ASAMBLEA LEGISLATIVA DE LA REPÚBLICA DE COSTA RICA

EXPEDIENTE N° 22086

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

DICTAMEN UNÁNIME AFIRMATIVO

25 de noviembre del 2020

TERCERA LEGISLATURA
(Del 1º de mayo de 2020 al 30 de abril de 2021)

SEGUNDO PERÍODO DE SESIONES ORDINARIAS

COMISIÓN PERMANENTE ORDINARIA DE ASUNTOS JURÍDICOS

COMSIÓN PERMANENTE DE ASUNTOS JURÍDICOS

DICTAMEN UNÁNIME AFIRMATIVO

EXPEDIENTE 22.086

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.

Los suscritos diputados y diputadas miembros de la Comisión Permanente de Asuntos Jurídicos rendimos **DICTAMEN UNÁNIME AFIRMATIVO** sobre el proyecto **EXPEDIENTE N° 22086 "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"** iniciativa de la Diputada Silvia Hernández Sánchez, el 16 de julio de 2020, publicado en el Diario Oficial La Gaceta N° 188, Alcance N° 201, del 31 de julio de 2020, basados en los siguientes argumentos:

OBJETIVO DEL PROYECTO:

Pretende modificar el artículo 27 de la Ley Reguladora de la propiedad en condominio. Ley N° 7933 del 28 de octubre de 1999, para que, tanto la variación del área proporcional de las filiales, en relación con el área total del condominio o el área de los bienes comunes, como la variación de las cláusulas de la escritura constitutiva o del reglamento de condominio y administración, que hoy ambas son tomadas de manera unánime, se puedan aprobar por el acuerdo de un número de votos que represente al menos dos terceras partes del total del valor del edificio. El propósito de esta reforma es permitir tomar dichas decisiones por medio de un procedimiento que requiera una menor cantidad de votos, es agilizar su aprobación y realización.

INFORME DE SERVICIOS TÉCNICOS
AL-DEST-IJU-214-2020:

En su análisis del articulado de la iniciativa de ley en estudio que:

> *"En aras de una mejor comprensión de las reformas pretendidas en la presente iniciativa se presenta el siguiente cuadro comparativo:*

Cuadro comparativo entre la Ley Reguladora de la propiedad en condominio. Ley Nº 7933 del 28 de octubre de 1999y la reforma pretendida por el proyecto de ley expediente Nº 22086.	
Ley Reguladora de la propiedad en condominio. Ley Nº 7933 del 28 de octubre de 1999.	*Reforma pretendida por el proyecto de ley expediente Nº 22086.*
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.- 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.*~~ *b Sólo 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.*	*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.*	*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.* ***<u>6- Variar el área proporcional de las filiales, en relación con el área total del condominio o el área de los bienes comunes.</u>*** ***<u>7- Variar las cláusulas de la escritura constitutiva o del reglamento de condominio y administración.</u>***
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.*	*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.*

Se colige del cuadro que la reforma que se pretende es, como ya se mencionó en el resumen del proyecto, que los supuestos de variar el área proporcional de las 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, se puedan aprobar por el acuerdo de un número de votos que represente al menos dos terceras partes

del total del valor del edificio y ya no por el acuerdo unánime de todos los propietarios; reforma que no presenta roces constitucionales o legales; por lo que la aprobación o no de la presente iniciativa será una decisión de las y los señores diputados que responda a criterios de conveniencia y oportunidad."

Asimismo, con respecto a las consultas, el informe señala que el presente proyecto no requiere de consultas de carácter obligatorio y no realiza sugerencias para consultas facultativas.

TRÁMITE LEGISLATIVO:

- Se presentado a la corriente legislativa el 16 de julio de 2020 por la Diputada Silvia Hernández Sánchez
- Se publicó el 31 de julio de 2020 en la Gaceta 188, Alcance 201.
- Ingresó en el orden del día de la Comisión Permanente de Asuntos Jurídicos el 11 de agosto de 2020.
- Es enviado a subcomisión la cual rinde un informe recomendando su aprobación por las siguientes razones:

"En las disposiciones que debe tomar la asamblea de condóminos, existen acuerdos que por su trascendencia requieren la unanimidad de la misma, pues alteran de forma absoluta lo pactado originalmente en el pacto constitutivo propiedad, por lo que urgen ser tomados por la unanimidad de los condóminos. Un ejemplo de esto, es la modificación del destino general del condominio, renunciar al régimen de propiedad en condominio y gravar o enajenar el condominio en su totalidad.

Sin embargo, y como lo señala la exposición de motivos del proyecto:

> *"(…) 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."

Asimismo, al mantener intactas las regulaciones contenidas en los artículos 24, 25 e inciso c) del 33, de la ley en reforma, 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.

Un aspecto esencial es que la iniciativa, pretende continuar con la protección de los condóminos, como también se señala en la exposición de motivos de la propuesta:

> *"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."*

- En la sesión 13 del 25 de noviembre de 2020, se discutió y aprobó el informe de subcomisión. Durante esta misma sesión, se discutió el proyecto por el fondo y se aprobó.

RECOMENDACIÓN:

Con fundamento en lo analizado, los Diputados integrantes de la Comisión Permanente de Asuntos Jurídicos, rinden el presente DICTAMEN UNÁNIME AFIRMATIVO y recomendamos proceder a votar afirmativamente el proyecto de ley **expediente N°22.086 "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".**

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.

DADO EL 25 DE NOVIEMBRE DEL AÑO DOS MIL VEINTE. SAN JOSÉ, SALA DE SESIONES DE LA COMISIÓN PERMANENTE ORDINARIA DE ASUNTOS JURÍDICOS DE LA ASAMBLEA LEGISLATIVA.

FRANGGI NICOLÁS SOLANO
Presidenta

MILEIDY ALVARADO ARIAS
Secretaria

WALTER MUÑOZ CÉSPEDES
Diputado

ENRIQUE SANCHEZ CARBALLO
Diputado

MARÍA VITA MONGE GRANADOS
Diputada

CAROLINA HIDALGO HERRERA
Diputada

JOSÉ MARÍA VILLALTA FLÓREZ-ESTRADA
Diputado

WAGNER JIMÉNEZ ZÚÑIGA
Diputado

CARLOS RICARDO BENAVIDES JIMÉNEZ
Diputado