosas no ocurran aquí.

El Sr. Roberto Orta Presidente de la Asociación de Propietarios Urbanos de Venezuela, expuso sobre la gran problemática que se viene dando desde el año 2003 con la invasión de 80 edificios en Caracas, esto a causa de la gran falta de vivienda. En Venezuela hay 28 millones de habitantes y un déficit de 2 millones de viviendas dignas. En promedio se construyen 300 000 viviendas por año. La inflación en Venezuela es una de las más altas de América.

Los permisos para construir tardan de 2 a 3 años en otorgarse, hay falta de servicios públicos para abastecer a la población. No existe una adecuada planificación urbana, ni financiamiento para la construcción de viviendas.



Por CAPROBI participaron en la videoconferencia los señores Rudolf Sauter, Bernardino Bravo, Rodrigo Alfaro y Diego Dorsam

Colaboraron el Sr. Arturo Barrantes (técnico) y la Sra. Ana Chacón (secretaria de CAPROBI).

*La propiedad privada permite el desarrollo familiar, económico y social de todos los países y el irrespeto a este derecho, se convierte en uno de los principales obstáculos que afrontan los ciudadanos de los países subdesarrollados.*



Sra. Norma Thrus, Presidenta de API-PANAMÁ y los señores Roberto y Raimundo Orta, representantes de APIUR de Venezuela.



CAPROBI estuvo presente por medio de videoconferencia.

El déficit de vivienda es un tema aprovechado por los políticos actuales para mover a la población más desposeída en contra de los comerciantes y propietarios, que con esfuerzo y trabajo han logrado construir y mantener sus propiedades.

Las autoridades se hacen de la vista gorda permitiendo la invasión y expropiación de 22 000 fincas en producción, 156 edificios de apartamentos sólo en la capital, 5000 edificios construidos en los años cincuenta, edificios públicos se han convertido en viviendas precarias.

Existen muy pocos casos de desalojo a pesar de existir desde el año 2005 el delito de invasión en el Código Penal. Los líderes de los invasores de propiedades, siempre ponen una fachada de mujeres y niños, para lograr sus objetivos y tienen esta actividad como negocio, lucrando con los bienes ajenos. A pesar de ser bien conocida la reincidencia en este delito difícilmente los infractores son enjuiciados.

Se han hecho expropiaciones de edificios que eran ocupados desde hace muchos años por inquilinos sin importar sus derechos. También se dio la expropiación de un Centro Comercial que estaba pre-vendido o pre-alquilado, esto por parte del Gobierno sin indemnizar económicamente a los propietarios y afectados, excusándose en la falta de presupuesto.

En los últimos días se ha escuchado la intención del Gobierno Venezolano de expropiar zonas industriales activas. Estos problemas perjudican la inversión extranjera.

También existe el problema de la congelación de los precios de los alquileres desde hace 7 años y la inflación en ese lapso ha subido en un 200%. Los ingresos por alquileres no cumplen con los gastos de mantenimiento poniendo en graves aprietos a los propietarios.

En la Asamblea Nacional de Venezuela, está el Proyecto de Ley de Realidad Social, con el que el Gobierno pretende tener la potestad de declarar propiedad social cualquier inmueble, ya sea en construcción o una obra ya terminada. De esta forma se impide al propietario que pueda vender libremente su inmueble dándole al Estado el derecho de preferencia y en caso de que el Estado no tenga interés, entonces se autoriza al propietario para venderla a un tercero.

Este panorama demuestra un estado de indefensión total para los propietarios. El gobierno venezolano defiende la propiedad social en menoscabo de la propiedad privada.

#### **Panamá:**

La Sra. Norma Thrush comentó la difícil situación que enfrenta Panamá con las expropiaciones y los intereses propios de los funcionarios de Gobierno. Cita la resolución 217-08 la cual considera un atropello e irrespeto al derecho de la propiedad privada por parte del Ministerio de la Vivienda, ya que se perjudicó a 235 fincas so-pretexto del plan urbano, sin que a la fecha se haya indemnizado a los propietarios.

El lema de API-PANAMÁ para este año es “No a la expropiación”, velando por el respeto a la propiedad privada.

En Panamá existe una Ley de Expropiaciones, con la que el Estado no ha cumplido con su compromiso de gobernar para el pueblo; el respeto a la propiedad privada no es un favor que API pide, sino un derecho.

Esta Ley de Expropiaciones espanta a todos los que desean adquirir alguna propiedad, a los inversionistas y hasta las personas que nunca llegarán a tener propiedades en Panamá. La ley no especifica como se harán las indemnizaciones a los propietarios y el procedimiento es muy lento. Existe una intención del Ministro de Vivienda de revisar dicha ley pero esto no ha sido posible.

Doña Norma agradeció a los representantes de Costa Rica y Venezuela su participación en este convenio y a los medios de comunicación presentes.

#### **Firma del Convenio:**

Se procedió a la firma del Convenio de Colaboración y Cooperación iniciando doña Norma Thrush, presidenta de API-PANAMÁ, seguidamente lo hizo el Sr. Roberto Orta presidente de APIUR y finalmente don Bernardino Bravo, presidente de CAPROBI quien lo hizo desde Costa Rica, en un documento idéntico al firmado en Panamá.

En este convenio se establecen los estatutos que regirán la Federación Internacional de Propietarios de Inmuebles FIPRI, cuya cede rotará anualmente entre los países fundadores. Para marzo del 2011 le corresponderá a nuestro país ser la cede de la FIPRI y su reunión anual. Desde ahora la Comisión de Comunicaciones de CAPROBI prepara la organización del evento del cual les estaremos informando oportunamente.



## Servicio de consulta de referencias crediticias.

Estimado asociado:

Le recordamos que tenemos a su disposición, el sistema de información crediticia contratado por CAPROBI: Teletec, la cual es una importante herramienta que le brinda confidencialidad y a la vez le permite conocer oportunamente antes de firmar cualquier contrato de alquiler o contratar personal, el historial crediticio de la

persona física ó jurídica, nacional o extranjero.

El procedimiento para obtener ésta información es brindándonos el nombre y número de cédula de la persona que desea indagar, posteriormente le comunicaremos telefónicamente, el resumen del historial consultado. Cada consulta tiene un costo de \$2 000.<sup>00</sup>.

Aclaremos que existen importantes políticas de confidencialidad que debemos cumplir.

El cobro de los estudios crediticios se hace de forma mensual.

Comuníquese con nosotros al 2283-7482, nuestro horario de atención es de lunes a viernes de 8:00 a.m. a 2 p.m.

## ¿Sabía usted que...?

**Los contratos** de alquiler deben ser firmados en todas sus páginas por el inquilino o arrendatario con el fin de evitar malos entendidos que den lugar a dudas sobre lo realmente pactado y firmado voluntariamente entre las partes, en el original del contrato.

Es importante solicitar el original y la copia de la cédula del inquilino (preferiblemente a color) para corroborar su firma en presencia del propietario.



**El domicilio** que las partes deben estipular en el contrato se refiere en primera instancia al lugar donde puedan enviarse comunicaciones entre ellos (notificaciones privadas), pero no significa que el mismo, será tomado por una instancia judicial para enviar notificaciones judiciales, ya que los domicilios pueden cambiar, ya

sea por que alguno de los dos cambiaron de casa de habitación, cierre del negocio u otro.

Cuando se presenta una de manda, ya sea por el inquilino o el propietario, se notificará en los domicilios que el demandante informe, y todo proceso o diligencia, deberá presentarse ante las autoridades competentes más cercanas al lugar donde está ubicado el inmueble en cuestión.



El propietario nunca debe de entregar las llaves de una propiedad sin que el inquilino haya cancelado antes el **depósito de garantía** y el primer mes de alquiler o en su defecto las negociaciones de pago, como aceptar la cancelación en tractos o en fecha tardía, primero deberá entenderse como simple tolerancia por parte del propietario y no la norma que continuará durante el

plazo del contrato.

En todo caso es mejor negociar el pago del primer mes de alquiler, donde si cabe una demanda por desahucio si el inquilino no paga; pero si no ha cancelado el depósito y ya tomó posesión del bien inmueble, no es aceptado ningún reclamo por las vías del desahucio.



Antes de entregar **las llaves** del inmueble al inquilino, debe constar en el contrato que el propietario no guarda copia de las llaves, y si el local cuenta con cortinas metálicas es mejor entregarlo sin candados para que sea el inquilino el que con toda seguridad y confianza coloque sus propios candados. De esta forma el propietario se exime de responsabilidades ante acusaciones de irrumpir en el inmueble sin autorización del inquilino y desaparición de bienes.

## Junta Directiva

**Presidente:**  
Bernardino Bravo Vargas  
**Vicepresidente:**  
Rodrigo Alfaro Ramos  
**Secretario:**  
Rudolf Sauter Echeverría  
**Tesorero:**  
Carlos Cortés Tormo  
**Vocal I:**  
Francisco Goldberg Cosiol  
**Suplente Vocal I:**  
Diego Eugenio Dorsam Acosta  
**Vocal II:**  
Jaime Sotela Esquivel  
**Suplente Vocal II:**  
Sara Constenla García  
**Vocal III:**  
Helen Perry Alvarado  
**Suplente Vocal III:**  
José Pablo Rodríguez Hernández  
**Fiscal:**  
Carlos Vásquez Landergren  
**Suplente Fiscal:**  
Elena Terán Ferrer  
**Presidente Honorario:**  
Eduardo Oconitrillo García  
**Asesores:**  
Nury Raventos de Marín  
Jorge Alfredo Robles

## Contáctenos!

**Oficina administrativa:**  
Sra. Ana Chacón Salazar

**Teléfono:**  
2283-7482

**Fax:**  
2253-3094

**Correo electrónico:**  
[info@caprobi.org](mailto:info@caprobi.org)

**Apartado postal**  
1810-2100  
Guadalupe, San José, CR.

Cuenta del BCR a nombre de la Asociación Cámara de Propietarios de Bienes Inmuebles de la Rep. de C.R. (CAPROBI)  
Nº 001-0128622-6  
Cuenta cliente Nº  
15201001012862264

**Cédula jurídica**  
3-002-092626