**DEPARTAMENTO DE ESTUDIOS, REFERENCIAS Y SERVICIOS TÉCNICOS**

**AL-DEST-IJU-214-2020**

# INFORME DE: 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 22086**

**INFORME JURÍDICO**

**ELABORADO POR:**

**ALEJANDRO SOLANO VARGAS**
**ASESOR PARLAMENTARIO**

**SUPERVISADO POR:**

***LLIHANNY LINKIMER BEDOYA***
***JEFA DE ÁREA***

**REVISIÓN FINAL Y AUTORIZACIÓN**

**FERNANDO CAMPOS MARTÍNEZ**
**DIRECTOR A.I.**

**24 DE AGOSTO DE 2020**

ASAMBLEA LEGISLATIVA
de la República de Costa Rica

## TABLA DE CONTENIDO


**I. RESUMEN DEL PROYECTO ..... 3**

**II. ANALISIS DEL ARTÍCULADO ..... 3**

**III. ASPECTO DE TRÁMITE Y PROCEDIMIENTO ..... 5**

- **Aprobación ..... 5**
- **Delegación ..... 5**
- **Consultas ..... 6**

**IV. ANTECEDENTES ..... 6**

ASAMBLEA LEGISLATIVA
de la República de Costa Rica

**AL-DEST-IJU-214-2020**
**INFORME JURÍDICO[1]**

# 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 Nº 22086**

## I. RESUMEN DEL PROYECTO

El presente proyecto pretende, según su exposición de motivos, agilizar la toma de ciertas decisiones importantes en las Asambleas de Condominios.

Es así que pretende modificar el artículo 27 de la Ley Reguladora de la propiedad en condominio. Ley Nº 7933 del 28 de octubre de 1999, para 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, como está estipulado en la actualidad; de esta forma dichas decisiones podrán ser tomadas por un procedimiento que requiera una menor cantidad de votos, agilizando su aprobación y realización.

## II. ANALISIS DEL ARTÍCULADO

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

*[1]Elaborado por Alejandro Solano Vargas, Asesor. Supervisado por Llihanny Linkimer Bedoya. Jefa de Área Económica Administrativa. Revisión final por Fernando Martínez Campos, Director a.i. del Departamento de Servicios Técnicos.*

| | |
|---|---|
| a) Solo por el acuerdo unánime de todos los propietarios se podrá: | a) Solo por el acuerdo unánime de todos los propietarios se podrá: |
| 1.- Modificar el destino general del condominio. | 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. | 2- 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. | 3- 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: | 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. | 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. | 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. | 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. | 4- Autorizar el arrendamiento de cosas comunes. |
| 5.- Aprobar la reconstrucción parcial o total del condominio. | 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.**<br><br>**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.<br><br>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.<br><br>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.

## III. ASPECTO DE TRÁMITE Y PROCEDIMIENTO

- ***Aprobación***

El proyecto de ley requiere para su votación la mayoría absoluta de los miembros presentes de la Asamblea.

- ***Delegación***

Por no encontrarse dentro de los supuestos del párrafo tercero del artículo 124 constitucional, la presente iniciativa de ley puede delegarse a una Comisión con Potestad Legislativa Plena.

- ***Consultas***

**Obligatorias:**

El presente proyecto no requiere de consultas de carácter obligatorio.

## IV. ANTECEDENTES

- Constitución Política de la República de Costa Rica, del 7 de noviembre de 1949 y sus reformas.
- Ley Reguladora de la propiedad en condominio. Ley Nº 7933 del 28 de octubre de 1999.

Elaborado por: asv
/*lsch//24-8-2020
c. archivo