

ASAMBLEA LEGISLATIVA DE LA REPÚBLICA DE COSTA RICA

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

EXPEDIENTE N.° 24.179

DICTÁMEN NEGATIVO DE MAYORÍA

09 de abril de 2025

TERCERA LEGISLATURA

(Del 1° de mayo de 2024 al 30 de abril de 2025)

SEGUNDO PERÍODO DE SESIONES ORDINARIAS

(Del 1° de febrero de 2025 al 30 de abril de 2025)

AREA COMISIONES LEGISLATIVAS VII

COMISIÓN PERMANENTE ORDINARIA DE ASUNTOS JURÍDICOS

DICTÁMEN NEGATIVO DE MAYORÍA

Los suscritos legisladores, integrantes de la Comisión Permanente de Asuntos Jurídicos, rendimos DICTAMEN NEGATIVO DE MAYORÍA del Proyecto de Ley tramitado bajo el Expediente N.º 24.179, **REFORMA DE LA LEY REGULADORA DE LA PROPIEDAD EN CONDOMINIO, LEY N° 7933 DEL 28 DE OCTUBRE DE 1999 Y SUS REFORMAS**, presentado a la corriente legislativa el 19 de febrero de 2024, rendimos el presente informe negativo con base en los siguientes aspectos:

I.- RESUMEN DEL PROYECTO

La Ley Reguladora de la Propiedad en Condominio (Ley N.º 7933, de 1999) fue creada en un contexto donde los propietarios residían por largos periodos en sus inmuebles, estableciendo normas rígidas que dificultaban los cambios en beneficio del condominio.

En mayo de 2022, se promulgó la Ley 10229, que reformó parcialmente esta legislación para modernizarla, enfocándose principalmente en flexibilizar los sistemas de votación para modificar áreas proporcionales de las filiales y cambiar cláusulas del pacto constitutivo o reglamento de condominio. Sin embargo, la reforma fue limitada y dejó otros temas importantes sin atender.

Actualmente, el quórum para las asambleas exige la presencia de dos tercios del valor del condominio, y aunque se flexibiliza en una segunda convocatoria, esta barrera sigue siendo desproporcionada. Dificulta el funcionamiento práctico del condominio, especialmente considerando la diversidad de propietarios (extranjeros, sucesiones no tramitadas, bancos).

Se propone que las decisiones puedan tomarse con la asistencia de la mitad más uno de los propietarios, ya sea presencial o digitalmente, para garantizar una mayor operatividad.

Finalmente, el sistema ya prevé protección para los derechos individuales, permitiendo impugnar los acuerdos en un plazo de tres meses ante los tribunales. Se concluye que deben impulsarse reformas adicionales para hacer las reglas más dinámicas y adaptables, fortaleciendo la confianza de actuales y futuros propietarios en la gestión de los condominios.

II.- DEL PROCESO DE TRÁMITE Y CONSULTA

El expediente no tiene consultas.

III.- INFORME SERVICIOS TÉCNICOS

El expediente no cuenta con informe de servicios técnicos.

IV.- RECOMENDACIÓN

Al no tener justificaciones de peso ni consultas ni informe, los miembros de la Comisión que suscriben el presente dictamen negativo, recomendamos archivar el Expediente N.º 24.179.

V. CONCLUSIÓN

Los diputados miembros de la Comisión concluimos recomendar el archivo del Expediente N.º 24.179, por tanto, apoyar el presente dictamen de negativo de mayoría.

DADO EN LA SALA DE SESIONES VII, ÁREA DE COMISIONES LEGISLATIVAS VII, A LOS NUEVE DÍAS DEL MES DE ABRIL DEL AÑO DOS MIL VEINTICINCO.

**Danny Vargas Serrano
Diputado**

**Daniela Rojas Salas
Diputada**

**Alejandra Larios Trejos
Diputada**

**Francisco Nicolás Alvarado
Diputado**

**Johana Obando Badilla
Diputada**

**Rocío Alfaro Molina
Diputada**

**David Segura Gamboa
Diputado**

**Daniel Vargas Quirós
Diputada**

**Jorge Antonio Rojas López
Diputado**