ASAMBLEA LEGISLATIVA DE LA REPÚBLICA DE COSTA RICA

PROYECTO DE LEY

REFORMA DE LA LEY REGULADORA DE LA PROPIEDAD EN CONDOMINIO N.º 7933, DE 28 DE OCTUBRE DE 1999, Y SUS REFORMAS

ZOILA ROSA VOLIO PACHECO
DIPUTADA

EXPEDIENTE N.º 21.556

DEPARTAMENTO DE SERVICIOS PARLAMENTARIOS
UNIDAD DE PROYECTOS, EXPEDIENTES Y LEYES

PROYECTO DE LEY

REFORMA DE LA LEY REGULADORA DE LA PROPIEDAD EN CONDOMINIO N.º 7933, DE 28 DE OCTUBRE DE 1999, Y SUS REFORMAS

Expediente N.° 21.556

ASAMBLEA LEGISLATIVA:

Dentro de las consideraciones que se hicieron en 1996 para dar paso a la creación de la reforma de la Ley de Propiedad Horizontal (hoy Ley Reguladora de la Propiedad en Condominio) está precisamente la solución al problema habitacional existente en el país en aquellos momentos. Sin embargo, las circunstancias que en aquel momento existían también fueron adaptadas a las realidades y consideraciones propias de la situación costarricense, tomando como base ejemplos de México, Venezuela y Panamá, hoy en día nos encontramos con una nueva situación producto de la proliferación del sistema de condominios, precisamente por la necesidad de mayor seguridad y de disfrutar de amenidades a menor costo que el pago de clubes sociales con cuotas de mantenimiento muy altas. Este sistema condominal le permite a la gente tener una mayor facilidad en una solución habitacional con variedad de tamaños, precio y servicios adicionales dependiendo de su capacidad socioeconómica, disfrutando de una forma mucho más tranquila y confortable a bajo costo. Esto ha generado que las desarrolladoras pequeñas, medianas y grandes hayan encontrado una oportunidad de negocio y se hayan abocado a desarrollar una gran cantidad de proyectos de condominio, ya sea horizontales o verticales y mixtos, que han inundado tanto en la Gran Área Metropolitana, como en las zonas costeras, muy atractivas para inversionistas nacionales y extranjeros.

Este sistema en condominio recordemos que surgió como una solución de vivienda de carácter social porque se construían varios edificios en un mismo inmueble de no muy grandes dimensiones, aprovechando el terreno y así se daba la solución habitacional.

Sin embargo, hoy encontramos todo tipo de edificaciones tanto verticales como horizontales y en muchos casos mixtas, que proliferan la cantidad de unidades habitacionales por cada uno de los desarrollos que se crean, de manera que tenemos condominios de casi 2000 unidades habitacionales, lo cual hace que la ley deba ajustarse a las condiciones actuales ya que generan, por la cantidad de unidades, la imposibilidad de modificar sus condiciones internas, ya que las mismas desarrolladoras que los crean dejan atadas a las personas que los adquieren bajo las regulaciones que unilateralmente ellos establecieron e incluso la toma de decisiones violentando la normativa existente.

Precisamente por el conocimiento de una serie de problemas prácticos tanto a nivel interno en los condominios, como temas registrales que se han tenido que enfrentar en diferentes condominios y que son constantes en muchos de ellos y han tenido que arriesgarse a tomar acuerdos en forma ilegal, para poder continuar su labor porque no se cumple con los requisitos establecidos en la ley, sujetándolos a una serie de requisitos que son prácticamente imposibles de cumplir con desarrollos habitacionales tan grandes por la cantidad de unidades habitacionales. Una constante al respecto es el cuestionamiento desde el punto de vista del porcentaje de valor de la finca, porque en realidad ninguno de los porcentajes llega a tener una unidad como tal, sino que son porciones del total y esto hace que, al final, a cada uno de los condóminos su porcentaje se le asigne un voto ya que las diferencias porcentuales son muy pequeñas.

Estas reformas propuestas, son precisamente el resultado de experiencias que han vivido muchos de los condominios existentes y por eso la necesidad que se tiene de presentarlas a consideración de esta Asamblea Legislativa.

Uno de esos problemas cotidianos que han vivido los condominios es precisamente la falta de legitimación del administrador para representar en procesos judiciales al condominio, de manera que no pueden llevar a cabo una defensa efectiva de los intereses del condominio, por falta de representación.

Otro caso más concreto en la defensa de los intereses del condominio, y que existe en la legislación actual, es la posibilidad de cobrar judicialmente las cuotas condominales pendientes, así como las multas que se les establezcan por violación a la normativa interna de convivencia en comunidad, ya que al llegar al remate del bien el juez no puede adjudicar el inmueble al condominio porque no tiene personalidad jurídica y por lo tanto el proceso queda inconcluso o cediendo INDEBIDAMENTE los derechos litigiosos a una entidad creada para subsanar este vacío legal.

Sostenemos que, indebidamente, ya que, a pesar de tratar de lograr el acuerdo en una Asamblea General para esos efectos, esta no es válida porque no se alcanza el mínimo de condóminos que ordena el artículo 27, inciso c). Ese inciso precisamente genera una serie de impugnaciones de los acuerdos de Asambleas, donde los disidentes de los acuerdos de mayoría hacen uso de este mecanismo para anular acuerdos que han sido tomados por mayoría de los presentes conforme al cuórum que exige el artículo 24.

La reforma del artículo 24 propuesta genera necesariamente la reforma del artículo 27, que hemos comentado por la inconsistencia entre las normales, específicamente en relación con el inciso c) y darle una correlación con ese artículo 24. Ese artículo 27 establece un número mayor de condóminos para la toma de acuerdos, de manera que, aunque se tenga cuórum, según el artículo 24, ese cuórum no es suficiente para tomar acuerdos, lo que hace una burla a los condóminos, la convocatoria y todos los gastos en publicaciones, poderes,

certificaciones, papelería y demás gastos en los que se incurre, para no poder tomar acuerdos.

Esta es la norma legal que constantemente se violenta en las asambleas de condóminos, ya que ese número de condóminos es prácticamente imposible, los que toman los acuerdos, a sabiendas que en cualquier momento se los impugnan ya que, caso contrario, quedarían -INCLUSO- sin administrador si se trata de su nombramiento.

Además, ha servido de arma para amedrentar a los condóminos, porque el propietario que sea disidente de un acuerdo, a pesar de la mayoría, lo impugna y sabe que, con ese artículo, la Asamblea quedará invalidada. La solución razonable es que sea por mayoría de los presentes para que se puedan tomar los acuerdos conforme al cuórum que autoriza la legislación en el artículo 24. Asimismo, se aprovecha para presentar la modificación de los otros incisos, para cambiar los porcentajes que son prácticamente imposibles de lograr como es el 100% en el inciso a) al igual que las dos terceras partes en el inciso b), si bien es cierto son aspectos muy importantes son aspectos trascendentales para el condominio, pero no pueden los condóminos quedar amarrados a una unanimidad.

Esta inconsistencia entre las normas de un mismo texto legal han sido un tema de muchas impugnaciones y de gastos excesivos para los condóminos que deben sufragar los gastos.

Otro aspecto que ha sido muy cuestionado es la proporción de los gastos del condominio con el coeficiente de copropiedad del inmueble, dando esos cálculos mayores según las áreas de las fincas filiales. La crítica constante es que los propietarios de condominios más grandes no tendrán más derecho del uso de las áreas comunes, pero su pago sí es mayor porque así está contemplado por la ley. Así como ese artículo, los cálculos con las proporcionalidades de cuotas y de votos, hace que los procesos sean engorrosos y que no den una certeza jurídica a sus titulares. La solución al respecto es que se tenga un voto por cada filial y que de igual forma los gastos sean calculados por el número de fincas filiales que conforman el condominio, ya que los acuerdos al final deben ser aprobados o rechazados por mayoría.

Finalmente, el capítulo VII denominado *“Extinción del condominio: destrucción y reconstrucción de las edificaciones”* debe ser reformado desde su nomenclatura para incorporar dentro de este régimen la posibilidad de reformar el condominio para permitir la reunión de condominios independientes, así como la posibilidad de desafectación parcial del condominio. Para estos efectos, en ambos casos, se deberán aportar los planos constructivos, diseños de sitio debidamente aprobados por las instituciones respectivas, donde se refleje la reunión y diseño del nuevo condominio o, en su caso, la desafectación parcial con el cuadro de áreas que refleje la nueva conformación.

Las modificaciones que se someten a consideración buscan dar respuestas efectivas y solucionar los problemas prácticos y que darán un mayor apoyo a los usuarios de esta legislación especializada.

Por las razones expuestas, se somete al conocimiento y aprobación de la Asamblea Legislativa el presente proyecto de ley denominado “Reforma a la Ley Reguladora de la Propiedad en Condominio, N.º 7933, de 28 de octubre de 1999, y sus reformas”.

LA ASAMBLEA LEGISLATIVA DE LA REPÚBLICA DE COSTA RICA
DECRETA:

REFORMA DE LA LEY DE REGULADORA DE LA PROPIEDAD EN CONDOMINIO N.º 7933, DE 28 DE OCTUBRE DE 1999, Y SUS REFORMAS

ARTÍCULO 1- Refórmense los artículos 5, 24, 26, 27, 30, 33 y 37 y agréguese un transitorio único a la Ley Reguladora de la Propiedad en Condominio, N.º 7933, de 28 de octubre de 1999, y sus reformas, para que se lea de la siguiente forma:

Artículo 5- La escritura constitutiva del régimen de propiedad en condominio deberá ser inscrita en la sección respectiva del Registro Nacional. Al inscribirse el primer asiento de la finca matriz, se afectará el inmueble en la Sección de la Propiedad Inmobiliaria.

Con la inscripción del condominio, este adquiere personalidad jurídica y tendrá un representante administrador que puede ser persona física o jurídica y tendrá la representación judicial y extrajudicial del condominio con facultades de apoderado general además de las que le otorgue la Asamblea de Condóminos.

La escritura constitutiva que se presente al Registro para la inscripción debe ir acompañada del plano debidamente aprobado por las instituciones respectivas, en el que constarán todos los datos pertinentes a la finca matriz, las fincas filiales o áreas privativas, las áreas comunes y las tablas de áreas y distribución.

Artículo 24- Serán de competencia de la Asamblea de Condóminos, las resoluciones sobre asuntos de interés común, no comprendidas dentro de las facultades y obligaciones del administrador. Esta Asamblea se celebrará según lo que establezca el reglamento de condominio y administración y la presente ley.

Deberá realizarse por lo menos una vez al año.

El cuórum para la Asamblea de Condóminos estará formado por los votos que representen la mayoría del total de fincas filiales que conforman el condominio. En

la segunda convocatoria, el cuórum se alcanzará con cualquier número de asistentes.

Cada propietario tendrá derecho a un voto por cada finca filial de su propiedad.

Artículo 26- La Asamblea anual, entre otros asuntos, deberá conocer el informe del administrador y las cuentas que él rendirá; aprobará el presupuesto de gastos para el año e indicará los medios de aportar los fondos necesarios para cubrirlo.

Esos gastos se calcularán dividiendo el monto total de gastos entre el número de filiales que conforman el condominio.

Lo acordado por la Asamblea quedará firme una vez finalizada esta y obliga a todos los propietarios. Cualquier propietario que estime lesionado su derecho podrá establecer su reclamo dentro de los tres meses siguientes, contados a partir de la firmeza del acuerdo y se sustanciará mediante el procedimiento sumario estatuido en el Código Procesal Civil.

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

a) Solo por el acuerdo del setenta y cinco por ciento del total de condóminos presentes 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) Solo por el acuerdo del sesenta y cinco por ciento de los presentes, 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.

En los casos anteriores, cuando un solo propietario represente al menos el cincuenta por ciento (50%) de los presentes en la Asamblea, se requerirá, además, el veinticinco por ciento (25%) 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 de los presentes.

Artículo 30- Corresponderá a la administración el cuidado y la vigilancia de los bienes y servicios comunes, la atención y operación de las instalaciones y los servicios generales, todos los actos de administración y conservación del condominio y la ejecución de los acuerdos de la Asamblea de Condóminos. Recaudará de cada propietario la cuota que le corresponda para los gastos comunes en proporción al número de filiales que lo conforman. Velará por el cumplimiento de las disposiciones de esta ley y el reglamento; asimismo tendrá las demás facultades y obligaciones que la ley y el reglamento le fijen.

Artículo 33- El reglamento de condominio y administración deberá contener, como mínimo, disposiciones sobre los siguientes puntos:

a) Las maneras de designar, contratar o sustituir al administrador, sus atribuciones y obligaciones, el período del nombramiento o la contratación y las causas para removerlo.
b) Las aportaciones de los propietarios para gastos comunes en forma proporcional entre el número de fincas filiales.
c) La frecuencia con que se reunirá la Asamblea de Propietarios, la forma de convocarla, la persona que presidirá las reuniones y el procedimiento para designarla.
d) El uso de las cosas comunes, las limitaciones y las condiciones en que se ejercerá y, en general, los derechos y las obligaciones de cada propietario.
e) El régimen de sanciones del condominio y los mecanismos para la resolución de disputas, teniendo el condómino la opción de resolver sus conflictos mediante la vía jurisdiccional o dirimirlo mediante algún medio alternativo.
f) Las reglas necesarias para afectar las fincas filiales al régimen de propiedad en condominio, las cuales se convertirán en fincas matrices, sin perder por ello su condición original.
g) La posibilidad, conjunta o individual, de cambiar la forma externa de las fachadas, decorar las paredes, puertas o ventanas exteriores en formas o colores distintos de los del conjunto.

Capítulo VII

Modificación, reunión, desafectación parcial y extinción del condominio, destrucción y reconstrucción de edificaciones

Artículo 37- El régimen establecido en esta ley podrá modificarse, reunirse con otros condominios o extinguirse en forma parcial o total, por acuerdo del setenta y cinco por ciento del total de condóminos presentes en una Asamblea General Extraordinaria, convocada para ese efecto, siempre y cuando esto no se oponga a otras legislaciones relacionadas con la materia, sobre todo en lo referente a los posibles lotes o unidades resultantes. La desafectación surtirá efecto a partir de la

inscripción en el Registro Inmobiliario y reaparecerán la o las fincas afectadas originalmente. Quedan a salvo los derechos adquiridos por terceros.

Capítulo IX
Disposiciones transitorias

Transitorio único- Todo reglamento que contemple disposiciones que contravengan las modificaciones aquí establecidas o un porcentaje mayor a lo establecido en esta reforma, quedará modificado a partir de su vigencia.

Zoila Rosa Volio Pacheco
Diputada

26 de agosto de 2019.

NOTAS: Este proyecto fue retirado de la corriente legislativa, a solicitud de la proponente y comunicado a este departamento mediante oficio AL-DSDI-OFI-0108-2019, del 16 de setiembre de 2019.

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