**De conformidad con las disposiciones del artículo 113 del Reglamento de la Asamblea Legislativa, el Departamento Secretaría del Directorio incorpora el presente texto al Sistema de Información Legislativa (SIL), de acuerdo con la versión electrónica suministrada.**

**ASAMBLEA LEGISLATIVA DE LA REPÚBLICA DE COSTA RICA**

# PROYECTO DE LEY

# REFORMA DE LOS ARTICULOS 14,21,27 A LA LEY 7933 LEY REGULADORA DE LA PROPIEDAD EN CONDOMINIO Y SUS REFORMAS DEL 25 DE NOVIEMBRE DE 1999, REFORMA AL ARTICULO 459 DE LA LEY 63 CODIGO CIVIL Y SUS REFORMAS DEL 01 DE ENERO DE 1888 y REFORMA DEL SUBINCISO 2 DEL INCISO 1 DEL ARTÍCULO 110 DE LA LEY 9342 CÓDIGO PROCESAL CIVIL Y SUS REFORMAS DEL 08 DE OCTUBRE DEL 2018.

**GLORIA NAVAS MONTERO**
**DIPUTADA**

**EXPEDIENTE N° 23.464**

**REFORMA DE LOS ARTICULOS 14,21,27 A LA LEY 7933 LEY REGULADORA DE LA PROPIEDAD EN CONDOMINIO Y SUS REFORMAS DEL 25 DE NOVIEMBRE DE 1999, REFORMA AL ARTICULO 459 DE LA LEY 63 CODIGO CIVIL Y SUS REFORMAS DEL 01 DE ENERO DE 1888 y REFORMA DEL SUBINCISO 2 DEL INCISO 1 DEL ARTÍCULO 110 DE LA LEY 9342 CÓDIGO PROCESAL CIVIL Y SUS REFORMAS DEL 08 DE OCTUBRE DEL 2018**

El día 28 de octubre del año de 1999, entró en vigencia la Ley Nº 7933, Ley Reguladora de la Propiedad en Condominio. Dicha legislación, incrementó el número de edificaciones destinadas a condominio, especialmente porque eliminó el requisito de construcción previa como aprobaciones para su registración en el registro respectivo de acuerdo con la anterior legislación y derogada, Ley Nº 3670.

Hoy, veintitrés años después de su promulgación, producto de las afectaciones de finca(s) para destinarlas a condominio, una buena parte de la población costarricense ha variado su forma de vivir, sea en edificaciones verticales y/u horizontales y a su vez, grandes plataformas comerciales han coadyuvado al cambio de vida del costarricense. En la actualidad, se ha construido edificaciones destinadas a condominio con gran cantidad de fincas filiales.

La Ley Nº 7933 contiene un régimen de votación tasada. Precisamente, uno de los inconvenientes que presenta el actual régimen de propiedad en condominio, consiste en los porcentuales d voto económico representado por valor de la filial con el valor total del edificio requeridos para la formación del correspondiente acuerdo. Otros países han flexibilizado esos porcentuales, precisamente para que el régimen no se vacíe de contenido.

El artículo 27 de la Ley Nº 7933; recientemente reformado por Ley Nº 10229 denominada “Reforma del Artículo 27 de la Ley 7933, Ley Reguladora de la Propiedad en Condominio, de 28 de octubre de 1999”, de cinco de mayo de dos mil veintidós y publicada en el Diario Oficial La Gaceta número 120 del día 28 de junio de 2022, fecha en que entró en vigencia; contiene el régimen tasado de votación,

que en realidad mantiene porcentajes elevados para la toma de acuerdos, debido a los mínimos requeridos para la toma de dichos acuerdos, que en grandes plataformas, se dificulta la toma de acuerdos.

Antes de la reforma de Ley Nº 10229 como posterior a ella, es posible determinar en el artículo 27 de la Ley Nº 7933, tres tipos de porcentuales para la toma de acuerdos: a) El 100%, es decir, la unanimidad de propietarios representados del valor del edificio; b) El 66,67% del valor del edificio y c) aquellos requeridos con la mayoría del valor del edificio, sea 50,01%. A diferencia de los condominios constituidos con legislación derogada, (Ley Nº 3670), si bien con limitaciones porcentuales muy parecidas a las contenidas en la legislación vigente, se permite la toma de decisiones en tercera convocatoria por mayoría de los presentes como puede ser el caso de nombramiento de administrador.

La problemática de altos porcentuales mínimos requeridos para la formación del acuerdo, según el legislador de 1999, es posible entenderla si para esa época no se había pensado en grandes condominios con muchas filiales, como si ocurre luego de varios años después de vigencia de la Ley Nº 7933. Las grandes plataformas en condominio, sean residenciales, comerciales, mixtas, verticales y/u horizontales, o las que fueren, se construyen cada vez con más fincas filiales, lo que genera muchos problemas para la toma de decisiones, debido a la cantidad mínima requerida de voto económico para el cuórum de votación, -no similar al cuórum de presencia-, lo que se traduce en la necesidad de gran cantidad de participación pero que no necesariamente se logra por múltiples razones, lo cual afecta, la toma de acuerdos muy necesarios para la convivencia en condominio.

Si bien la Ley Nº 10229 flexibilizó la toma de acuerdos para la modificación del reglamento de condominio y administración, en realidad dicha reforma no modifica el resto de porcentuales mínimos requeridos para la toma de acuerdos y garantía de la convivencia en condominio.

La asamblea de condóminos es un órgano con competencia residual, es decir tiene competencia para decidir sobre aquellas materias que no competen exclusivamente

a la administración, artículos 30 y 31 de la Ley, pero como tal, necesita de un régimen de flexibilización de mayorías -voto económico- para la toma de acuerdos.

Por otro lado, la Ley Nº 7933 no dispone en su articulado de una clara y definitiva manifestación sobre el porcentual aplicable a la cuota de condominio y pago, sea ordinaria como extraordinaria, quedando la fijación a la decisión del constituyente de la transformación de la finca al régimen de condominio. Es importante que la legislación determine un criterio de igualdad para el caso de la cuota de mantenimiento, ya que el porcentual en fincas filiales cuenta para efectos de votación, cuórum, reconstrucción y algunos otros temas. Se propone fijar la cuota de mantenimiento del condominio en proporción al porcentual de valor que representa la finca filial dentro del condominio sin distinción alguna y desde la constitución del condominio. Una cosa es la autonomía de la voluntad para la determinación y fijación de cuota de mantenimiento por finca filial y otra que la cuota aplicará conforme al porcentual de valor de cada finca filial desde la constitución.

Uno de los aspectos más relevantes en materia de condominio es que un condominio no es una persona jurídica sino una propiedad transformada. Visto así, en caso de extinción del régimen de condominio se regresa a la finca madre o raíz y al plano que en su momento tuvo vigente. Por tratarse de una propiedad transformada, no le es posible adquirir bienes registrales, de manera que no podrá adjudicar en remate ni recibir daciones en pago de fincas filiales. Tampoco puede inscribir en registros bienes muebles e inmuebles a su nombre. Uno de los problemas que ha suscitado la falta de pago de la cuota de mantenimiento, consiste en la ejecución vía judicial de la misma como del procedimiento establecido en el Código Procesal Civil, por el cual, en el tercer remate, si no se adjudicara la finca a un tercero, el juez debe adjudicar al condominio y no es posible inscribir dicha finca a nombre del condominio, debido a que es una propiedad transformada, no una persona jurídica.

En otros países, se ha creado un régimen transitorio registral para que la finca se inscriba a nombre del condominio con la obligación de vender la misma en un plazo dado, porque al condominio le interesa el pago de la cuota para sostener los gastos

de conservación y mantenimiento. Con base en ello se propone la creación de un régimen registral transitorio de dos años para que el Registro Inmobiliario inscriba finca filial subastada por impago de cuotas o bien dada en dación de pago de éstas, a nombre del condominio. El condominio tendrá el plazo de dos años para la venta del inmueble sea judicial o extrajudicialmente y que se contará a partir de su inscripción registral. La venta será realizada por medio de un agente fiduciario inscrito y vigente en la Superintendencia General de Entidades Financieras, con reglas procesales para la subasta determinadas por el Código Procesal Civil. Así, se propone la reforma del párrafo primero del artículo 459 del Código Civil para que diga: “Temporalmente y por el plazo de dos años, se inscribirán a nombre del condominio al que pertenecen las fincas filiales que sean subastadas por impago de cuotas de condominios o que se reciban en dación en pago por la falta de pago de cuotas de condominio. Vencido el plazo de dos años se desincribirá la finca por asiento al efecto. La administración del condominio una vez inscrita la o las fincas filiales está obligada de inmediato a gestionar su venta, sea judicial o extrajudicialmente. La adjudicación de la finca al condominio no pagará impuesto de traspaso, pero sí cuando se traspase a un tercero. En caso de gestión judicial para el remate, el juez ordenará la anotación de demanda de remate y no se desinscribirá la finca. En caso de subasta extrajudicial un fiduciario inscrito en la SUGEF podrá subastar la finca siguiendo el procedimiento para la almoneda establecido en el Código Procesal Civil. Podrá anotarse la demanda de remate mediante escritura otorgada ante notario por parte del Fiduciario y que el Registro procederá con ficha anotación. Igualmente, su levantamiento. También podrá venderse directamente a cualquier interesado que pague de contado el precio fijado pericialmente dentro del plazo dicho y adquirirá la filial en el estado en que se encuentre, tanto registral, legal como físicamente. Del importe recibido por la venta, se pagará al agente fiduciario sus respectivos gastos y honorarios, autorizados por contrato escrito. El saldo se pagará al condominio por lo adeudado en concepto de gastos, honorarios, cuotas, intereses, multas si las hubiere, así como cualquier otra erogación. El nuevo adquirente pagará la cuota de mantenimiento a partir del momento de compra en subasta. La finca podrá venderse directamente a cualquier

interesado, siempre que su oferta sea aprobada por al menos con la mayoría de voto económico según lo dispuesto en inciso c) del artículo 27 de la Ley Nº 7933”

Por último, con la entrada en vigencia del Código Procesal Civil, Ley 9342, es necesario derogar del artículo 110.1.2 la frase: *“Artículo 110.1.2. … Asimismo, el demandado podrá invocar el agotamiento de lo dispuesto en el artículo 23 de la citada ley antes de la procedencia de este procedimiento monitorio, aunque el juez podrá valorar si se sustancia mediante el proceso sumario dispuesto en el Código Procesal Civil…”,* lo anterior debido a que la falta de pago de la cuota de condominio en una relación contractual de arrendamiento como hecho generador del desahucio en proceso monitorio es un aspecto entre el propietario de la filial y su arrendatario, por lo que no se relaciona con las hipótesis reguladas en el artículo 23 de la Ley Nº 7933 porque éstas tratan del régimen sancionatorio al propietario. El artículo 23 de la Ley Nº 7933 contiene el régimen sancionatorio que se implementa por tres vías, la legal, las acordadas en el reglamento de condominio y administración o bien las acordadas en asamblea de condóminos con sanciones que debe desarrollar y determinar el reglamento de condominio. Además, aun cuando el arrendatario se obligue a pagar la cuota de mantenimiento directamente al condominio, no descarga al propietario de su obligación de cumplir con tal carga. En muchos casos, tal regulación no es tan minuciosa, sino que debe implementarse con el cambio de los tiempos como situaciones dadas para establecer así las normas generales que correspondan y sanciones. El propietario es el obligado al pago de la cuota y si su arrendatario se compromete al pago e incumple, la legislación prevee el desahucio, pero no debe complicarse el proceso monitorio con tal defensa lo que obliga a su derogatoria.

Por todo lo anteriormente expuesto, sometemos a consideración de esta honorable Asamblea Legislativa, el presente proyecto de Ley.

**LA ASAMBLEA LEGISLATIVA DE LA REPÚBLICA DE COSTA RICA**

**DECRETA**

**“REFORMA DE LOS ARTICULOS 14,21,27 A LA LEY 7933 LEY REGULADORA DE LA PROPIEDAD EN CONDOMINIO Y SUS REFORMAS DEL 25 DE NOVIEMBRE DE 1999, REFORMA AL ARTICULO 459 DE LA LEY 63 CODIGO CIVIL Y SUS REFORMAS DEL 01 DE ENERO DE 1888 y REFORMA DEL SUBINCISO 2 DEL INCISO 1 DEL ARTÍCULO 110 DE LA LEY 9342 CÓDIGO PROCESAL CIVIL Y SUS REFORMAS DEL 08 DE OCTUBRE DEL 2018”**

**ARTÍCULO 1.- Reforma a los artículos 14, 21,27 a la Ley 7933 Ley Reguladora De La Propiedad En Condominio y sus reformas del 25 de noviembre de 1999, para que se lean de la siguiente manera:**

***Artículo 14.-*** *En las cosas comunes, las mejoras serán aprobadas en Asamblea de Condóminos, mediante la siguiente votación:*

*a) Las mejoras necesarias, por los votos de los propietarios que representen y superen* ***el tercio*** *del valor del edificio.*

*b) Las mejoras útiles, por los votos de los propietarios que representen la mayoría del valor del edificio.*

***Artículo 21.-*** *La cuota de condominio se fijará con base en el valor porcentual que representa la finca dentro del condominio. En la venta o el traspaso por cualquier título de una finca filial, el trasmitente estará obligado a presentar al notario una certificación, expedida por el administrador del condominio de que se encuentra al día en el pago de sus cuotas para gastos comunes. De estar en mora, el adquirente de la filial se considerará deudor solidario por el monto certificado, sin perjuicio de poder cobrar del trasmitente lo que por este motivo deba pagar.*

***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) 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.

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, excepto si implica la reducción o eliminación de áreas verdes o parques, que requerirá acuerdo unánime.

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 y superen* ***el tercio*** *del valor del edificio.*

Para cualquier votación, el voto se determinará conforme al porcentual de valor de la finca filial y la mayoría del valor del edificio se computará en relación con dichos porcentuales de valor por finca filial que sumados superen el 50,01% del valor del edificio o condominio. De igual manera, el tercio 33,34% y dos tercios 66,67% del valor del edificio o condominio en ambos casos.

**Articulo 2.- Reforma al Artículo 459 a la Ley 63 Código Civil y sus reformas del 01 De enero de 1888, para que se lea de la siguiente manera:**

**Artículo 459** En el Registro Inmobiliario se inscribirán:

1.- Los títulos de dominio sobre inmuebles. Temporalmente y por el plazo de dos años, se inscribirán a nombre del condominio al que pertenecen las fincas filiales que sean subastadas por impago de cuotas de condominios o que se reciban en dación en pago por la falta de pago de cuotas de condominio. Vencido el plazo de dos años se desincribirá la finca por asiento al efecto. La administración del condominio una vez inscrita la o las fincas filiales está obligada de inmediato a gestionar su venta, sea judicial o extrajudicialmente. La adjudicación de la finca al condominio estará exenta del pago al impuesto de traspaso, si el traspaso fuera a favor de un tercero si cancelara el impuesto antes indicado. En caso de gestión judicial para el remate, el juez ordenará la anotación de demanda de remate y no se desinscribirá la finca. En caso de subasta extrajudicial un fiduciario inscrito en la SUGEF podrá subastar la finca siguiendo el procedimiento para la almoneda establecido en el Código Procesal Civil. Podrá anotarse la demanda de remate mediante escritura otorgada ante notario por parte del Fiduciario y que el Registro procederá con ficha anotación. Igualmente, su levantamiento. También podrá venderse directamente a cualquier interesado que pague de contado el precio fijado pericialmente dentro del plazo dicho y adquirirá la filial en el estado en que se encuentre, tanto registral, legal como físicamente. Del importe recibido por la venta, se pagará al agente fiduciario sus respectivos gastos y honorarios, autorizados por

contrato escrito. El saldo se pagará al condominio por lo adeudado en concepto de gastos, honorarios, cuotas, intereses, multas si las hubiere, así como cualquier otra erogación. El nuevo adquirente pagará la cuota de mantenimiento a partir del momento de compra en subasta. La finca podrá venderse directamente a cualquier interesado, siempre que su oferta sea aprobada por al menos con la mayoría de voto económico según lo dispuesto en inciso c) del artículo 27 de la Ley Nº 7933.

2. Aquellos en que se constituyan, reconozcan, modifiquen o extingan derechos de usufructo, uso habitación, servidumbres y cualesquiera otros reales diversos del de hipoteca.

Los títulos en que se consigne el arrendamiento de inmuebles pueden o no inscribirse; pero sólo perjudicarán a tercero si se hubiera inscrito.

Las operaciones referentes a edificios o departamentos sometidos al régimen contemplado por la Ley Propiedad horizontal, se inscribirán en una sección especial, mediante un doble registro de fincas matrices y fincas filiales, debidamente relacionado. (Adicionado por Ley 3670 de Propiedad Horizontal de 22 de marzo de 1966).

**Artículo 3.- Reforma del subinciso 2 del inciso 1 del Artículo 110 de la Ley 9342 Código Procesal Civil y sus Reformas del 08 de octubre del 2018, para que en adelante se lea de la siguiente manera:**

**ARTÍCULO 110.- Disposiciones generales**

**110.1 Procedencia.** Mediante el proceso monitorio se dilucidarán las siguientes pretensiones:

**[….]**

**2.** El desahucio originado en una relación de arrendamiento de cualquier naturaleza que conste documentalmente, si se funda en la causal de vencimiento del plazo, falta de pago de la renta o de los servicios públicos, falta de pago de los gastos del condominio.

La falta de pago de los gastos del condominio procederá únicamente si en el contrato o documento que da origen a la relación contractual dispone que serán cubiertos por el arrendatario. En este caso, la o las cuentas deberán estar certificadas por un contador público autorizado, de conformidad con el artículo 20 de la Ley N.º 7933, Ley Reguladora de la Propiedad en Condominio, de 28 de octubre de 1999, y sus reformas.

La causal de expiración del plazo procederá únicamente cuando el demandante demuestre que manifestó por escrito la voluntad de no renovar el contrato de conformidad con el artículo 71 de la Ley N.° 7527, Ley General de Arrendamientos Urbanos y Suburbanos, de 10 de julio de 1995.

Rige a partir de su publicación.

**GLORIA NAVAS MONTERO**
**DIPUTADA**

**El expediente legislativo aún no tiene Comisión asignada**