ASAMBLEA LEGISLATIVA DE LA REPÚBLICA DE COSTA RICA

PROYECTO DE LEY

REFORMA DEL ARTÍCULO 27 DE LA LEY N.° 7933, LEY REGULADORA DE LA PROPIEDAD EN CONDOMINIO, DE 28 DE OCTUBRE DE 1999 Y SUS REFORMAS

SILVIA VANESSA HERNÁNDEZ SÁNCHEZ
DIPUTADA

EXPEDIENTE N.° 22.086

DEPARTAMENTO DE SERVICIOS PARLAMENTARIOS
UNIDAD DE PROYECTOS, EXPEDIENTES Y LEYES

PROYECTO DE LEY

REFORMA DEL ARTÍCULO 27 DE LA LEY N.° 7933, LEY REGULADORA DE LA PROPIEDAD EN CONDOMINIO, DE 28 DE OCTUBRE DE 1999 Y SUS REFORMAS

Expediente N.° 22.086

ASAMBLEA LEGISLATIVA:

La presencia de condominios en nuestro país cobra fuerza cada día, tanto para uso residencial, comercial o uso mixto.

La normativa que regula dicha forma de organización de la propiedad es la Ley N.° 7933 denominada “Ley Reguladora de la Propiedad en Condominio”; si bien es cierto una de las bondades de dicha norma es que la misma no es de difícil o imposible aplicación, lo cierto del caso es que tampoco es perfecta. Un ejemplo claro es el artículo 27, el cual dispone la forma de votación necesaria para que los acuerdos de la Asamblea de Condóminos puedan ser adoptados.

En el inciso a) ibídem, se dispone expresamente que solo por el acuerdo unánime de todos los propietarios se podrá: 1) modificar el destino general del condominio, 2) variar el área proporcional de las filiales, en relación con el área total del condominio o el área de los bienes comunes, 3) renunciar al régimen de propiedad en condominio, siempre y cuando las parcelas o unidades resultantes no contravengan otras leyes, 4) gravar o enajenar el condominio en su totalidad, 5) variar las cláusulas de la escritura constitutiva o del reglamento de condominio y administración.

Si bien el espíritu del legislador fue noble en la incorporación de dicho inciso a) en la exigencia del acuerdo unánime de los propietarios, por cuanto la finalidad era proteger a toda costa el derecho de propiedad; con el paso de los años algunos incisos de dicha norma han generado problemas en la gestión operativo de los condominios, ya que en ocasiones priva la voluntad de un solo condómino sobre la del resto impidiendo adoptar acuerdos urgentes o peor aún, un condómino se encuentra ausente y no puede presentarse a votar, lo que impide que se puedan tomar los acuerdos necesarios.

Sin duda alguna, por la trascendencia de acuerdos como modificar el destino general del condominio, renunciar al régimen de propiedad en condominio y gravar o enajenar el condominio en su totalidad; deben ser adoptados por la unanimidad de los condóminos, por cuanto adoptarlos implica una alteración absoluta a lo pactado originalmente en el pacto constitutivo propiedad.

Pero, no ocurre lo mismo con variar el área proporcional de las fincas filiales, en relación con el área total del condominio o el área de los bienes comunes y variar las cláusulas de la escritura constitutiva o del reglamento de condominio y administración; ya que dichos acuerdos no implican una alteración sustancial a la propiedad en contraposición con el pacto constitutivo.

La modificación de dicho artículo, respecto a variar las cláusulas de la escritura constitutiva o del reglamento de condominio y administración, se torna necesaria por cuanto en muchas ocasiones esos acuerdos son necesarios para poder "actualizar" la normativa interna del condómino, con mucha más razón cuando son condominios de vieja data o el pacto constitutivo fue elaborado con poco nivel de detalle o contradicción. La evolución y adaptación de las normas es un principio básico de todo ordenamiento normativo y es necesario para adaptarse a los nuevos cambios sociales que se presentan constantemente.

Lo mismo ocurre con variar el área proporcional de las fincas filiales, en relación con el área total del condominio o el área de los bienes comunes; por cuanto en ocasiones se desea como inversión y mejora del condominio, modificar áreas comunes o permitirle a un condómino modificar su finca filial.

Por esta razón, la presente iniciativa de ley pretende reformar dicho artículo a efectos de que los acuerdos indicados en los párrafos anteriores puedan ser adoptados con un número de votos que represente al menos dos terceras partes del total del valor del edificio.

No se puede obviar que la rigurosidad para convocar y llevar acabo las asambleas de condóminos contenida en los artículos 24, 25 y 33 inciso c) se mantiene invariable; por lo que se resguardará en todo momento el derecho de convocatoria y participación de un condómino en dicho órgano plenario, el cual por su naturaleza es altamente deliberativo.

También resulta importante aclarar que con la modificación de dicho artículo no se pretende dejar en desprotección o indefensión a un propietario-condómino; por cuanto el artículo 26 de dicha norma claramente dispone que *"lo acordado por la Asamblea obliga a todos los propietarios. Cualquier propietario que estime lesionado su derecho podrá establecer su reclamo dentro de los tres meses siguientes a la firmeza del acuerdo, y se sustanciará mediante el procedimiento sumario estatuido en el Código Procesal Civil".*

Asimismo, el artículo 89 del nuevo Código Procesal Civil permite como medida cautelar la suspensión provisional de acuerdos sociales, condominales y similares mientras estos son discutidos en la vía jurisdiccional; es decir aquel condómino que estime lesionado su derecho podrá hacer valer y defender el mismo en la vía jurisdiccional; de forma tal que no se estaría alterando el contenido esencial del derecho fundamental de propiedad.

La presente propuesta de ley tiene asidero constitucional en relación con el principio democrático, por cuanto le otorga a la asamblea de condóminos, la cual representa la voluntad de la mayoría de propietarios, pero para la adopción de los acuerdos permite la participación e intervención de todos los propietarios, la potestad de decisión por mayoría, sin desproteger a las minorías. Respecto a tal principio la Sala Constitucional ha indicado:

> “La utilización del término "democrático" en nuestra Carta Fundamental establece una exigencia en el origen de la ley ordinaria y es que ésta debe ser el producto de la voluntad popular representada en la Asamblea Legislativa. Sin duda, dentro del orden democrático las minorías juegan un papel importantísimo, no solo en el ámbito del control político, sino también en el proceso de formación de la voluntad que se expresa en la ley; pero no quiere ello decir que las minorías deben potenciarse por sobre la representación de las mayorías, que verían de otra forma restringida su esfera de acción. La reciente reforma al artículo 124 de la Constitución Política al establecer que las comisiones con potestad legislativa plena deben reflejar en forma "proporcional" el número de diputados de los partidos políticos, precisamente consagra ese principio de respeto a las minorías, el que se entiende proporcional al mandato del electorado. El principio, en un país democrático, tiene sentido en tanto referido a la participación "proporcional" en la toma de decisiones”. *(Sala Constitucional. Voto 2430-1994).*

Por lo anterior, someto a consideración de los señores diputados y las señoras diputadas el siguiente proyecto de acuerdo, para su discusión y aprobación.

LA ASAMBLEA LEGISLATIVA DE LA REPÚBLICA DE COSTA RICA
DECRETA:

REFORMA DEL ARTÍCULO 27 DE LA LEY N.° 7933 LEY REGULADORA DE LA PROPIEDAD EN CONDOMINIO DE 28 DE OCTUBRE DE 1999 Y SUS REFORMAS

ARTÍCULO ÚNICO- Refórmase el artículo 27 de la Ley N.° 7933, Reguladora de la propiedad en condominio:

Artículo 27- La Asamblea actuará con base en los siguientes acuerdos:

a) Solo por el acuerdo unánime de todos los propietarios se podrá:

1- Modificar el destino general del condominio.

2- Renunciar al régimen de propiedad en condominio, siempre y cuando las parcelas o unidades resultantes no contravengan otras leyes.

3- Gravar o enajenar el condominio en su totalidad.

b) Solo por el acuerdo de un número de votos que represente al menos dos terceras partes del total del valor del edificio se podrá:

1- Variar el destino especial de una finca filial.
2- Construir nuevos pisos o sótanos, excavar o autorizar a alguno de los propietarios para que efectúe estos trabajos.
3- Adquirir nuevos bienes comunes, variar el destino de los existentes o disponer en cualquier forma el modo en que pueden aprovecharse.
4- Autorizar el arrendamiento de cosas comunes.
5- Aprobar la reconstrucción parcial o total del condominio.
6- Variar el área proporcional de las filiales, en relación con el área total del condominio o el área de los bienes comunes.
7- Variar las cláusulas de la escritura constitutiva o del reglamento de condominio y administración.

En los casos anteriores, cuando un solo propietario represente al menos el cincuenta por ciento (50%) del valor total del condominio, se requerirá, además, el cincuenta por ciento (50%) de los votos restantes reunidos en asamblea.

c) Cualquier otro acuerdo o determinación será aprobado por los votos de los propietarios que representen la mayoría del valor del edificio.

Rige a partir de su publicación.

Silvia Vanessa Hernández Sánchez
Diputada

23 de julio de 2020

NOTAS: Este proyecto pasó a estudio e informe de la Comisión Permanente Ordinaria de Asuntos Jurídicos.

Este proyecto cumplió el trámite de revisión de errores formales, materiales e idiomáticos en el Departamento de Servicios Parlamentarios.