

Universidad de Costa Rica
Facultad de Derecho

Tesis para optar por el grado de Licenciatura en Derecho

**“El procedimiento de toma de acuerdos en las asambleas de condóminos
de la Ley Reguladora de la Propiedad en Condominio no. 7933:
problemáticas y propuesta de reforma”**

Yoser David González Hernández

B02733

San José, Costa Rica

Octubre,

2018



26 de setiembre de 2018
FD-2720-2018

Dr. Alfredo Chirino Sánchez
Decano
Facultad de Derecho

Estimado señor:

Para los efectos reglamentarios correspondientes, le informo que el Trabajo Final de Graduación (categoría Tesis), del estudiante: Yoser David González Hernández, carné B02733 Denominado: "El procedimiento de toma de acuerdos en las asambleas de condóminos de la ley reguladora de la propiedad en Condominios no. 7933: problemáticas y propuesta de reforma". fue aprobado por el Comité Asesor, para que sea sometido a su defensa final. Asimismo, el suscrito ha revisado los requisitos de forma y orientación exigidos por esta Área y lo apruebo en el mismo sentido.


Igualmente, le presento a los (as) miembros (as) del Tribunal Examinador de la presente Tesis, quienes firmaron acuso de la tesis (firma y fecha) de conformidad con el Art. 36 de RTFG que indica: "EL O LA ESTUDIANTE DEBERÁ ENTREGAR A CADA UNO DE LOS (AS) MIEMBROS (AS) DEL TRIBUNAL UN BORRADOR FINAL DE SU TESIS, CON NO MENOS DE 8 DÍAS HÁBILES DE ANTICIPACIÓN A LA FECHA DE PRESENTACIÓN PÚBLICA".

Tribunal Examinador

Informante	Lic. Esp. Frank Álvarez Hernández
Presidente	Dr. Álvaro Meza Lázarus
Secretario	Lic. Osvaldo Madriz Ramírez
Miembro	Dr. Andrés Montejo Morales
Miembro	Dr. Roberto Yglesias Mora

Por último, le informo que la defensa de la tesis es el **08 de octubre del 2018**, a las 7:00 p.m. en el cuarto piso de la Facultad.

Atentamente,


Ricardo Salas Porras
Director

RSP/lcv

Cc: arch. expediente



Ciudad Universitaria Rodrigo Facio,
Jueves 20 de septiembre de 2018.

Prof. D. Ricardo Salas Porras
Director del Área de Investigación
S. O.

Estimado Director:

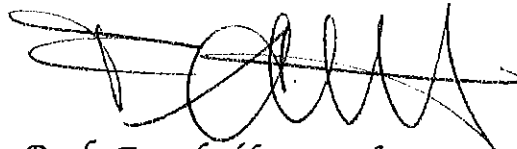
Hago de su conocimiento que sí he leído y analizado el trabajo final de graduación modalidad tesis "El procedimiento de toma de acuerdos en las asambleas de condóminos de la Ley Reguladora de la Propiedad en Condominio no. 7933: problemática y propuesta de reforma" del postulante D. Yoser David González Hernández, carné B02733, y he concluido que sí cumple con los requerimientos de aprobación para su defensa en sesión solemne y pública de réplica.

La tesis sí alcanza con los objetivos general y específicos al desarrollar, en un primer capítulo, una contextualización normativa y fáctica de la problemática presente en el procedimiento para la toma de acuerdos de marras y, en un segundo capítulo, el estudio de las normas actuales y su necesaria reforma.

El postulante González desarrolla dos acciones que merecen reconocimiento. La primera implica la búsqueda de información mediante entrevistas a personas relacionadas con la problemática. La segunda, el aporte de una propuesta de reforma legislativa a la Ley correspondiente, cuyas modificaciones implican una solución integral de los factores de afectación de los intereses legítimos de todos o varios de los condóminos.

Por las consideraciones expuestas, doy mi aprobación al texto de la tesis del postulante González para su defensa en sesión solemne y pública de réplica ante Tribunal.

Atentamente,



Prof. Frank Álvarez Hernández
Director de Tests
Facultad de Derecho
Universidad de Costa Rica

San José, 24 de setiembre, 2018

Dr.
Ricardo Salas Porras
Dirección de Área de Investigación
Facultad de Derecho
Universidad de Costa Rica
Presente

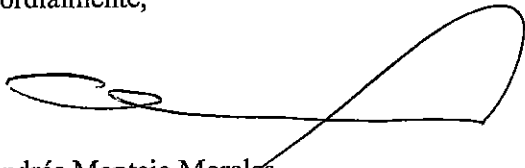
Estimado señor Director:

En mi condición de lector del trabajo final de graduación del egresado de la carrera de Bachillerato y Licenciatura en Derecho: **YOSER DAVID GONZÁLEZ HERNÁNDEZ**, carné **B02733**, titulado: **“EL PROCEDIMIENTO DE TOMA DE ACUERDOS EN LAS ASAMBLEAS DE CONDÓMINOS NO. 7933: PROBLEMÁTICAS Y PROPUESTA DE REFORMA”**; para optar por el título de Licenciatura en Derecho, me permito manifestar lo siguiente:

He leído íntegramente y aprobado el trabajo de investigación referido y cumple a cabalidad con todos los requisitos de forma y de fondo determinados al efecto por el Reglamentos de Trabajos Finales de Graduación de la Universidad de Costa Rica y por las disposiciones específicas de la Facultad de Derecho y del Área que se encuentra bajo su dirección.

Consecuentemente, apruebo sin condiciones el presente trabajo de investigación, dado su completo estudio jurídico sobre el tema, y dado el cumplimiento de los objetivos planteados desde un inicio.

Cordialmente,



LL.M. Andrés Montejo Morales

Lector

San José, 25 de setiembre del 2018

Dr.
Ricardo Salas Porras
Dirección de Área de Investigación
Facultad de Derecho
Universidad de Costa Rica
Presente

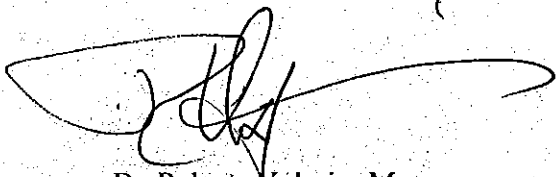
Estimado señor,

En mi condición de lector del trabajo final de graduación del egresado de la carrera de Bachillerato y Licenciatura en Derecho: **YOSER DAVID GONZÁLEZ HERNÁNDEZ**, carné **B02733**, titulado: **“EL PROCEDIMIENTO DE TOMA DE ACUERDOS EN LAS ASAMBLEAS DE CONDÓMINOS NO. 7933: PROBLEMÁTICAS Y PROPUESTA DE REFORMA”**; para optar por el título de Licenciatura en Derecho, me permito manifestar lo siguiente:

He leído íntegramente y aprobado el trabajo de investigación referido y cumple a cabalidad con todos los requisitos de forma y de fondo determinados al efecto por el Reglamento de Trabajos Finales de Graduación de la Universidad de Costa Rica y por las disposiciones específicas de la Facultad de Derecho y del Área que se encuentra bajo su dirección.

Consecuentemente, apruebo sin condiciones el presente trabajo de investigación, dado su completo estudio jurídico sobre el tema, y dado el cumplimiento de los objetivos planteados desde un inicio.

Atentamente,



Dr. Roberto Yglesias Mora

Lector de Tesis

San José 22 setiembre del 2018

Licenciado:

Ricardo Salas Porras

Director del Área de Investigación

UNIVERSIDAD DE COSTA RICA

Estimado señor:

He revisado y corregido los aspectos referentes a la estructura gramatical, ortografía, puntuación, redacción y vicios del lenguaje del Tesis Final de Graduación para optar por el Grado de Licenciatura en Derecho, denominada **“El procedimiento de toma de acuerdo en la asambleas de condóminos de la Ley Reguladora de la Propiedad en Condominio no. 7933: problemáticas y propuesta de reforma”** elaborada, por el estudiante Yoser David González Hernández Carné:BO2733, por lo tanto, puedo afirmar que está escrita correctamente, según las normas de nuestra Lengua Materna.

Respeté, a lo largo del trabajo, el estilo de los autores.

Atentamente,


Carlos Manuel Barrantes Ramírez

Filólogo

Cédula 1-0312-0358

Carné afiliado 16308 (Colegio de Licenciados y Profesores)

Cel. 8397-1348 – 6008-5668

DEDICATORIA

A mis padres, Jorge Arturo González Céspedes y María Eugenia Hernández Castro, sin cuyo amor y apoyo incondicional jamás hubiera alcanzado esta meta.

AGRADECIMIENTO

A Guillermo Carazo Ramírez, Juan Manuel Cordero Esquivel, Luis Alexander Ibarra Piedra e Ignacio Alfaro Marín, por compartir con este servidor su conocimiento para la realización del presente trabajo.

*A Ale, por ser luz, amor
y vida.*

ÍNDICE GENERAL

Dedicatoria.....	i
Agradecimiento	ii
Índice general	iii
Tabla de abreviaturas.....	vii
Resumen	viii
Ficha bibliográfica.....	x
Introducción.....	1

CAPÍTULO I: Desarrollo histórico y normativo de la propiedad en condominio en Costa Rica: Desde los orígenes de la propiedad horizontal a la Ley Reguladora de la Propiedad en Condominio no. 7933 del 28 de octubre de 1999

5

Sección A: Orígenes históricos de la propiedad horizontal	6
1. Primeras manifestaciones históricas de la propiedad horizontal.....	6
2. Contornos de la propiedad horizontal: La Edad Media y el Código de Napoleón .	10
3. El instituto de la propiedad horizontal en España y México.....	12
a) El caso de la evolución de la propiedad horizontal en España	13
b) El caso de la evolución de la propiedad horizontal en México.....	14

Sección B: La propiedad en condominio en Costa Rica: de la Ley de Propiedad Horizontal no. 3670 a la Ley Reguladora de la Propiedad en Condominio no. 7933	18
1. La Ley de Propiedad Horizontal no. 3670: Implementación del instituto de la propiedad horizontal en la normativa costarricense.....	18
a) Contexto socioeconómico	19
i) La concepción de la propiedad.....	19
ii) El crecimiento demográfico en el Valle Central	21
iii) Creación del Instituto Nacional de Vivienda y Urbanismo	22
b) El proyecto de Ley sobre el Régimen de Condominios de los Edificios divididos en pisos, apartamentos o locales, o Régimen de la Propiedad Horizontal	23
c) Concepto, naturaleza jurídica, características y elementos de la propiedad horizontal contenidos en la Ley no. 3670	27
i) Concepto de propiedad horizontal	27
ii) Naturaleza jurídica de la propiedad horizontal.....	30
iii) Características de la propiedad horizontal	32

iv)	Elementos de la propiedad horizontal.....	34
2.	La Ley Reguladora de la Propiedad en Condominio no. 7933: Implementación del régimen de la propiedad en condominio en Costa Rica.....	35
a)	Antecedentes a la entrada en vigor.....	36
i)	La crisis económica de los ochentas	36
ii)	El incremento de los desarrollos inmobiliarios y el inicio de los problemas de operatividad de la Ley 3670	38
iii)	Proyecto de reforma a la Ley de Propiedad Horizontal: Aspectos relevantes del proyecto.....	41
b)	El régimen de la propiedad en condominio vigente: marco jurídico y conceptual de la Ley 7933 y su reglamento	44
i)	Concepto de condominio.....	46
ii)	Elementos subjetivos del condominio.....	49
	Condóminos	50
	Asamblea de condóminos	51
	El administrador	51
	La Junta Directiva	54
iii)	Elementos objetivos del condominio	55
	Áreas comunes	55
	Áreas privativas.....	58

Capítulo II: La asamblea de condóminos en el ordenamiento jurídico costarricense: problemáticas y propuesta de reforma a la Ley Reguladora de la Propiedad en Condominio no. 7933..... 60

Sección A:	La asamblea de condóminos	62
1.	Concepto y aproximaciones históricas.....	62
a)	Aproximaciones históricas: el colectivismo y la comunidad de bienes	62
b)	Concepto	66
2.	El procedimiento de toma de acuerdos en las asambleas de condóminos	72
a)	Convocatorias.....	77
b)	Quórum	81
c)	Votaciones.....	83

Sección B: Problemáticas actuales y propuesta de reforma a la Ley Reguladora de la Propiedad en Condominio no. 7933.....	90
1. Problemáticas comunes a todos los procedimientos de toma de acuerdos	91
a) Problemáticas comunes a todos los procedimientos	91
i) Interés personal sobre el interés común	91
ii) La falta de asistencia en las asambleas	94
iii) Convocatorias mal realizadas y ausencia de sentido de la segunda convocatoria	101
b) Problemáticas derivadas del artículo 27, inciso a): La unanimidad.....	104
i) Modificar el destino general del condominio.....	105
ii) Variar el área proporcional de las filiales, en relación con el área total del condominio o el área de los bienes comunes	106
iii) Renunciar al régimen de la propiedad en condominio, siempre y cuando las parcelas o unidad resultantes no contravengan otras leyes.....	106
iv) Gravar o enajenar el condominio en su totalidad.....	108
v) Variar las cláusulas de la escritura constitutiva o del RAYC	109
c) Problemáticas derivadas del artículo 27, inciso b): Mayoría calificada.....	111
i) Variar el destino especial de una finca filial	112
ii) Construir nuevos pisos o sótanos, excavar o autorizar a alguno de los propietarios para que efectúe estos trabajos.....	113
iii) Adquirir nuevos bienes comunes, variar el destino de los existentes o disponer en cualquier forma el modo como pueden aprovecharse	115
iv) Autorizar el arrendamiento de cosas comunes.....	116
v) Aprobar la reconstrucción parcial o total del condominio.....	117
d) Problemáticas derivadas del artículo 27, inciso c): Mayoría simple.....	118
e) Problemáticas derivadas del artículo 14: Mejoras útiles y necesarias	119
f) Matriz de problemáticas por tipo de acuerdo.....	120
2. Propuesta de reforma a la Ley Reguladora de la Propiedad en Condominio no. 7933.....	124
a) Causas	124
i) Demora en la actualización de la normativa y función interpretativa del INVU y RNRCR	124
ii) Legislación “en pequeño”	126
iii) Aumento de la demanda.....	127
b) Propuesta de reforma.....	128

Sección C: Medios de impugnación de acuerdos y solicitud de medidas cautelares en el nuevo Código Procesal Civil no. 9342	134
1. Impugnación de acuerdos condominales en el nuevo Código Procesal Civil no. 9342.....	134
a) Prescripción negativa o caducidad del plazo de impugnación.....	141
Conclusiones.....	146
Fuentes citadas.....	149
Anexos	155

TABLA DE ABREVIATURAS

Área común	A.c.
Autoridad Reguladora de los Servicios Públicos	ARESEP
Código de Comercio	C.Co.
Código Civil	C.C.
Código Procesal Civil no. 7130	CPC
Finca Filial	F.f.
Instituto Nacional de Estadísticas y Censos	INEC
Instituto Nacional de Vivienda y Urbanismo	INVU
Ley General de Administración Pública	LGAP
Ley de Propiedad Horizontal no. 3670	LPH
Ley Reguladora de la Propiedad en Condominio	LRPC
Nuevo Código Procesal Civil no. 9342	NCPC
Procuraduría General de la República	PGR
Registro de Personas Jurídicas	RPJ
Registro Nacional de la República de Costa Rica	RNRCR
Reglamento a la Ley Reguladora de la Propiedad en Condominio	RLRPC
Reglamento de Administración y Condominio	RAYC
Reglamento para el Control Nacional de Fraccionamientos y Urbanizaciones	RCNFU

RESUMEN

En la presente investigación se realiza un análisis teórico-práctico del procedimiento de toma de acuerdos en las asambleas de condominios contenido en la Ley Reguladora de la Propiedad en Condominio no. 7933 (LRPC), vigente en la actualidad; así como de su reglamento, el Decreto Ejecutivo no. 32303 del 02 de marzo del 2005 (RLRPC), también en vigor.

En primer lugar, se analiza el origen histórico y normativo de la figura de la propiedad en condominio -tal y como se conoce, actualmente, en Costa Rica- desde su antecesor inmediato: la propiedad horizontal. Este análisis inicia con una reseña histórica por el instituto, con una breve mención de la evolución en los casos de España y México. Luego, se focaliza la implementación de la propiedad horizontal en Costa Rica, a través de la Ley de Propiedad Horizontal no. 3670 del 22 de marzo de 1966 (LPH) y se remata con el estudio de los elementos propios del régimen de la propiedad en condominio introducidos por la LRPC.

Posteriormente, se realiza un estudio sobre la figura de la asamblea de condóminos en el ordenamiento jurídico costarricense, una aproximación histórica sobre sus posibles orígenes “modernos”, su conceptualización y la descripción del procedimiento de toma de acuerdos vigente. Luego, se hace un estudio de las problemáticas actuales del procedimiento de toma de acuerdos, utilizando como base la opinión de profesionales con amplia experiencia en el planeamiento, diseño, constitución, construcción, funcionamiento y administración de condominios en Costa Rica. Las principales problemáticas se recopilarán, de forma que puedan identificarse las más comunes y en las que existe mayor consenso por parte de los entrevistados. Con este insumo, se procederá a proponer una reforma al procedimiento previsto en la LRPC.

Por último, se analizarán los medios de impugnación y la solicitud de medidas cautelares en el nuevo Código Procesal Civil no. 9342 (NCPC), que entrará a regir el 08 de octubre del año 2018.

La investigación se justifica en la necesidad de llevar al nivel académico un problema práctico sobre el actual procedimiento de toma de acuerdos en las asambleas de condóminos. Este problema, que, a su vez, se ramifica en otros, consiste en que el procedimiento vigente está dificultando la toma de acuerdos importantes para el funcionamiento del condominio, afectando su operatividad y estimulando el surgimiento de la ilegalidad e informalidad en la manera como se toman acuerdos.

La hipótesis es que resulta necesaria una modificación a la LRPC que facilite la toma de acuerdos importantes para el funcionamiento del condominio.

El objetivo general del presente trabajo es analizar el actual procedimiento de toma de acuerdos contenido en la LRPC, así como extraer las problemáticas prácticas actuales consecuencia de su ejecución y proponer una solución a nivel legislativo para mejorar dicho procedimiento.

En cuanto a la metodología, primero se recabó y consultó material documental (legislación, doctrina nacional y extranjera, jurisprudencia, artículos de revista y periódicos, sitios webs, tesis, entre otros) y se realizaron entrevistas presenciales a profesionales que están involucrados diariamente en diversos aspectos de la materia condominal. Toda esta información, se procesó mediante métodos como el sistemático, inductivo, deductivo, analógico e histórico.

Por último, de la presente investigación se concluye que el instituto de la propiedad en condominio no es una figura estática, todo lo contrario, su evolución ha sido constante desde mediados del siglo XIX y la modernización de sus normas casi siempre se ha dado de una manera tardía, por lo que su dinámica siempre está un paso más adelante que las actuales regulaciones. Se concluye, además que la LRPC no fue pensada para regular la dinámica actual de los condominios y ha entrado en desfase en relación con el actual procedimiento de toma de acuerdos. Por último, se concluye que, en efecto, es necesario modificar el procedimiento de toma de acuerdos en las asambleas de condóminos.

Ficha bibliográfica

González Hernández, Yoser David. *El procedimiento de toma de acuerdos en la asamblea de condóminos de la Ley Reguladora de la Propiedad en Condominio no. 7933: problemáticas y propuesta de reforma. Tesis de Licenciatura en Derecho, Facultad de Derecho. Universidad de Costa Rica. San José, Costa Rica. 2018. x y 154.*

Director: Lic. Frank Álvarez Hernández

Palabras claves: propiedad horizontal, condominio, asamblea de condóminos, toma de acuerdos, unanimidad, mayoría calificada, mayoría simple.

INTRODUCCIÓN

Dentro del estudio de los Derechos Reales, el fenómeno de la propiedad en condominio en Costa Rica constituye un objeto de análisis sumamente provechoso. La calidad de los trabajos existentes es excepcionalmente valiosa, lo que obliga a que la presente investigación sea de una calidad no menor. Dicho esto, debe decirse, también, que la doctrina sobre temas condominales resulta ser, paradójicamente, no tan vasta como se pensaría, especialmente, aquellas que ofrecen un punto de vista práctico de la aplicación del régimen. Esto, es de especial interés cuando se habla de condominios en Costa Rica, porque resulta ser un tipo de propiedad muy distinta de la propiedad común. La propiedad privada común suele ser estática y rígida. Estática, porque su esencia sigue siendo la misma que hace miles de siglos cuando nació en el Derecho Romano, y rígida porque su marco normativo no es sensible a los cambios socio económicos de una región o país, ya que esto va en contra de su naturaleza y la concepción clásica de la propiedad privada absoluta e individual.

Sin embargo, la propiedad en condominio -tal y como se conoce en Costa Rica-¹, es una figura totalmente social, que comparte más similitud con organizaciones primigenias como la tribu, el clan o las hordas, donde se convivía en función del bien de la comunidad, es decir, es una figura totalmente distinta de la propiedad privada romana. Esta diferencia esencial, es lo que convierte a la propiedad en condominio en una figura dinámica y flexible. Dinámica, porque desde sus primeros antecedentes conocidos y hasta hoy, se mantiene en una constante evolución; y flexible, porque dicha evolución ha sido estimulada usualmente por los cambios socio económicos de una región o un país.

Por su naturaleza fundamentalmente social, a diario se crean vínculos jurídicos entre los elementos subjetivos que conforman el condominio que ameritan ser estudiados, ya que se

¹ El uso del término “propiedad en condominio” en Costa Rica y, por tanto, en la presente investigación, se refiere únicamente a la figura costarricense. Debe aclararse que esta tiene poco, mucho o nada que ver con el mismo término utilizado en otros países como España, México, Argentina, Colombia y otros, donde en cambio se utilizan denominaciones como: propiedad horizontal, propiedad por pisos, copropiedad inmobiliaria y otros, por lo que no deben confundirse los términos.

salen de la esfera de la propiedad privada común, tienen sus propias regulaciones internas y se rigen por una ley especial.

Uno de estos vínculos jurídicos es el que se da entre el llamado “condómino” y el órgano denominado “asamblea de condóminos”. La existencia del segundo está supeditada a la del primero, sin condóminos no hay asamblea. Pero, cuando el condómino acude a la celebración de una asamblea, tiene la facultad de ejercer el derecho a voz y voto sobre asuntos de interés común, que le asiste en virtud de la ley especial que regula esta materia.

Ahora bien, nuestra ley especial ha regulado, también, la forma como los condóminos deben votar y tomar sus acuerdos en las asambleas para que los estos sean válidos para el resto de los propietarios, oponibles ante terceros o inscribibles en el Registro Nacional de la República de Costa Rica (RNRCR). Estas regulaciones son, actualmente, de acatamiento obligatorio para cualquier condominio existente y por existir en Costa Rica, por lo que no es aceptable que dentro de las regulaciones internas de cada condominio se establezcan disposiciones contrarias a la ley especial.

Sin embargo, las regulaciones destinadas por establecer el procedimiento por medio del cual los condominios convocan, votan e impugnan sus acuerdos en las asambleas fue aprobado en un contexto en el que los condominios conocidos eran de área pequeña, usualmente, con un único destino, sea sólo habitacional o sólo comercial, con pocas fincas filiales y con áreas comunes sencillas como jardines, calles y aceras. En cambio, los condominios actuales son de gran tamaño, con múltiples destinos, muchos con más de 500 fincas filiales y con variedad de áreas comunes como parqueos, canchas, piscinas, gimnasio, parques, ranchos, jardines y área de juegos para niños que han tenido que ingeniárselas para aplicar las mismas reglas pensadas en su momento para condominios de pequeño tamaño a sus operaciones de mayor dimensión.

El presente trabajo se justifica por la necesidad de hacer visible a nivel académico las problemáticas a las que se enfrentan las personas involucradas de una u otra manera en el diseño, constitución, construcción, operación y mantenimiento de condominios en su diario

vivir relacionadas con el actual procedimiento de toma de acuerdos en las asambleas de condóminos.

El objetivo general de la presente investigación es sencillo: analizar el procedimiento de toma de acuerdos de las asambleas de condóminos contenido en la LRPC. Este objetivo general, se desglosa en tres objetivos específicos, planteados con igual sencillez: i) describir el procedimiento de toma de acuerdos en las asambleas de condóminos de conformidad con las reglas de la LRPC, ii) identificar las problemáticas que surgen de la aplicación del procedimiento de toma de acuerdos en las asambleas de condóminos de conformidad con las reglas de la LRPC y iii) formular posibles propuestas de reformas a la LRPC en relación con la toma de acuerdos en las asambleas de condóminos.

En este sentido, se parte de la hipótesis de que el actual procedimiento de toma de acuerdos en las asambleas de condóminos contenido en la LRPC, está afectando la operatividad de los condominios y estimulando el surgimiento de la ilegalidad e informalidad, ya que sus normas no fueron previstas para la proliferación y variedad de desarrollos condominales que se ha dado en los últimos años en el país, por lo que, resulta imperativo modificar las actuales normas sobre el procedimiento de toma de acuerdos en las asambleas de condóminos para que se adapten a la realidad socio económica del país y de los condominios.

Para probar la hipótesis anteriormente dicha, se han utilizado metodologías como el método sistemático, mediante el cual se han separado las problemáticas encontradas en cada uno de los incisos del art. 27 LRPC² para unificarlos en problemas comunes. También, se han utilizado los métodos inductivo y deductivo, según sea el caso, para analizar las problemáticas específicas con otras más generales y poder sacar conclusiones de esa relación. También, dentro de lo posible se utilizó el método analógico para comparar la forma como otros países han regulado sus procedimientos de toma de acuerdos y el método histórico para dar con las fuentes primarias de la propiedad horizontal, propiedad en condominio y de las asambleas de condóminos.

² El art. 27 LRPC, establece los porcentajes de votos necesarios para que los acuerdos sean válidos. Se divide en tres incisos: el primero exige el 100% de votos, el segundo dos tercios de votos y el último exige mayoría simple de votos.

El presente trabajo se ha dividido en dos capítulos. En el primero, se hará un repaso histórico y normativo de la figura de la propiedad horizontal, por tratarse del antecedente inmediato de la propiedad en condominio costarricense. Este primer análisis comenzará desde sus orígenes en Babilonia hasta la Edad Media, luego de la Edad Media al Código de Napoleón, y del Código Napoleón a la era moderna, haciendo una breve mención de la evolución de la propiedad horizontal en España y México. El segundo análisis de este capítulo iniciará con la LPH, revisando el contexto socio económico anterior a su entrada en vigor, el proyecto de ley que se pretendía instaurar, su aprobación y los nuevos elementos que se introdujeron a nuestro ordenamiento jurídico. Posteriormente, se llegará a la LRPC y se hará un ejercicio similar en cuanto a sus orígenes y elementos aplicables al nuevo régimen de propiedad en condominio.

En el segundo capítulo, en una primera sección se intentarán aproximaciones históricas de la asamblea de condominios en el colectivismo europeo de finales siglo XVII, las primeras regulaciones a nivel mundial, su conceptualización y la descripción del procedimiento de toma de acuerdos contenido en la LRPC. En una segunda sección, se analizarán las problemáticas actuales que surgen de la aplicación del procedimiento de toma de acuerdos de la LRPC, utilizando como referencia la información brindada mediante entrevista a personas con trayectoria y experiencia importante durante las fases de inscripción, construcción y operación de un condominio, tales como el Ing. Guillermo Carazo Ramírez, vicepresidente de la firma DEHC Ingenieros Consultores y expresidente de la Cámara Costarricense de Construcción, el Lic. Juan Manuel Cordero Esquivel, socio de práctica y co-jefe del Departamento de Real Estate de la firma Consortium Legal Costa Rica, Luis Alexander Ibarra Piedra, Gerente de División en la Administración de Condominios de la empresa MABINSA y el Lic. Ignacio Alfaro Marín, abogado y notario dedicado al asesoramiento legal a condominios y actual presidente de la recién constituida Asociación Costarricense de Administraciones de Condominios. Con las problemáticas que se puedan encontrar se buscarán puntos en común que puedan facilitar la propuesta de una solución mediante reforma a la LRPC. Por último, se hará una breve mención al procedimiento de impugnación de acuerdos contenido en el NCPC.

CAPÍTULO I. DESARROLLO HISTÓRICO Y NORMATIVO DE LA PROPIEDAD EN CONDOMINIO EN COSTA RICA: DESDE LOS ORÍGENES DE LA PROPIEDAD HORIZONTAL A LA LEY REGULADORA DE LA PROPIEDAD EN CONDOMINIO NO. 7933 DEL 28 DE OCTUBRE DE 1999.

El régimen de la propiedad en condominio imperante en Costa Rica es el resultado de siglos de evolución en la forma de convivencia de las personas alrededor del mundo. A grandes rasgos, gran parte de esa evolución se dio en la Edad Media hasta la introducción de regulaciones primigenias de la propiedad horizontal en el Código de Napoleón. A partir de este punto, legislaciones como la española adoptan la figura en sus respectivas normativas y sirven de modelo en Latinoamérica.

Costa Rica ingresa al mundo de la propiedad horizontal hasta en 1966, introduciendo una figura ya madura en otros países, aunque no por esto su aplicación no resultara novedosa. La práctica traería numerosas dudas acerca de la interpretación de varias de sus normas mientras su demanda aumentaba conforme su rentabilidad era conocida. Fue necesario, entonces, adaptar la figura al contexto socio económico costarricense, lo que se logró con una nueva ley, regulando el instituto de la propiedad horizontal bajo una nueva denominación: el régimen de la propiedad en condominio.

El objetivo de este capítulo es, precisamente analizar, la evolución de la propiedad horizontal a lo largo de la historia y cómo dicha evolución tuvo, también, su lugar en Costa Rica, con patrones similares a los que se dieron alrededor del mundo, pero, a su vez, con tintes particulares, que derivaron en la implementación de un instituto propio de nuestra normativa, el cual se analizará en sus aspectos más básicos al final del presente capítulo.

SECCIÓN A: ORÍGENES HISTÓRICOS DE LA PROPIEDAD HORIZONTAL.

1. Primeras manifestaciones históricas de la propiedad horizontal.

Para empezar a comprender el instituto de lo que, en Costa Rica, en la actualidad, jurídicamente se nombra propiedad en condominio, es requerido que se conozca la evolución jurídica de la figura a través de la historia. Por lo tanto, definitivamente debe darse inicio franqueando dos períodos de la historia del Derecho: el Derecho Babilónico y el Derecho Romano, ya que, durante estos períodos, se cree, pudieron darse las primeras manifestaciones de la figura jurídica antecesora inmediata de la propiedad en condominio en Costa Rica, es decir: la propiedad horizontal.

En relación con el Derecho Babilónico, se data el caso de “(...) un acta que daría cuenta de la venta de un piso de una casa, en el derecho babilónico, dos mil años antes de nuestra era (...)”³. Por supuesto, no faltará la discusión sobre la autenticidad de este hecho, sin embargo, es interesante pensar en ésta como la primera -o por lo menos más antigua- manifestación de un acto jurídico cuyo fin es la adquisición de un piso, lo cual abre la posibilidad de imaginar la convivencia entre ambos propietarios en relación con las posibles áreas comunes.

En cuanto al caso romano, es igualmente controversial la posibilidad de que se haya dado una manifestación de la propiedad horizontal en el año 456 ac. cuando el tribuno de la plebe Lucio Icilio impulsara la *Lex Icilia de Aventino Monte*⁴ para permitir la edificación del Monte Aventino.

Parece ser que, ante las limitaciones económicas y la falta de medios para la construcción a los que se debía afrontar la plebe y, por ende, para lograr la edificación del monte, es

³ Hernán Racciatti, *Propiedad por Pisos o por Departamentos* (Buenos Aires: Ediciones Depalma, tercera edición, actualizada y aumentada, 1975), 8.

⁴ Antonio de Puente y Franco, “*Historia de las Leyes, Plebiscitos y Senadoconsultos más notales, desde la fundación de Roma hasta Justiniano*” (1840): 66, URL: <http://bdh-rd.bne.es/viewer.vm?id=0000107447&page=1>, accesado el día 20 de mayo del 2018.

probable que algunas personas se hubieran unido para construir edificaciones conjuntamente, para luego dividirse la edificación por pisos.

Sin embargo, esta última teoría encuentra su obstáculo en el modelo de propiedad que predominó durante la era romana, es decir, la propiedad individual, perfecta y absoluta, basada en principios como: *superficie solo cedit y dominus soli est coeli et inferorum vel usque ad infera*⁵.

Los romanos de inicios de la república no concebían una figura jurídica que permitiera la propiedad individual de pisos de una edificación por diferentes propietarios, en el tanto su derecho individual se extendiera hacia arriba hasta los cielos y por debajo hasta los infiernos. Es importante recordar que, además, durante mucho tiempo, la propiedad jugó un papel importante en el establecimiento de la sociedad romana republicana debido a su carácter familiar, y la disposición del patrimonio familiar por parte de terceros no era socialmente preferida.

Aunque, las facultades de administrador del *paterfamilia* no eran totalmente coincidentes con el modelo de propiedad absoluta y exclusiva al que se referirá, ya que sus poderes de disposición no le permitían en ninguna circunstancia anteponer sus intereses personales sobre el interés familiar.

Esta distinción, sobre la posesión y la propiedad de una cosa, se materializaría en Roma hasta finales de la república e inicios del imperio, cuando se distinguieran el *dominus usufructus* y *dominus proprietatis*, cuya principal diferencia sería la posibilidad del propietario de realizar actos de enajenación o disposición total sobre la cosa.

Pero, anterior a ese punto de la historia, los romanos contaban con otras figuras como la propiedad *proindiviso*, nacida de la necesidad de identificar la situación en la que una cosa indivisible perteneciera a más de una persona sin lograr establecer objetivamente la

⁵ Yocelin Quesada Porras, *Desarrollos condominales y prehorizontalidad en Costa Rica, problemática jurídica y soluciones* (San Ramón: Universidad de Costa Rica, Tesis para optar por el grado de Licenciada en Derecho, 2011), 17.

proporción que perteneciera a cada uno, mismo que, actualmente, se equipara a la copropiedad y que, años después, serviría como punto de referencia para la conceptualización del instituto de la propiedad horizontal.

Ahora bien, volviendo a la distinción entre el dominio y la posesión de una cosa, en Roma, para Rojas Valverde el concepto *dominus proprietatis* implicaba que:

*“(...) quienes tenían el derecho de propiedad podían realizar divisiones y enajenaciones a los bienes (...)”*⁶, pero:

*“(...) el señorío sobre la cosa se calificaba de absoluto, general, independiente, pleno, universal, ilimitado y exclusivo (...)”*⁷

Este paradigma de la propiedad individual y absoluta de la época romana sobreviviría a través de la historia y se constituiría como la base del concepto de propiedad en muchos ordenamientos jurídicos del mundo, sin embargo, algunos hechos históricos posteriores permitieron el surgimiento de nuevas manifestaciones de propiedad que cumplieron un papel determinante en la historia de la propiedad horizontal.

Por ejemplo, durante las invasiones germánicas al imperio romano, una considerable cantidad de la población bárbara se logró asentar en territorio romano y el choque cultural generó nuevas manifestaciones jurídicas de la propiedad, ya que la importancia que tenía la tierra para los romanos no era la misma para los bárbaros, quienes habían adaptado su convivencia, principalmente, a las actividades pastoriles, no agrícolas, por tanto, no tenían un particular apego por la tierra. Desde esta perspectiva, los antes pastores se vieron en la necesidad de reorganizar su sistema nómada hacia un sistema sedentario, basado en la agricultura, con lo cual desaparece *“(...) la propiedad perteneciente a la tribu y se organizó*

⁶ Omar Eduardo Rojas Valverde, *El concepto de propiedad privada en Costa Rica y su desfase con el ordenamiento infraconstitucional* (2011): 16 y 17, URL: <http://ijj.ucr.ac.cr/wp-content/uploads/bsk-pdf-manager/2017/06/El-concepto-de-propiedad-privada-en-Costa-Rica.pdf>, accesado el día 20 de mayo del 2018.

⁷ Ibid.

*la propiedad de una manera más simple, dándose lo que se llamó: el campo común, la posesión familiar temporal y la casa con terreno accesorio (...)*⁸

Para Nielsen:

*“(...) Es este momento histórico cuando puede localizarse el germen de la propiedad colectiva, cuando después de la invasión de los bárbaros, el titular del bien pierde de cierta manera su señorío sobre este (...)”*⁹

Algunos siglos después, en el año 527 dc, el Emperador Justiniano I ordenó la recopilación y sistematización de las obras jurídicas romanas existentes hasta aquella época, dando como resultado en el año 529 dc con el Código Justiniano.¹⁰

Con la sistematización y restauración del ordenamiento jurídico del Imperio Romano, Justiniano *“(...) le dio origen a la Propiedad romana, como un derecho de dominio sobre la cosa (...)”*¹¹ y, por tanto, se consolidó la figura de la propiedad romana de carácter individual y absoluta.

Esta figura se extendió por occidente y sirvió de esencia para muchos ordenamientos jurídicos europeos, incluyendo el francés y español. Sin embargo, la formación del instituto de la propiedad horizontal en europea obedeció a un proceso más bien forzado por las necesidades habitacionales de las personas que constantemente debían adaptarse a las limitaciones socioeconómicas, geográficas y urbanísticas de su época, con lo cual, después de la caída del imperio romano de oriente inicia oficialmente el período conocido como la

⁸ Rodolfo Freer Campos y Juan Carlos Granados Vargas, *La Ley de Propiedad en Condominio como Fuente de la Propiedad Colectiva en Costa Rica, análisis histórico y jurídico* (San José: Universidad de Costa Rica, Tesis de Licenciatura en Derecho, 1999), 16.

⁹ Daniel Rojas Nielsen, *El ordenamiento jurídico aplicable a los condominios constituidos al amparo de la Ley No. 3,670, a la luz de la nueva Ley No. 7, 933 y su Reglamento: una limitación del derecho de propiedad por la aplicación de requerimientos de la nueva ley para disponer de las fincas filiales que carecían de regulación en la Ley No. 3,670* (San José: Universidad de Costa Rica, Tesis para optar por el grado académico de Licenciatura en Derecho, 2014), 12.

¹⁰ Jorge Francisco Saénz Carbonell, *Elementos de Historia del Derecho* (San José: Editorial ISOLMA, 2009), 205.

¹¹ Rojas Valverde, 17.

Edad Media y en algunas ciudades europeas se dio una proliferación de edificios verticales trayendo la necesidad de regular jurídicamente estas nuevas situaciones.

2. Contornos de la propiedad horizontal: La Edad Media y el Código de Napoleón.

Así, con la caída del Imperio romano de oriente, inició lo que históricamente se conoce como la Edad Media, un período donde proliferaron las villas y ciudades amuralladas. Esta nueva condición urbana favoreció en mucho las construcciones verticales y, por tanto, las regulaciones a este tipo de construcciones empezaron a hacerse necesarias en ciertos países.

Pese a esto, es difícil aún poder hablar de una figura jurídica concreta destinada a la regularización de la propiedad de diversos pisos de un edificio por parte de distintos dueños, esto debido, principalmente, a que la legislación dependió en gran medida de las decisiones de los monarcas, cuyos intereses en nada coincidían con los de la plebe.

Sin embargo, se tiene conocimiento de dos casos relevantes en la evolución de la propiedad horizontal, los cuales son los casos de las ciudades francesas de Rennes y Grenoble en los que, debido a causas distintas entre sí, las ciudades incrementaron la construcción de edificaciones verticales, momento cuando, para Montejo, es:

“(...) donde nace la propiedad horizontal como figura autónoma y caracteres definidos (...)”¹²

Más adelante, el fenómeno de la codificación del Derecho surgió, principalmente, en Francia a partir de finales del siglo XVIII con la Revolución Francesa y, posteriormente, a inicios del siglo XIX con la publicación del quinteto clásico de Códigos Franceses que incluía al Código Civil o Código Napoleónico, trajo consigo la instauración de un régimen jurídico codificado dirigido a la regulación de la propiedad.

¹² Andrés Montejo Morales, *Aproximación a un marco teórico de referencia en torno a la propiedad en condominio*, segunda reimpresión (San José: Universidad de Costa Rica, Instituto de Investigaciones Jurídicas, 2006), 22.

Aunque, con la Revolución Francesa, al lado de la visión individualista y absoluta de la propiedad se había aceptado, también, un enfoque más colectivo de la propiedad, una especie de comunión de conceptos donde se respetaba la propiedad privada a la vez que se aceptaba la idea de limitar el alcance del dominio del individuo sobre la cosa en favor de la colectividad cuando esto representara un beneficio para la sociedad, dando origen a lo que hoy se conoce como la función social de la propiedad, concepto que más adelante, se retomaría en Costa Rica como un concepto clave en la solución del problema habitacional.

El Código Napoleónico, de corte más burgués, siguió brindando a la propiedad privada un carácter absolutista, tal y como se concluye de la redacción del artículo 544, que, actualmente, aún se lee:

*“La propriété est le droit de jouir et disposer des choses de la manière la plus absolue, pourvu qu'on n'en fasse pas un usage prohibé par les lois ou par les règlements”*¹³¹⁴

Sin embargo, fue necesario introducir dentro del código napoleónico una regulación, aunque fuera insustancial, de lo que, posteriormente, sería la figura de la propiedad horizontal: la regulación del tema de las reparaciones de los muros, el techo y las escaleras, en aquellos edificios cuyos pisos pertenecieran a diversos propietarios.

Aunque no fuese propiamente lo que después se nombró como propiedad horizontal, dichos escenarios sirvieron de escalón para la evolución del instituto que culminó con la adición de un nuevo título destinado a regular la copropiedad en el Código de Napoleón, en el cual se incorporó la propiedad por pisos de forma más detallada, según explica Sotela: *“Esta evolución culminó en la ley que Bélgica dictara añadiendo al título segundo del libro segundo del Código de Napoleón que la rige, un capítulo III dedicado a la copropiedad,*

¹³ *La propiedad es el derecho de gozar y disponer de una cosa de la manera más absoluta, siempre que no se haga de ella un uso prohibido por las leyes o por los reglamentos.*

¹⁴ “Code Civil”, Legifrance, accesado en mayo 29, 2018, URL: https://www.legifrance.gouv.fr/affichCode.do;jsessionid=DA9BB68AF0E6ACC8A63FC74C12B08375.tplgfr41s_3?idSectionTA=LEGISCTA000006117904&cidTexte=LEGITEXT000006070721&dateTexte=20180527, Titre II: De la propriété, article 544.

dentro del cual reguló la propiedad por pisos con un detalle que no lo había tenido antes ningún otro ordenamiento jurídico”¹⁵

A partir de esta adición al Código de Napoleón realizada en 1924, fue sólo cuestión de tiempo para que otros países hicieran réplicas similares en sus respectivas legislaciones, abriéndose así, un período de proliferación doctrinaria y jurisprudencial con respecto de las diversas manifestaciones de propiedad imperfecta como la propiedad colectiva, la copropiedad, la propiedad horizontal y, posteriormente, la propiedad en condominio de Costa Rica.

3. El instituto de la propiedad horizontal en España y México.

Siendo que, muchas legislaciones se basaron en el Código de Napoleón como modelos normativos, no es de extrañar que el germen de la propiedad horizontal en legislaciones hispanoamericanas tuviese su punto de inicio a partir de la década de los 20 como un instituto más asemejado a la servidumbre o a la medianería, para, posteriormente, ser trasladado a las regulaciones sobre copropiedad y, por último, concluir con una regulación especial para el instituto.

Se puede encontrar así que una de las primeras legislaciones en presentar este comportamiento fuera la española, probablemente, debido a su cercanía a las influencias francesas su legislación sobre propiedad horizontal sufrió un proceso similar al seguido por el Código de Napoleón.

Dicho proceso histórico en España tiene importancia para las legislaciones latinoamericanas sobre el instituto, y, cabe resaltar que, la legislación española fue modelo para la legislación mexicana que, algunos años después serviría como base para la primera Ley de Propiedad Horizontal en Costa Rica, tal y como lo indicaría en 1965 el diputado Suñol Leal durante la exposición del informe general del proyecto de ley sobre el Régimen de

¹⁵ Rogelio Sotela, “La Propiedad Horizontal en Costa Rica”, *Revista de Ciencias Jurídicas* no. 18 (1971): 9, URL: <https://revistas.ucr.ac.cr/index.php/juridicas/article/view/16686>, accesado el día 27 de mayo del 2018.

Condominio de los Edificios divididos en pisos, apartamentos o locales, o Régimen de la Propiedad Horizontal¹⁶.

a) El caso de la evolución de la propiedad horizontal en España.

Antes del 26 de octubre de 1939, en España, el instituto de la propiedad horizontal, al igual que en el Código Napoleónico de 1804, era sólo un boceto, según Diez-Picazo:

“Antes de la Ley de 26 de octubre de 1939, el Código Civil dedicaba a la propiedad horizontal un escueto precepto, el artículo 396, que sólo se ocupaba de la contribución de los propietarios a las obras necesarias”¹⁷

Nos explica Diez-Picazo, que después de la entrada en vigor de la Ley de 26 de octubre de 1939, en España se reguló la propiedad horizontal como:

“(…) una propiedad singular sobre cada piso, unida a una copropiedad indivisible sobre los elementos comunes del edificio (...)”¹⁸

Sin embargo, la legislación se quedó corta ante la realidad de la proliferación de la venta e inscripción de pisos en España y resultó evidente la necesidad de promover una nueva ley que regulara especialmente el instituto. Y fue así como se creó la Ley de 21 de julio de 1960, actual Ley de Propiedad Horizontal en España.¹⁹

Con esta nueva ley, el paradigma de la propiedad horizontal pasa de una figura jurídica amorfa a convertirse en un régimen de propiedad al cual las personas físicas o jurídicas se someten voluntariamente, entendiendo que el edificio será dividido en pisos y locales y se fijarán elementos comunes para unos y otros.

¹⁶ Asamblea Legislativa de Costa Rica, *Proyecto de Ley no.999*, primer debate, 1965, folio 28.

¹⁷ Luis Diez-Picazo y Antonio Gullón, *Sistema de Derecho Civil, sexta edición* (Madrid: Editorial Tecnos, S.A., 1997), 246.

¹⁸ *Ibid.*, 247.

¹⁹ “Ley 49/1960, de 21 de julio, sobre propiedad horizontal”, Agencia Estatal, Boletín Oficial del Estado, accesado en agosto 11, 2018, URL: <https://www.boe.es/buscar/doc.php?id=BOE-A-1960-10906>

En el caso de Latinoamérica, las réplicas se hicieron sentir paulatinamente en Brasil 1928, Chile 1937, Uruguay 1946, Argentina 1948, México 1954 y, posteriormente, en Venezuela 1957.

Tal vez, por haber sido los casos más recientes, para la elaboración de la Ley de Propiedad Horizontal no. 3670 del 22 de marzo de 1966 (en adelante LPH) en Costa Rica se utilizaron como modelo la ley mexicana junto con la de Venezuela y Panamá. Por ser casos latinoamericanos, vale la pena repasar brevemente la evolución del instituto de la propiedad horizontal al menos en el caso de México.

b) El caso de la evolución de la propiedad horizontal en México.

El actual Código Civil Federal mexicano, en su artículo 951, párrafo primero, indica:

“Artículo 951.-Cuando los diferentes departamentos, viviendas, casas o locales de un inmueble, construidos en forma vertical, horizontal o mixta, susceptibles de aprovechamiento independiente por tener salida propia a un elemento común de aquél o a la vía pública, pertenecieran a distintos propietarios, cada uno de éstos tendrá un derecho singular y exclusivo de propiedad sobre su departamento, vivienda, casa o local y, además, un derecho de copropiedad sobre los elementos y partes comunes del inmueble, necesarios para su adecuado uso o disfrute (...)”

Dicho artículo fue reformado por última vez mediante Decreto publicado en el Diario Oficial el jueves 4 de enero de 1973²⁰, donde se introdujo el actual texto.

Sin embargo, en México, el instituto de la propiedad horizontal siguió una fase evolutiva muy similar al caso español. Siendo que, sus códigos civiles de 1870 y 1884 no distaban mucho de la regulación española de antes de 1939, que, a su vez, se inspiraba en el Código

²⁰ “Decreto que reforma el Artículo 951 del Código Civil para el Distrito y Territorios Federales en materia común y para toda la República en materia federal”, Diario Oficial de la Federación de los Estados Unidos Mexicanos, accesado en mayo 27, 2018, URL: http://www.dof.gob.mx/nota_to_imagen_fs.php?cod_diario=197304&pagina=1&seccion=0

de Napoleón de 1804, en el sentido de que lo que hoy conocemos como propiedad horizontal, era regulada únicamente en cuanto a las reparaciones necesarias y siempre bajo el título que reglamentaba las servidumbres.

En aquel entonces, en México ya se vislumbraba, también, la necesidad de desentrañar la naturaleza jurídica de aquellas figuras que se mezclaban entre sí, por un lado, la propiedad exclusiva sobre uno de los pisos y por el otro, una propiedad colectiva para ciertas partes del edificio, como las escaleras, las paredes maestras y los techos.

Esta discusión, franqueaba los institutos de la medianería y la servidumbre cuando de las cosas comunes se trataba. Era evidente que existía un derecho exclusivo de propiedad sobre el piso perteneciente a cada persona, quienes podían disponer ampliamente de éste en el tanto no perjudicaran la propiedad de los demás. Sin embargo, la naturaleza de las cosas comunes no era aún tan clara.

En 1884, hubo una reforma del Código Civil Federal, pero mantuvo la misma línea del código de 1870 en lo atinente al tema que se ocupa. No sería hasta 1928, cuando se diera un cambio, aunque pequeño, de la regulación de este instituto, siendo que, en lugar de colocar el artículo en el título de las servidumbres, tal y como había sido la costumbre en otros ordenamientos jurídicos desde el Código de Napoleón, se optó por incluirlo dentro del capítulo de la copropiedad, tal y como ya se había realizado anteriormente en España.

Sin embargo, el cambio que pudo haber significado el traslado del artículo al capítulo sobre copropiedad tal y como se imitó de España, no fue igual para el caso mexicano, cuyos tratadistas y tribunales no adoptaron la misma postura de los españoles, que se inclinaban a identificar la figura como “(...) una simple comunidad de bienes “pro indiviso” y que debía prosperar la acción “comuni dividundo” ejercitada por cualquiera de los llamados copropietarios”.²¹

²¹ Manuel Borja Martínez, “Notas sobre la Historia y el Panorama de la Legislación Nacional en Materia de Propiedad y Condominio en los Edificios”, *Revista de Derecho Notarial Mexicano*, número 38-39-40 (1970): 22. URL: <https://revistas-colaboracion.juridicas.unam.mx/index.php/derecho-notarial/article/viewFile/6121/5447>, accesado el día 02 de junio del 2018.

Durante este período, para Borja, los autores mexicanos:

“(…) consideraron a la propiedad por pisos, junto con la medianería (que también había sido trasladada del título de las servidumbres al capítulo de la copropiedad) como “Copropiedades forzosas” en las que no podía hacerse valer el principio de que nadie está obligado a permanecer en la indivisión, consagrado por el artículo 939 del Código Civil, con la salvedad de los casos en que por la misma naturaleza de las cosas o por determinación de la ley el dominio es indivisible.”²²

Al mismo tiempo, Borja nos sitúa en el año 1953 como el momento histórico cuando por fin se hizo necesaria la aplicación práctica y a gran escala del artículo 951 del Código Civil Federal Mexicano, cuando se dio la construcción de dos grandes edificios destinados a ser vendidos por departamentos, empezándose así por utilizarse con más frecuencia el término “condominio” y otorgándose, además, la primera escritura constitutiva a ese régimen.

El auge hizo imperativo la ampliación de los alcances de la norma, oportunidad de la que se sacó provecho aprobando la minuta de la *“Ley sobre el Régimen de Propiedad y Condominio en los Edificios Divididos en Pisos, Departamentos, Viviendas o Locales”* el 16 de noviembre de 1954, junto con una serie de reformas al artículo 951. Tres años después de la publicación del artículo de Borja, vendría la reforma de 1973, quedando una versión definida del artículo prevaleciente hasta el día de hoy.

Las experiencias evolutivas del instituto de la propiedad horizontal en los casos de España y México se asemejan en varios puntos:

- a) Ambas inician con la regulación por medio de los gastos y reparaciones de las cosas comunes en aquellos edificios donde los pisos o departamentos pertenezcan a diferentes dueños, fiel espejo de las disposiciones del Código Napoleónico.

²² Ibid., 23

b) En las dos se da una movilización del instituto hacia el lado de la copropiedad, denotando así en mayor o menor medida, una iniciativa por desligar la figura de las servidumbres.

c) La regulación vigente en el momento sobre la propiedad por pisos fue insuficiente para regular todas las situaciones que emergieron del auge constructivo de edificaciones verticales, convirtiéndose en una necesidad legislar, específicamente, esta figura y,

d) Aún después de crear leyes específicas para el instituto de la propiedad horizontal, ambas legislaciones tuvieron que reforzar la figura para esclarecer sus alcances.

Otra de las situaciones que se pueden dilucidar de la evolución histórica de la figura de la propiedad horizontal en ambos países, es cómo su desarrollo ha venido de la mano con el crecimiento poblacional, y por tanto, urbanístico. Y es que, ha sido precisamente éste el factor protagonista que, desde la Edad Media, se constituye como el principal elemento de cambio para el instituto de la propiedad horizontal.

Ahora bien, en Costa Rica se dio un fenómeno de adopción tardía del instituto de la propiedad horizontal, con lo cual, si bien, la instauración de un régimen jurídico fue sumamente novedosa para nuestros legisladores y académicos, ya en otros países se había avanzado mucho en la discusión de la naturaleza jurídica, características y elementos del instituto.

No obstante, el régimen introducido en Costa Rica fue una figura importada de legislaciones como la venezolana, panameña y mexicana, ya trabajada y en aplicación desde hacía por lo menos una década antes, por lo que, a pesar de no haber estado claro para nuestros legisladores de 1965 el impacto e implicaciones que podría tener su aplicación, ninguno dudó de la urgencia de su implementación y el rezago -que ya era notorio- en el que se subsumiría el país con respecto no sólo a Latinoamérica, sino al resto del mundo.

Sin embargo, para efectos de la presente investigación, es importante analizar los acontecimientos previos a la adopción del régimen en 1966 y que empujaron al legislador a introducir el régimen en la normativa costarricense, ya que de alguna forma coinciden con aquellas motivaciones que se han dado a lo largo de la historia en otras legislaciones, demostrando que la evolución del instituto de la propiedad horizontal ha sido: dinámica, constante y sensible a fenómenos históricos y acontecimientos político-sociales.

SECCIÓN B. LA PROPIEDAD EN CONDOMINIO EN COSTA RICA: DE LA LEY DE PROPIEDAD HORIZONTAL NO. 3670 A LA LEY REGULADORA DE LA PROPIEDAD EN CONDOMINIO NO. 7933.

1. La Ley de Propiedad Horizontal no. 3670: Implementación del instituto de la propiedad horizontal en la normativa costarricense.

En Costa Rica, al igual que en otros países occidentales, la figura de la propiedad horizontal no era regulada por nuestro ordenamiento jurídico, sino que, más bien imperaba el resguardo de la propiedad privada común y ordinaria de corte romanista y napoleónica, la cual, merecía la atención de los legisladores, tribunales y doctrinarios.

No obstante, por circunstancias similares a las que se dieron en Europa y en países de Latinoamérica, lenta y progresivamente fueron haciéndose evidentes las limitaciones e inaplicabilidad del concepto de propiedad vigente a las nuevas situaciones jurídicas que iniciaron con el desarrollo constructivo, urbanístico e inmobiliario de Costa Rica y que ha venido en aumento significativo desde algunas décadas.

A continuación, se realiza un repaso histórico de los hechos que contribuyeron a la regulación de la figura de la propiedad horizontal en Costa Rica hasta el año de 1966 cuando se adopta formalmente la primera ley especial sobre el instituto.

a) Contexto socioeconómico.

i) La concepción de la propiedad.

Si se repasa la historia del derecho de propiedad en la legislación costarricense, se verá que desde 1821 y hasta 1949 predominó la concepción de la inviolabilidad de la propiedad, plena y absoluta, reforzada por las ideas liberales que constantemente sirvieron de oposición a las corrientes revolucionarias que se gestaban alrededor del mundo, especialmente, las de corte soviético, que no eran bien aceptadas y, en muchos casos, se tomaban como amenazas al patrimonio privado.

Tal paradigma, no prevaleció a los acontecimientos que sucedieron a finales de la década de los cuarenta, como lo fue, por ejemplo, la alianza entre la Iglesia Católica y el Partido Comunista a favor de las garantías sociales y, posteriormente, a la revolución de 1949, evento que culminó con la promulgación de una nueva constitución política, la cual, en lo que a la propiedad privada se refiere, admitió su inviolabilidad, pero, al mismo tiempo, descartó sus características plenas y absolutas estableciendo límites a ésta con la introducción de la figura de la función social de la propiedad a favor del interés público, dando como resultado el texto actual del artículo 45 de la Constitución Política, ampliamente conocido.

Adicionalmente, la Constitución Política de 1949 contenía un artículo 65 que, hasta el día de hoy, se encuentra redactado de la forma como se indica a continuación:

“Artículo 65.-El Estado promoverá la construcción de viviendas populares y creará el patrimonio familiar del trabajador”

Dicho artículo, jugaría un papel importante más adelante en la creación de instituciones destinadas por cumplir con el mandato constitucional.

No obstante, el cambio sustancial del paradigma de la propiedad privada en Costa Rica vendría con las cinco reformas que se introdujeron en el Código Civil a través de la LPH,

que fueron necesarias para dar contenido a la figura. Principalmente, la reforma al artículo 265 que en su versión original rezaba:

“Artículo 265.- Cuando no correspondan al dueño todos los derechos que comprende el dominio pleno, la propiedad es imperfecta o limitada.”

Con la entrada en vigor de la LPH se reformó dicho artículo añadiéndose un párrafo para que en adelante se leyera de la siguiente forma:

*“**ARTÍCULO 265-** Cuando no corresponden al dueño todos los derechos que comprende el dominio pleno, la propiedad es imperfecta o limitada.*

De acuerdo con las disposiciones del régimen de propiedad en condominio, podrán pertenecer a distintos propietarios, los pisos, locales, las oficinas, los estacionamientos o departamentos en que se dividan uno o varios edificios, cuando se trate de construcciones verticales en varios pisos o niveles, o las casas, locales, oficinas y estacionamientos, cuando el desarrollo no sea vertical sino horizontal y, en los casos de urbanizaciones privadas, tanto los lotes en que se divida el terreno como las construcciones que sobre ellos se levanten. En estos casos, cada propietario será el dueño exclusivo de su piso, local, oficina, estacionamiento, casa o lote y será condómino de los bienes afectos al uso común; además, las diferentes figuras podrán combinarse. Los bienes sometidos a este régimen se conocerán como condominios.” (el resaltado no es del original)

Dicha reforma, junto con las otras cuatro que se introdujeron al Código Civil, vinieron a darle sentido y sustento jurídico al nuevo régimen de la propiedad horizontal que se pretendía instalar y permitieron el surgimiento de un cambio en el paradigma de la propiedad privada al aceptar su aplicación en conjunto con la copropiedad de bienes comunes o, como se empezó a nombrar en algunas ocasiones: condominio.

ii) El crecimiento demográfico en el Valle Central.

A inicios de la década de los cincuenta, Costa Rica se enfrentó a un grave problema habitacional causado -entre otras razones- a las dificultades en el acceso a vivienda para las clases media y baja, esto muy a pesar de que la Constitución Política de 1949 ya establecía el antes citado artículo 65.

Una de las principales causas del problema fue el desplazamiento de las importaciones agrícolas como principal fuente de ingresos económicos del país hacia una industrialización de la producción, que encontró su asentamiento, principalmente, en cabeceras de las provincias centrales, iniciando así lo que algunos llamaron el fenómeno de la metropolización del Valle Central.

Este fenómeno, trajo consigo un incremento en las tasas de natalidad en el espacio Urbano-Metropolitano, lo que, aunado a un descenso en la tasa de mortalidad y a un incremento en el flujo migratorio atraído por el fenómeno metropolitano, se tradujo en un incremento significativo de la población.

Ante esta situación, los dueños de los feudos agrícolas se encontraron en la necesidad de cambiar el uso de la tierra, pasándola de actividades agrícolas hacia usos urbanos, conversión que, además, incrementaba el valor de sus propiedades, situación que favoreció el surgimiento de iniciativas privadas cuya actividad principal fuera el desarrollo de proyectos inmobiliarios, naciendo así las primeras desarrolladoras inmobiliarias del país.

Ante estas situaciones, el Estado costarricense se vio obligado a responder con la creación de instituciones públicas especializadas en la prestación de servicios urbanos, tales como el Instituto de Vivienda y Urbanismo y el antiguo Servicio Nacional de Acueductos y Alcantarillados.²³

²³ Guillermo Carvajal Alvarado y Jorge Vargas Cullel, "El surgimiento de un espacio urbano-metropolitano en el Valle Central de Costa Rica: 1950-1980", *Anuario de Estudios Centroamericanos, Universidad de Costa Rica, 13 (1): 71-94* (1987): 10. URL: <https://revistas.ucr.ac.cr/index.php/anuario/article/viewFile/2866/2787>, accesado el día 11 de junio del 2018.

iii) Creación del Instituto Nacional de Vivienda y Urbanismo.

Si bien, antes de la entrada de la década de los cincuenta ya habían sido creadas en Costa Rica algunas instituciones y leyes que pretendían regular y/o estimular el acceso a vivienda digna para los costarricenses, tales como: la Ley de Casas y Chinchorros del 12 de marzo de 1923, la Junta Nacional de la Habitación de 1940, la Cooperativa de Casas Baratas La Familia de 1942 o el Departamento de Vivienda de la Caja Costarricense del Seguro Social de 1945, no fue sino hasta el año 1954 con la creación del Instituto Nacional de Vivienda y Urbanismo (en adelante INVU) que se experimenta una sensación de una real solución al problema habitacional del país, al dotar a la institución con autonomía y presupuesto propios.

A partir de su creación, el INVU ha jugado un papel importante en la construcción de viviendas de interés social. Sin embargo, para el tema que se ocupa, dicha institución fue un actor principal en la constitución del régimen de propiedad horizontal en Costa Rica, principalmente, debido a sus proyectos de vivienda multifamiliar o condominios sociales como el de la ciudadela Calderón Muñoz o Hacienda Vieja en Curridabat.

En el caso de los Multifamiliares Calderón Muñoz, al no contar en ese momento la legislación costarricense con la figura del condominio, se vieron obligados a suscribir las viviendas bajo un régimen de arrendamiento, manteniendo una relación de inquilinato entre las familias y el INVU, situación que despertó el interés de muchas personas por encontrar un instituto que permitiera la adquisición de un derecho de propiedad sobre aquellos inmuebles y, especialmente, sobre los que el INVU construyera en el futuro.

La solución fue la implementación del régimen de propiedad horizontal, que ya existía en Europa y en algunos países latinoamericanos incluyendo Panamá y El Salvador, por lo que su aplicación no era sólo oportuna, sino que, además, urgente y, a su vez, requerida por el Banco Interamericano para que el INVU pudiera optar por préstamos para el desarrollo de más proyectos habitacionales.

Además, las falencias que sobresalieron con la experiencia de los proyectos multifamiliares y de otros que empezaron a desarrollar empresas privadas, hicieron aún más urgente la necesidad de contar con una legislación especial; al respecto Pessoa Leitón y Chavarría Herrera, acertadamente explican que:

“La normativa especial se requería debido a que, aún cuando no existía en el contexto jurídico la figura del condominio o la propiedad horizontal, en la realidad fáctica muchas situaciones obedecían a ella y recurrir a normativas generales como el Código Civil no contribuía aclarar o dirimir los asuntos en la forma más adecuada y conforme a Derecho correspondía.”²⁴

Así las cosas, todas las situaciones anteriormente indicadas motivaron a los legisladores a buscar la promulgación de lo que sería el primer instrumento jurídico destinado para regular la propiedad horizontal, que posteriormente, se conocería como propiedad en condominio.

b) El Proyecto de Ley de sobre el Régimen de Condominio de los Edificios divididos en pisos, apartamentos o locales, o Régimen de la Propiedad Horizontal.

Aunque, diez años atrás, el Lic. Guillermo Jiménez Ramírez había presentado a la Asamblea Legislativa un proyecto de ley que pretendía introducir la figura de la propiedad horizontal, fue el texto aprobado de la LPH el que finalmente vino a solventar los importantes problemas de la época.

En primer lugar, el ya mencionado déficit habitacional del que aún no se había logrado recuperado el país debido al constante crecimiento demográfico en el Área Metropolitana y en segundo lugar, la necesidad del establecimiento de un régimen de propiedad horizontal que permitiera, tanto al INVU como a las desarrolladoras inmobiliarias construir

²⁴ Gioconda Fabiola Pessoa Leitón y Edgar Enrique Chavarría Herrera, *“El Desarrollo de la Propiedad en Condominio en Costa Rica y la Participación de Instituciones Estatales en el Fomento de este Régimen de Propiedad como una Solución a los Problemas Habitacionales del País. Ventajas y Desventajas. Análisis Jurídico-Social de la Ley Reguladora de la Propiedad en Condominio, Orígenes, Fundamento y Posibles Efectos”* (San José: Universidad de Costa Rica, Tesis para optar por el grado de Licenciatura en Derecho, 2003), 84.

edificaciones verticales que permitiera la adquisición de unidades por parte de las personas, necesidad que a su vez ya era exigida como requisito por el Banco Interamericano para el financiamiento de dichos proyectos.

En este contexto, se puede citar lo indicado en la exposición de motivos del proyecto de la LPH cuando se indicaba que:

*“El creciente problema de la vivienda combinado con la atención que se le han venido dando por las diferentes instituciones públicas, nos movió a interesarnos en la formulación de un instrumento jurídico que permita el mejor aprovechamiento de las áreas interurbanas y de las facilidades de crédito tanto nacional como internacionales que se encuentran disponibles o al alcance de las diferentes categorías económicas de nuestro país (...)”*²⁵

Al examinar el proyecto de ley los legisladores se encontraron con un régimen novedoso, por lo cual el proyecto tuvo que ser examinado cuidadosamente para anticipar las posibles implicaciones prácticas que su aplicación conllevaría, razón por la cual se consultó con académicos como el Lic. Rogelio Sotela para que emitieran sus recomendaciones al proyecto de ley, así como el Registro Nacional, cuyo funcionamiento se veía directamente afectado y que en adelante debía acoplarse a este nuevo régimen.

Por otro lado, el proyecto implicaba, también, la introducción de reformas al Código Civil que permitieran la propiedad individual de pisos en conjunto con la copropiedad de las cosas comunes, para dar sustento a esta nueva figura.

Así, su artículo primero introduciría el texto base que daría contenido a la figura de la propiedad horizontal al indicar:

“Los diversos pisos de un edificio y los departamentos en que se divide cada piso, podrán pertenecer a distintos propietarios, de acuerdo con las disposiciones de la Ley

²⁵ Proyecto de Ley no. 999, folio 02.

sobre la Propiedad Horizontal. En estos casos, cada propietario será dueño exclusivo de su piso o departamento y comunero de los bienes afectos al uso común”

En el proceso de aprobación del proyecto no hubo gran cantidad de oposiciones, sin embargo, de importancia para la presente investigación, son las citas que Lara Vargas y Hernández Díaz rescatan sobre las mociones presentadas por el diputado Galva Jiménez en relación con el artículo 34, contenido en el capítulo cuarto destinado a regular la asamblea de propietarios y de la administración del edificio, sobre el cual, indicó el diputado Galva:

“(...) Tengo otra preocupación en cuanto al artículo 34, al parecer la redacción está un poco confusa porque dice la totalidad de los integrantes y no es lo suficientemente claro, porque quienes integran esa Asamblea para mí son los asistentes. En otros artículos se ha visto la forma en que los asistentes de la Asamblea pueden ir disponiendo, de acuerdo con el quórum en cuanto ciertas cosas que son comunes y es sólo la totalidad de los propietarios del edificio podrían resolver (...)”²⁶

Seguidamente, se indica la interpretación que el diputado Galva dio al artículo 34:

“(...) el consentimiento de la totalidad de los integrantes podrían ser la totalidad de quienes han llegado a formar la propiedad horizontal de determinado edificio. Pero como lo circunscribe a la Asamblea sostiene que será la totalidad de los copropietarios para aquellos casos en donde haya que vender, gravar, construir nuevos pisos, etc. Pero en el caso del artículo 35 con los integrantes es decir los que concurrieron a la reunión (...)”²⁷

Es interesante observar cómo, ya desde la aprobación del proyecto de ley se evidenciaban problemas de interpretación relacionados con las votaciones en las asambleas de condóminos que, hasta el día de hoy, aún subsisten, ya que, no ha faltado quien haya interpretado con conciencia o sin ella, que los porcentajes legales para la validación de acuerdos en las

²⁶ Álvaro Lara Vargas y Rosibel M. Hernández Díaz, *“Dificultades Operativas en el Uso y Aplicación de la Ley de Propiedad Horizontal”* (San José: Universidad de Costa Rica, Tesis de grado para optar por el título de Licenciados en Derecho, 1996), 33.

²⁷ Ibid.

votaciones en las asambleas de condóminos deben tomarse con base en los votos presentes durante la asamblea y no considerando aquellos que se ausentan de las éstas.

Otro aspecto relevante de mencionar por el trasfondo conceptual que años más tarde se daría con la LRPC, es el nombre inicialmente sugerido para la ley, el cual se denominaba: “Régimen de condominio de los edificios divididos en pisos, apartamentos locales o régimen de la propiedad horizontal”.

Al respecto, el Lic. Rogelio Sotela se pronunció en los siguientes términos:

“(...) Ese nombre no está bien; es cierto que resulta difícil acertar sobre la esencia o naturaleza jurídica de esta institución de la propiedad horizontal que algunos han enmarcado dentro del concepto de las servidumbres, otros dentro de la institución jurídica de la superficie, algunos apareándola con los principios que rigen las sociedades, y que en definitiva configura un régimen “sui generis” en el que hay propiedad exclusiva del piso o departamento y a la vez copropiedad con división forzosa en las cosas comunes. Aunque no sea la más técnica, preferimos para esta institución la denominación simple de Propiedad Horizontal (...)”²⁸

En cuanto al resto del texto legislativo, sus disposiciones se dividían en siete capítulos que abarcaban: las disposiciones generales, los bienes propios y comunes, derechos y obligaciones de los propietarios, asamblea de propietarios y administración del edificio, condiciones funcionales y estructurales de los edificios y la destrucción y reconstrucción del edificio.

²⁸ Rogelio Sotela, “Comentarios al Proyecto de Ley sobre la Propiedad Horizontal” (San José: Universidad de Costa Rica, Revista de Ciencias Jurídicas No. 4, noviembre de 1964), 339.

c) Concepto, naturaleza jurídica, características y elementos de la propiedad horizontal contenidos en la Ley no. 3670.

Con la entrada en vigor de la LPH, el país se preparó para hacer frente a las nuevas tendencias constructivas y urbanísticas del mundo. Desde la perspectiva jurídica, fue mucho lo que se tuvo que hilar para poco a poco familiarizarse con el instituto y entender su naturaleza jurídica, su conceptualización, características y elementos que la conforman.

Afortunadamente, estas discusiones ya estaban bastantes avanzadas en otras legislaciones, por lo que nuestros juristas tuvieron una buena cantidad de insumos doctrinarios de los que echar mano. Y aunque vendrían muchas situaciones que no calzaran con las interpretaciones clásicas del instituto de la propiedad horizontal y que, finalmente, motivaron al legislador a la promulgación de una nueva ley en 1999, la esencia del instituto de la propiedad horizontal está, actualmente, intacta en algunas normas de la actual LRPC.

Por este motivo, conviene conocer los aspectos más relevantes del instituto de la propiedad horizontal introducido en Costa Rica a través de la LPH.

i) Concepto de propiedad horizontal.

Si bien es cierto, ni la LPH ni ninguna reglamentación posterior definían lo que se debía entender por “propiedad horizontal”, sí se contaba al menos con amplia doctrina sobre el tema, especialmente destacable para el estudio de los Derechos Reales en Costa Rica fue la doctrina española.

Así, por ejemplo, ya en 1974 el profesor y jurista español, Manuel Albaladejo indicaba que: “(...) *Así como un edificio puede pertenecer entero de propiedad a una persona, cabe también que el dominio de sus diferentes pisos corresponda a varias que, entonces tienen, por un lado, la propiedad exclusiva de los mismos, por otro, son copropietarios de los elementos comunes (como por ejemplo, solar, escaleras, etc.) (...)*”.²⁹

²⁹ Manuel Albaladejo García, *Derecho Civil* (Barcelona: Librería Bosch, Tomo III, Volumen I, 1974), 412-413.

Asimismo, para Ventura-Traveset y González la propiedad horizontal es:

“(...) aquella figura jurídica que surge cuando los diferentes pisos o apartamentos de una casa o finca pertenece a diversos propietarios, constituyendo una forma especial de propiedad por razón de su objeto, ya que, por determinación de la estructura física del inmueble, hallemos partes del mismo que son propiedad exclusiva de sus titulares, y partes del inmueble que pertenecen a la comunidad de los propietarios (...)”³⁰.

Concepciones como éstas, fueron aceptadas en Latinoamérica, reforzando lo que se sabía hasta el momento del instituto de la propiedad horizontal. Costa Rica utiliza como modelos normativos la legislación mexicana, panameña y venezolana, por eso, no es de extrañar que en el artículo 6 inciso a) de la Ley 3970 se indicara que:

“Artículo 6. -El régimen de la propiedad establecido en el artículo 265 del Código Civil, introduce el artículo 1 de esta ley, puede originarse:

a) Cuando los diversos pisos, departamentos o locales de que conste un edificio, pertenezcan a distintos dueños. (...)”

Y que, en su artículo 17 estableciera que:

“Artículo 17. -Cada piso, departamento o local pertenece en forma exclusiva a su propietario, quien tendrá derecho, como codueño, de aprovechar conforme a su destino y sus necesidades las cosas comunes”.

No obstante, la literalidad de dicho concepto causaría problemas de interpretación en la práctica, ya que de entrada no era tan evidente que pudiera aplicarse a edificaciones que no tuvieran pisos.

³⁰ Antonio Ventura-Traveset y González, *Derecho de propiedad horizontal por pisos y locales ante la ley 49 del 21 de julio de 1960, antecedentes históricos, legales, doctrinales y comentarios a la legislación actual* (Barcelona: Editorial Bosch, 1976), 11.

Al respecto, debe recordarse lo indicado por el diputado Bermúdez Coward durante el debate del proyecto en plenario:

*“(...) La forma en que en la práctica opera la propiedad horizontal es una forma simple; se entiende que para que un edificio pueda ser sujeto de este régimen normalmente debe ser un edificio construido por más de una planta: este régimen de propiedad horizontal no se concibe, salvo una situación extraordinaria, si no es en relación con una edificación de varias plantas (...)”.*³¹

Para algunos, no era sano apearse a la literalidad conceptual y normativa. En primer lugar, la norma se refería no sólo de pisos, sino, también, de departamentos o locales, y, en segundo lugar, el concepto de edificio abarcaba perfectamente aquellas edificaciones de un solo piso.

Al respecto, Lara Vargas y Hernández Díaz indicaron:

*“(...) En todos los casos en donde se utiliza la palabra edificio el legislador es claro en cuanto que debe ser un edificio dividido en varios pisos, sin embargo para ser afectos a este régimen debe de partirse que se ha utilizado es que todas aquellas construcciones que posean bienes comunes aunque sean de un solo piso han sido sometidas a la literalidad de la ley interpretando así de una manera amplia para nuestra opinión (...)”.*³²

Así las cosas, una vez puesta en aplicación la norma, no faltó quienes quisieran afectar a este régimen no sólo los pisos de un edificio, sino los locales en centros comerciales, a varias viviendas en una misma propiedad o inclusive a un conjunto de edificaciones comerciales y viviendas, con combinaciones de locales de varios y de un solo piso y un número bastante considerable de combinaciones que a la postre, llevarían al legislador a renovar el instituto.

³¹ Proyecto de Ley no. 999, folio 37.

³² Lara Vargas y Hernández Díaz, 91.

Sin embargo, durante los 30 años que se mantuvo en operación la LPH, se encuentran normas como el artículo I.3 del Reglamento de Construcciones del 10 de noviembre de 1982 emitido por el Instituto Nacional de Vivienda y Urbanismo, donde se puede observar un cambio en el paradigma de la propiedad horizontal conforme se avanzó en su aplicación, así define el concepto de la siguiente manera:

“Artículo I.3.-Definición de Términos. Para los efectos de interpretación y aplicación del presente Reglamento, los términos siguientes tienen el significado que se indica:

(...)

Propiedad horizontal: Aquel tipo de edificación en donde la persona es propietaria exclusiva de un piso, departamento, vivienda o local (área privativa) y comunera de los bienes afectos al uso común.”

Así, se puede encontrar que ya en 1982 se introducía dentro del concepto a las viviendas y, además, se utiliza el término de “área privativa”, el cual sería un concepto relevante ya que dejaba abierta la posibilidad de incluir no sólo aquellas áreas que indica la norma, sino también, aquellas que no, como lo serían, por ejemplo, los espacios de estacionamiento.

ii) Naturaleza jurídica de la propiedad horizontal.

Uno de los mayores puntos de discusión a lo largo de la historia sobre el instituto de la propiedad horizontal ha sido el desentrañar su naturaleza jurídica. Por un lado, hay que recordar que, durante el Código de Napoleón, la propiedad horizontal no era regulada más que para distribuir la participación en los gastos y el mantenimiento de las áreas comunes, entendidas estas últimas como aquellos espacios que necesariamente debían ser compartidos, entiéndase las escaleras, techos o paredes principales, razón por la cual, se destinaba su regulación dentro del capítulo de las servidumbres y, por tanto, se deriva la teoría de que la propiedad horizontal coincide con las servidumbres, o llamada, también, Teoría de la Servidumbre, sin embargo, en el régimen de propiedad horizontal no se distinguen perfectamente el fundo sirviente y el fundo dominante, requisito indispensable para la constitución de la servidumbre.

Posteriormente, se trasladó dicha regulación al capítulo de la copropiedad. Es menester indicar que la copropiedad ha sido un actor importante en la búsqueda de la naturaleza de la propiedad horizontal. Diversas corrientes doctrinales no han dudado en denominar como copropiedad el dominio de una misma cosa por varios propietarios propio de la propiedad horizontal, sin embargo, han tenido como barrera insalvable el hecho de que en la copropiedad, es posible la localización y división de derechos, mientras que en el régimen de propiedad horizontal dicha división es imposible, razón por la cual no han faltado quienes hayan encontrado en la propiedad horizontal una suerte de copropiedad forzosa, lo cual, da vida a teorías como la Teoría de la copropiedad o comunidad y la Teoría de la indivisión forzosa.

Sin embargo, en el caso de la Teoría de la copropiedad hay que recordar lo indicado por el profesor Montejo cuando indica:

“(...) Ahora bien, esto es inaceptable ya que resulta contradictorio admitir una propiedad común que sea al mismo tiempo exclusiva de cada condómino (...)”³³

Y en el caso de la indivisión forzosa, debe rechazarse por considerar la inexistencia de un derecho individual y exclusivo sobre un área privativa, ya que va contra la misma esencia del instituto.

Otras teorías sobre la naturaleza jurídica del instituto de la propiedad horizontal son: teoría del derecho de superficie, teoría de enfiteusis y del usufructo, teoría de la sociedad y teoría de la figura Sui Generis.

A nuestro juicio, la teoría más acertada hasta el momento es aquella que considera a la propiedad horizontal como una figura autónoma y única en su especie, por acercarse más a la intención del legislador costarricense de establecer no sólo una figura legal, sino todo un régimen.

³³ Montejo, 32.

Así, se puede encontrar que en el artículo 7 de la LPH se indica:

“Artículo 7. -Para acogerse al régimen establecido en esta ley, el propietario o copropietarios del edificio deben declarar su voluntad en escritura pública, en la que se hará constar: (...)”

iii) Características de la propiedad horizontal.

Nuestra LPH introdujo en su articulado algunas características propias del instituto. Por ejemplo, una de las más importantes es la dualidad de su contenido, la cual combina un derecho exclusivo de propiedad sobre un área privativa y una especie de condominio sobre las áreas comunes.

Para Lara Vargas y Hernández Díaz esta característica se manifiesta mediante grados de exclusividad sobre los bienes, delimitando así los derechos de los propietarios, según se trate de áreas privativas, áreas comunes de uso general y áreas comunes de uso limitado.³⁴

Así, se tenían artículos como el 20 y 21 de la LPH donde se indicaba que algunas cosas comunes podrían ser de disfrute sólo para una parte de los propietarios, estableciéndose así una diferencia con las cosas que necesariamente deben ser comunes a todos y fijando el porcentaje de propiedad de dichas cosas comunes proporcionalmente al valor que la unidad privativa represente dentro del conjunto del edificio.

Entonces, se puede decir que la legislación costarricense sobre propiedad horizontal reconoció no sólo la dualidad del contenido de la propiedad horizontal como una característica fundamental del instituto, sino que, además, amplió los horizontes de dichas características al distinguir entre áreas comunes de uso general y áreas comunes de uso limitado, situación que no se había previsto antes en otras legislaciones.

³⁴ Lara Vargas y Hernández Díaz, 47.

Otra característica particular de la propiedad horizontal son los requerimientos físicos para su configuración, es decir, aquellos elementos propios de las edificaciones, tales como: pisos, locales, escaleras o salidas a calle pública. No en vano, en algunos países la propiedad horizontal es también conocida como propiedad por pisos, ya que fue inicialmente pensada para edificaciones verticales de dos o más pisos y, aunque, actualmente, esto ya sea una discusión superada, es importante recordar las palabras del diputado Bermúdez Coward durante el debate para la aprobación del proyecto de ley sobre propiedad horizontal reconociendo que el régimen estaba pensado para edificios de más de un piso.

Además, si se revisa la articulación de la LPH se encontrará que, además de los pisos, existen otros requisitos físicos a los que los interesados en someter una propiedad al régimen debían cumplir. Así, por ejemplo, se podrá encontrar que en el artículo 6 inciso c) de la LPH se exigía la existencia de elementos comunes indivisibles, en el artículo 7 inciso e) la indicación de los bienes de uso común, el artículo 16 se requería que cada departamento o local debe tener salida directa a la vía pública o a determinado común que conduzca a dicha vía. Esto, da una idea de que la configuración física de la propiedad horizontal estaba sometida a requisitos técnicos, especialmente, con la existencia de bienes de uso común.

Otras características del régimen de propiedad horizontal contenidas en la LPH son la obligación de implementar un reglamento y el nombramiento de un administrador, así como la existencia de una asamblea de propietarios. Estas exigencias denotan la particularidad de contar con un sistema organizacional para someterse al régimen, lo cual configura a la propiedad horizontal como un instituto que contiene elementos propios que la distinguen de derechos reales.

iv) Elementos de la propiedad horizontal

La mayoría de los autores coincide en que los tres elementos principales del régimen de la propiedad horizontal son el administrador, los propietarios y la asamblea de propietarios. La LPH, también, introdujo regulaciones sobre dichos elementos.

Sobre el administrador, tal vez, la norma más expresa haya sido el artículo 40 que indicaba:

“Artículo 40.- La administración de los edificios sujetos al régimen establecido en esta ley, estarán a cargo de un Administrador designado conforme al Reglamento de Condominios y Administración, por la Asamblea de Propietarios la cual le fijará la remuneración del caso. Salvo que el Reglamento disponga otra cosa, el Administrador tendrá con respecto al edificio y a los bienes comunes, las facultades de apoderado general”.

Al respecto, Sotela explica que el nombramiento de un administrador ha sido usual en otras legislaciones, sin embargo, no se utilizaba en todos los casos, sino que únicamente se exigía cuando se trataba de comunidades con cierto número de propietarios. No obstante, en nuestra legislación se exigió para todos los casos. Actualmente, la figura del administrador subsiste en la LRPC, por lo que sus facultades será mejor analizarlas desde la perspectiva actual. Por el momento, valga decir que no han tenido mayor cambio ya que se asemejan mucho a las que, actualmente, ostentan.

Sobre los propietarios, se trata de aquellas personas que son propietarias de un inmueble adscrito al régimen, esto, en el entendido que un mismo inmueble puede pertenecer a más de un propietario, aceptándose para estos casos la denominación de copropietario y por persona, sean éstas físicas, jurídicas o una combinación de éstas, siempre y cuando ostenten la titularidad sobre el inmueble. Con la entrada en vigor de la LRPC se cambió este concepto por el de condómino, en alusión al nuevo nombre de la ley. Además, es importante destacar

que los propietarios están, por el simple hecho de pertenecer al régimen, sometidos a obligaciones y limitaciones sobre su propiedad, mismas que serán analizadas más adelante.

Por último, de importancia para el presente trabajo son las asambleas de propietarios, cuyas facultades le corresponden el decidir sobre los aspectos más relevantes de la vida de la comunidad. Es por esto, que es usual que la asamblea de propietarios sea definida como el máximo órgano del régimen o como aquel en el que reside la voluntad de los propietarios. La LPH definió las competencias de la Asamblea de Propietarios en su artículo 35, sin embargo, dichas potestades fueron establecidas de forma residual, es decir, todas aquellas que no eran competencia del administrador.

Las Asambleas de Propietarios se celebran con apego a una serie de normas que marcan las pautas principales de su función, por ejemplo, la cantidad mínima de propietarios para la celebración de la asamblea, la frecuencia con que se deben reunir, el porcentaje de votos para la toma de decisiones, los casos en que se requiere la unanimidad de los propietarios, entre otros.

Al igual que los elementos anteriores, con la entrada en vigor de la LRPC se modificaron algunos aspectos del funcionamiento de las asambleas, sin embargo, es nuestra tesis que dichas modificaciones han entrado en un período de dudosa aplicabilidad, sobre todo en cuanto a los porcentajes requeridos para la toma de acuerdos, situaciones que serán detalladas más adelante.

2. La Ley Reguladora de la Propiedad en Condominio no. 7933: implementación del régimen de la propiedad en condominio en Costa Rica.

Muchos años después de la entrada en vigor de la LPH, se empezaron a hacer notorios ciertos problemas de aplicación de la ley a situaciones específicas, que no se alcanzaban a regular por la novedad que implicaban.

En un inicio, debido a que durante los primeros años de implementación de la LPH el proceso fue lento, dichas situaciones pasaron por alto. Sin embargo, poco a poco, los sectores constructivo e inmobiliario del país llamaron la atención del legislador sobre algunas problemáticas que repercutían en el ámbito jurídico, a las que se enfrentaban cotidianamente por formar parte del día a día de su trabajo, especialmente, en temas como la afectación del régimen en áreas no previstas por la LPH, tales como: estacionamientos, espacios de estacionamiento, bodegas, bóvedas, locales comerciales o terrenos.

Sin embargo, pasaron alrededor de 30 años para que se dieran las condiciones necesarias para que los legisladores se dieran a la tarea de intentar solventar algunas de las problemáticas existentes con una nueva ley. En el camino, sucedieron algunos hechos dignos de rescatar para comprender el contexto en que se aprobó la LRPC.

El objetivo de esta sección final del capítulo primero es analizar el contexto socio económico de Costa Rica previo a la entrada en vigor de la LRPC y la introducción de elementos nuevos que hacen a la figura de la propiedad en condominio, un instituto jurídico especial y autóctono.

a) Antecedentes a la entrada en vigor.

i) La crisis económica de los ochentas.

Cuando aún no se había consolidado el uso de la LPH en el país, Costa Rica entró en una grave crisis económica. Esto llevó al Gobierno por ejecutar un plan de estabilización que culminaría en un cambio al modelo económico del país. Desde 1950 y hasta 1979, Costa Rica había alternado la exportación agrícola con un desarrollo de la producción industrial que se manifestaba, principalmente, en la zona central del país, situación que llevó a un incremento demográfico y a la metropolización del Valle Central.

En determinado momento, el mercado internacional redujo su demanda de exportaciones, los ingresos cayeron y dejaron como consecuencia el desequilibrio en las finanzas internas:

crisis fiscal. Ante este escenario, se buscó financiamiento externo e interno, lo que causó la pérdida de control sobre las tasas de interés y se aceleró la inflación.

La solución a esta crisis vino con un ajuste en las políticas económicas del país, cuyos efectos se fueron sintiendo paulatinamente mientras avanzaba la década de los ochenta, siendo que a finales de ésta se diera paso a un nuevo modelo económico de tendencia neoliberal. En palabras de los autores Sauma y Trejos, este proceso se da de la siguiente forma:

*“(...) El convulso período que se inicia hacia 1979 y que llega hasta la actualidad puede dividirse con fines analíticos en tres períodos con características particulares: el primer trienio (1980/82) comprende el período de crisis económica o ajuste no planeado; el trienio siguiente (1983/85) encierra los principales esfuerzos por estabilizar la economía a través de un ajuste macroeconómico con características expansivas; y finalmente, los años siguientes (1986/96), corresponden a un lapso en que se puso énfasis en la implantación de un nuevo modelo económico, caracterizado por la liberalización de las políticas comerciales, y en particular en la promoción del sector exportador, la liberalización del sistema financiero, y la reforma del Estado (...)”*³⁵

Es precisamente, a partir de la década de los ochenta donde se ubica un crecimiento en el desarrollo de proyectos inmobiliarios en el país, probablemente, debido a la liberalización de las políticas comerciales y del sistema financiero, crecimiento que ha sido tal en los últimos años que ya algunos se cuestionan la conveniencia de su proliferación, debido a la imposibilidad de mantener la redundancia de las calles y la imposibilidad de acceder a las áreas verdes y recreativas por parte de la comunidad. No obstante, siendo la operatividad de los condominios existentes el punto de importancia para la presente investigación debe partirse del hecho de que el crecimiento se mantendrá constante mientras no exista norma que desincentive o limite su auge, función que se ha pretendido introducir a través de los planes reguladores

³⁵ Pablo Sauma y Juan Diego Trejos, “Costa Rica: Principales Tendencias Económicas y Sociales desde 1980”, CEPAL 1999-10 (año no identificado): 337, URL: <https://www.cepal.org/publicaciones/xml/8/4648/costarica.pdf>, accesado el día 26 de julio de 2018.

Primero, con las urbanizaciones y luego, con la construcción de condominios horizontales y verticales, los resultados de aplicación de la LPH no fueron un fenómeno de efectos inmediatos, si no, más bien tardío. No fue hasta algunos años después que, la incertidumbre se superó y las desarrolladoras inmobiliarias dieron el salto a la implementación de proyectos urbanísticos, siempre respaldada por el buen clima de negocios que suponía la superación de la crisis económica.

Así, la entrada de la década de los noventa marcó el inicio oficial de la proliferación de desarrollos urbanos a gran escala, tanto a nivel urbanístico como comercial, especialmente, condominios que ofrecían vivienda para las clases alta y media y de centros comerciales de gran tamaño que deseaban someterse al régimen de la LPH, por ejemplo, en 1993 abre sus puertas Multiplaza Escazú, luego en 1995 abrió el Mall San Pedro y, seguidamente, Mall Internacional de Alajuela y Plaza Real Cariari en Heredia.

ii) El incremento de los desarrollos inmobiliarios y el inicio de los problemas de operatividad de la Ley 3670

Para el profesor Montejo, la aplicación práctica de la propiedad horizontal empieza a darse con mayor levedad a partir de los años ochenta³⁶. Con sentida razón, pues como se ha visto, las políticas económicas desplegadas durante esos años mejoraron el clima de inversión para los proyectos inmobiliarios, aunado al hecho de que la LPH ofrecía una base legal para el sometimiento de fincas particulares a proyectos condominales destinados a vivienda, que cada vez se hacían más atractivos por las ventajas que ofrecían. Pero no sólo condominios, sino también, urbanizaciones cerradas, residenciales, edificios de apartamentos y centros comerciales en menor o mayor medida, también, fueron desarrollados en varios cantones del país.

³⁶ Montejo, 25.

Sin embargo, con el incremento de edificaciones que buscaban someterse al régimen vigente, vinieron, también, los problemas de aplicabilidad de la LPH, tal y como se explica en la exposición de motivos del proyecto de ley de reforma a la LPH:

*“(…) Como se ve, la idea de los legisladores era la apuntada, dirigida hacia edificios tipo multi familiares y no hacia condominios con amplias zonas verdes con algunas construcciones, a locales comerciales, oficinas, estacionamientos o terrenos (...)”.*³⁷

El esquema social y económico sobre el que se había aprobado la LPH era ya muy distinto del que se vivía en el país durante la década de los noventa y la solución al déficit habitacional del país, especialmente para la clases media y baja, se había tamizado con los bonos familiares de vivienda del Banco Hipotecario de la Vivienda, por lo que fue posible sacar provecho económico del régimen de propiedad horizontal aplicándolo a edificaciones horizontales, verticales o mixtas con diversos fines distintos de la vivienda, como comercio, oficinas, industria, hoteles, turismo, zona franca o una combinación de varias de éstas y, en el caso de los condominios habitacionales, era posible ofrecer no sólo casas de uno o varios pisos, sino, además, áreas recreativas como canchas, piscinas o gimnasio, amplias zonas verdes, juegos infantiles, estacionamientos y seguridad privada las 24 horas del día, entre otras cosas, esto, especialmente en ciertos cantones del país como Montes de Oca, Curridabat, Escazú, Santa Ana, San Rafael de Alajuela, Santo Domingo de Heredia, entre otros.

Aún más, todo este “boom inmobiliario” haría evidente el vacío legal de inscribir al régimen fincas que en la realidad no tenían construcción alguna, sino que se inscribieron con leyendas como *“finca filial destinada a apartamento en proceso de construcción”*, es decir una suerte de condominio de lotes, figura actualmente conocida, pero que en su momento fue totalmente novedosa.

Ante tal situación, nació la necesidad de brindar sustento jurídico a estas nuevas aplicaciones de la LPH no contempladas originalmente. Al respecto, se hicieron esfuerzos para adaptar las situaciones jurídicas emergentes al marco normativo existente, entre las que

³⁷ Asamblea Legislativa de Costa Rica, *Proyecto de Ley No. 12805*, 1996, Folio 3.

se encuentran la reforma al Reglamento de Construcciones del INVU tomada por la Junta Directiva mediante Sesión Ordinaria no. 4486, Artículo V, del día 22 de febrero de 1995, que introducía un capítulo VII al mismo sobre las Edificaciones bajo el Régimen de Propiedad Horizontal o Condominio y el Decreto Ejecutivo no. 26259 del 09 de setiembre de 1997, que reglamentaba el art. 8 de la LPH a nivel constructivo.

El problema sería, que se estaban introduciendo nuevas figuras jurídicas vía reglamento, que no contaban con base en la LPH, siendo que se dio la tendencia de exigir a los condominios requisitos propios de las urbanizaciones. Al respecto, el Licenciado Pacheco Murillo explica esta fase y sus consecuentes problemáticas del siguiente modo:

*“Así, mediante la vía reglamentaria se introducen modificaciones a la ley y se regularon nuevas figuras, como las urbanizaciones privadas o en condominio, a las que absurdamente se les denominan “condominios de fincas primarias individualizadas” con el agravante que se dispuso que a este tipo de desarrollos se les debía aplicar todo lo concerniente a la materia de fraccionamiento y urbanizaciones, con lo que se desvirtuaba la naturaleza de los condominios”.*³⁸

Continúa Pacheco Murillo enumerando en su obra otros problemas que traería la promulgación de estos reglamentos como solución al vacío legal de la LPH en el sentido de que se introduciría la posibilidad de que las fincas filiales pudieran convertirse, a su vez, en fincas matrices, la creación de nuevas áreas como la privativa construida, no construida abierta, construible no cubierta restringida y se obligó a que todas las instituciones que habían aprobado los planos debían visarlos, además.

Todas estas situaciones a la larga fueron las que incentivaron a diversos sectores incluyendo al sector público a través del Registro Nacional -quienes eran afectados directos- a unirse y proponer una reforma integral de la LPH, de manera que fuese posible condensar

³⁸ Arturo Pacheco Murillo, *La Nueva Ley Reguladora de la Propiedad en Condominio y la Propiedad Horizontal en Costa Rica, experiencias y problemas concretos* (San José: Universidad de Costa Rica, Instituto de Investigaciones Jurídicas, segunda reimpresión, 2006), 146.

las experiencias obtenidas a través de la aplicación de la LPH y plasmarlas en una nueva ley que permitiera dar mayor agilidad, fluidez y sobre todo seguridad jurídica.

iii) Proyecto de Reforma a la Ley de Propiedad Horizontal: Aspectos relevantes del proyecto.

Así las cosas, el 26 de noviembre de 1996 el diputado Gerardo Villanueva Monge presentó a la Asamblea Legislativa el proyecto de ley de Reforma a la Ley de Propiedad Horizontal al cual se le asignó el expediente número 1280.

En el Informe Jurídico elaborado por el Lic. Luis Fernando Alfaro Ubico y la Lida. Marina Ramírez Altamirano para la Comisión de Asuntos Jurídicos³⁹ se enumeran algunas de las reformas más importantes introducidas en el proyecto de reforma, a saber:

-La introducción de la regulación para desarrollos habitacionales, comerciales, industriales y hasta agrícolas, ya sea que su construcción fuese horizontal, urbanizaciones privadas y fincas rurales.

-La modernización de algunos conceptos como el de “condominio” y el de “finca filial”, utilizados confusamente en la LPH.

-La variación del tipo de votaciones en las asambleas de propietarios.

-La posibilidad de constituir cédulas hipotecarias sobre las fincas filiales.

-La introducción de la figura de la prehorizontalidad.

-La posibilidad de que el administrador sea una persona física o jurídica.

-Actualización de las multas por infracciones a la ley.

³⁹ Proyecto de Ley no. 12.805, folio 51.

Acerca de estas relevantes reformas citadas en el informe jurídico, se puede encontrar que, ante un primer análisis del proyecto, es notable cómo de entrada se pretendió ampliar el régimen de aplicación de la propiedad horizontal -nótese cómo aún durante las primeras fases del proyecto aún se utilizaba el concepto de propiedad horizontal- al indicar en el artículo 1 que:

“Artículo 1. El régimen de propiedad horizontal puede originarse:

- a) Cuando los diversos pisos, locales, oficinas, estacionamientos o departamentos en que se divida uno o varios edificios, cuando se trate de construcciones verticales en varios pisos o niveles, o las casas, locales, oficinas y estacionamientos cuando el desarrollo no sea vertical sino horizontal; y en los casos de urbanizaciones privadas, tanto los lotes en que se divide el terreno como las construcciones que sobre ellos se levanten o fincas rurales en que se divida un terreno, cuando el desarrollo no sea vertical sino horizontal pertenezcan a distintos dueños siempre y cuando cumplan con todos los requisitos que esta ley establece.*
- b) Cuando se construya o desarrolle un proyecto bajo este régimen con el objeto de vender las diferentes filiales a personas distintas.*
- c) Cuando el propietario o copropietarios de un edificio o un desarrollo habitacional comercial, industrial o agrícola resuelvan someterlo al régimen de propiedad horizontal, siempre que existan elementos independientes y comunes indivisibles y cumplan con todos los requisitos técnicos exigidos por esta ley”.*

Y, aún más, el artículo 3 permitía que el propietario de un inmueble que quisiera construir o desarrollar un condominio pudiera afectar su finca al régimen, aún sin que ésta tuviera edificación alguna, describiendo la proyección de la finca matriz y las filiales en un anteproyecto, una vez que la matriz y las futuras filiales se hayan dado en garantía de crédito o desde que se vendan o prometan vender las divisiones proyectadas.

Solamente la redacción de estos artículos, aún y con las deficiencias conceptuales que de ellos podrían derivarse, ya eran de gran utilidad para ampliar la aplicación del régimen a supuestos que hasta la fecha no se habían logrado regular, lo cual suponía ya un avance en la materia.

Además, de importancia, para la presente investigación, resulta la redacción propuesta en el artículo 9 del proyecto de ley, en cuanto a los porcentajes para la toma de decisiones en las asambleas de propietarios. La introducción de este artículo suponía un primer intento para flexibilizar la toma de acuerdos en los que era necesaria la unanimidad de conformidad con el artículo 14 de la LPH, específicamente, en cuanto a la modificación de la escritura constitutiva cuando: (i) se pretendiera cambiar el destino general del edificio o el específico de los pisos, departamentos o locales, (ii) el valor proporcional de los pisos, departamentos o locales en relación con la construcción total y (iii) cambios a los bienes comunes.

Con la reforma propuesta, la unanimidad ya no sería requerida, sino que bastaría con los votos que representen al menos dos terceras partes del valor total del condominio, además, se introducía una nueva regulación: cuando un solo propietario represente el 50% o más del valor total, se requeriría, además el 50% de los votos restantes para la validez del acuerdo, lo cual fue de aprobación en el informe jurídico por las problemáticas operativas que ya algunos autores lograban visibilizar acerca de la unanimidad, especialmente a aquellas que eran de urgencia para algún propietario y que, por la falta de asistencia, interés o conveniencia de otros propietarios no pudieran llevarse a cabo a pesar de su importancia.

Los artículos 30, 33, 41, 43, 44 del proyecto de reforma de ley terminaban de concordar con los porcentajes para la toma de acuerdos al eliminar la unanimidad exigida en el artículo 38 de la LPH y sugerir dos terceras partes del valor total del condominio como porcentaje requerido. Cabe destacar que, este proyecto marca el punto de origen de los porcentajes actuales, toda vez que, sería a través de la discusión de la conveniencia o no de la unanimidad, que se abriría la posibilidad de admitir porcentajes específicos para supuestos en los que la unanimidad resultaba desproporcionada e irracional, problemática que ya desde esos días era

perfectamente reconocible, tal y como se indica en la presentación del Dictamen Unánime Afirmativo de la Comisión de Asuntos Jurídicos sobre el proyecto de reforma:

“(…) Por otra parte, se varía el número de votos necesarios de los propietarios para modificar lo dispuesto en la escritura constitutiva del condominio, lo cual viene a resolver un problema de gran relevancia que se ha presentado con nuestra actual legislación, la que permite que un solo propietario se oponga a cualquier cambio en la escritura constitutiva del condominio, irrespetándose de esa forma el criterio de la mayoría, muy propio de nuestra idiosincrasia.

Por igual motivo, se reforman los porcentajes necesarios para la realización de las mejoras ornamentales, equiparándolas a las útiles, las cuales requieren para su aprobación de una mayoría que represente al menos el setenta y cinco por ciento del valor del edificio”⁴⁰

En este sentido, es importante resaltar que el proyecto sufriría varias modificaciones hasta la aprobación de su texto definitivo, asimismo, fue consultado por el Instituto Nacional de Vivienda y Urbanismo, Instituto Mixto de Ayuda Social, Instituto Nacional de Seguros, Corte Suprema de Justicia, Caja Costarricense del Seguro Social, Ministerio de Agricultura y Ganadería, Registro Público de la Propiedad, Sistema Nacional de Áreas de Conservación, Banco Central de Costa Rica, Banco de Costa Rica, Banco Crédito Agrícola de Cartago, Colegio Federado de Ingenieros y Arquitectos y Municipalidades.

b) El régimen de la propiedad en condominio vigente: Marco jurídico y conceptual de la Ley Reguladora de la Propiedad en Condominio y su Reglamento.

El 25 de noviembre de 1999 se publicó en el diario oficial La Gaceta no. 229 la Ley No. 7933 o Ley Reguladora de la Propiedad en Condominio (en adelante LRPC). Había sido aprobada por la Asamblea Legislativa un mes antes y ahora, entraba en vigor el mismo día de su publicación, manteniéndose vigente hasta el día de hoy con pocas variaciones a su texto

⁴⁰ Proyecto de Ley no. 12805, folio 312.

original, ocasionadas principalmente por la Ley 8278 “*Reforma de los artículos 20 y 28 de la Ley Reguladora de la Propiedad en Condominio, No 7933, y adición del artículo 32 bis*” del 02 de mayo del 2002 y la Ley 8984 “*Reforma a la Ley no 933 “Ley Reguladora de la Propiedad en Condominio”*” del 14 de setiembre del 2011. Asimismo, la LRPC fue reglamentada el 02 de marzo del 2005 mediante el Decreto Ejecutivo 32303 “*Reglamento a la Ley Reguladora de la Propiedad en Condominio*” publicado en La Gaceta no. 74 del 19 de abril del 2005 (en adelante RLRPC) y cuyo texto vendría a terminar de establecer la aplicación del régimen de la propiedad en condominio en el país.

Fue a raíz de la LRPC que lo que hasta antes de su promulgación se conocía como “propiedad horizontal” fuera sustituido por el término “propiedad en condominio” o, también, “condominio”. Este último concepto, ya era ampliamente usado por los costarricenses para denominar al inmueble que se sometía al régimen, sin embargo, también era utilizado con suma frecuencia en la LPH, aunque de manera poco clara, ya que parecía a veces equipararse al complejo de pisos o edificios que se sometían al régimen de propiedad horizontal y, en otras ocasiones, parecía referirse a una figura jurídica concreta, es decir, a una forma de propiedad autónoma.

Así, por ejemplo, el legislador de la LPH se refería al reglamento interno como el “*Reglamento de Condominio y Administración*”, a la escritura constitutiva se le denominaba en ocasiones como “*la escritura constitutiva de propiedad y condominio*” y más adelante, en el artículo 25 se indicaba “*(...) Los pisos y departamentos pueden pertenecer en condominio a varias personas (...)*”. Como se puede dilucidar, el término “condominio” parecía utilizarse indistintamente para denominar, tanto el complejo físico que se sometía al régimen, al régimen en sí y a un tipo de propiedad en el que varias personas son propietarias de un mismo piso o departamento.

Esta problemática conceptual fue una de las que se intentó solventar con la promulgación de la LRPC, sin embargo, una vez que entró en vigor, fue evidente que la confusión seguía viva, toda vez que no se comprendía si “condominio” era el nombre que debía darse al nuevo

régimen nacido de la LRPC, al inmueble que se sometía a dicho régimen o a la forma de propiedad que surgía cuando varias personas eran propietarias de una finca filial.

Por este motivo, en esta última sección comenzará dándose una breve explicación de las diferentes acepciones que se derivan del término “condominio” de conformidad con la legislación costarricense vigente, para luego analizar la naturaleza jurídica y elementos del régimen actual.

i) Concepto de Condominio.

El actual nombre de la LRPC se debe a una moción presentada por el diputado Otto Guevara Guth en la cual solicitó se modificara el título del proyecto, para que en adelante se leyera “Ley de Condominios”. Ya anteriormente, había presentado, también, varias mociones para que el proyecto se titulara “Ley de Copropiedad Inmobiliaria”, todo en búsqueda de lo que a su criterio era una denominación más cercana a lo que se estaba regulando, a pesar de que en el resto del mundo se mantuviera el uso del concepto “propiedad horizontal”.

Tradicionalmente, “condominio”, también, ha sido la denominación coloquial que se ha dado al inmueble que se somete al régimen de propiedad horizontal. No obstante, en el marco de las discusiones para la aprobación de la LRPC, se hizo evidente que el régimen que se pretendía introducir resultaba más amplio que lo que hasta el momento se había hecho mediante la aplicación de la figura de la propiedad horizontal, lo cual motivó a algunos legisladores por apoyar la idea de utilizar el concepto “condominio” para denominar al nuevo régimen.

En realidad, el concepto de “condominio” resultaba más apto para el régimen, toda vez que su alcance era más amplio, es decir, no se limitaba a edificios verticales, pisos o locales como era la naturaleza de la propiedad horizontal, sino que era posible aplicarlo a otros tipos de inmuebles con diversidad de finalidades. En este punto, vale aclarar que, cuando se hace este tipo de aseveraciones, se refiere al concepto tradicional de lo que doctrinariamente se

conoce como propiedad en condominio, por ejemplo, puede citarse la definición que brinda Rafael de Piña:

“Propiedad en condominio: manifestación de la propiedad inmueble en la cual los distintos departamentos, viviendas, casas o locales de un inmueble construido en forma vertical, horizontal o mixta, susceptible de aprovechamiento independiente por tener salida propia a un elemento común de aquel o a la vía pública. Pertenece a diferentes propietarios, cada uno con un derecho singular y exclusivo de propiedad sobre su departamento, vivienda, casa o local y demás, un derecho de copropiedad sobre los elementos y partes comunes del inmueble, necesarios para su uso o disfrute”⁴¹

O bien, la definición dada por Blasco Gascó:

“El condominio o copropiedad se puede definir como la comunidad cuyo objeto es la propiedad de una cosa. Es un derecho real, el de propiedad, atribuido a varias personas o condóminos que se organizan en régimen de comunidad y que participan de la cosa común a través de la idea de cuota. La copropiedad o condominio es, en definitiva, el régimen ordinario de la apropiación de las cosas por varios sujetos. Junto a la propiedad individual se halla la propiedad colectiva o copropiedad, que también es propiedad privada, pero no individual”⁴²

Ahora bien, esta discusión se tornaría aún más interesante con la promulgación del RLRPC, especialmente por la distinción que se hizo entre los conceptos “condómino” y “régimen de la propiedad en condominio” contenidos en el artículo 1, que en su redacción indican:

“Artículo 1.- Para los efectos de interpretación y aplicación del presente reglamento, los términos siguientes tienen el significado que se indica:

⁴¹ Rafael de Piña, *Diccionario de Derecho* (Buenos Aires: Editorial Porrúa, 15ª edición, 1990), 172 y 402.

⁴² Francisco Blasco Gascó, *Instituciones de Derecho Civil* (Valencia: Tirant Lo Blanch, 2014), 250.

(...)

11. Condominio: inmueble susceptible de aprovechamiento independiente por parte de distintos propietarios, con elementos comunes de carácter indivisible.

(...)

28. Régimen de propiedad en condominio: régimen especial de propiedad constituido por lotes y/o edificaciones, susceptibles de aprovechamiento independiente, que atribuye al titular de cada uno de ellos además de un derecho singular y exclusivo sobre los mismos, un derecho de copropiedad conjunto e inseparable sobre los restantes elementos, pertenencias y servicios comunes del inmueble”

En este sentido y para efectos de la presente investigación, debe tenerse claro que, de conformidad con nuestra legislación vigente, el término “condominio” se refiere al inmueble -en complemento del actual artículo 265 del Código Civil- mientras que, “propiedad en condominio” es el régimen mediante el cual se afecta un inmueble susceptible de aprovechamiento independiente necesariamente unida a una copropiedad sobre elementos comunes, el cual, se acepta, puede ser horizontal cuando cada propietario sea el dueño exclusivo de un terreno propio y de la edificación construida sobre él; vertical, cuando cada propietario sea dueño de parte de la edificación conformada por varios pisos o mixta cuando se den ambas modalidades.

Por otro lado, siendo que, el concepto de “propiedad en condominio” de nuestra normativa no es exactamente el mismo que se maneja doctrinalmente en otras latitudes, lo correcto sería referirse a éste como “régimen de la propiedad en condominio”, cuya utilización daría a entender la amplitud y singularidad de éste. Esto es de especial interés, sobre todo porque nuestros tribunales han entendido que se trata de una figura autónoma, que, por su naturaleza social deben aplicársele otras reglas distintas de la propiedad común:

“V.- La propiedad horizontal o en condominio -la nomenclatura no necesariamente incide en la realidad del régimen-, constituye un régimen de propiedad especial distinto al de la propiedad privada común y ordinaria regulado especialmente por nuestro Código Civil. No considera el Tribunal que aquella debe entenderse como una propiedad limitada o imperfecta -algunos lo han entendido así-, sino como una forma de propiedad distinta a la ordinaria que responde a otros intereses. Generalmente se recurre a figuras ya existentes para procurar entender una nueva -aunque la propiedad horizontal no es tan nueva-, pero ello no debe afectar a la novedosa figura al punto de creer que es una especie del género, cuando en realidad responde a intereses muy distintos o a propósitos diversos, que la emancipan (...)”⁴³

Entonces, la propiedad en condominio en Costa Rica se define como un derecho real y autónomo que consiste en la afectación voluntaria de un bien inmueble a un régimen especial -régimen de la propiedad en condominio- en el que coexisten el derecho de propiedad exclusiva y limitada de una o varias personas sobre una unidad privativa del inmueble, y un derecho de copropiedad indivisible y forzosa sobre las áreas, elementos, pertenencias y/o servicios comunes.

Ahora bien, el análisis del régimen de la propiedad en condominio en Costa Rica es más fácil si se distinguen sus elementos objetivos y subjetivos, por lo que, a continuación, se hará un breve repaso de estos.

ii) Elementos Subjetivos del Condominio.

En sí, el actual régimen de propiedad en condominio, tratándose de su estructura subjetiva básica, no se diferenció mucho de la que ya se manejaba desde hacía mucho tiempo doctrinaria y jurisprudencialmente en el país con la LPH. De hecho, se podría decir que es la misma estructura subjetiva básica con diferentes denominaciones y atribuciones más marcadas, especialmente para la asamblea de condóminos y el administrador, propias del

⁴³ Tribunal Segundo Civil, Sección Segunda, *Resolución No. 355 de las 09 horas y 50 minutos del día 24 de noviembre del 2006.*

régimen que se introdujo con la LRPC. Por este motivo, se hará un breve repaso de los sujetos de dicha estructura con base en la normativa vigente.

Condóminos:

A pesar de que ni la LRPC ni su reglamento establecen una definición de “condómino”, es entendido que estos serán individualmente cada uno de los propietarios y/o copropietarios de las unidades privativas o fincas filiales. Cada condómino está sujeto a una serie de derechos y obligaciones contenidas en la ley y su reglamento, entre los que destacan:

- El aprovechamiento de las áreas y/o cosas comunes.
- Sufragar los gastos de administración, conservación y operación de los servicios y bienes comunes.
- Votar en las asambleas de condóminos.
- El aprovechamiento exclusivo de las fincas filiales, sus accesorios y los espacios necesarios para su cabal aprovechamiento.
- Efectuar obras y reparaciones en el interior de su finca filial que no afecte la estructura, paredes maestras u otros elementos esenciales del condominio.
- Respetar las disposiciones del reglamento del condominio y administración.
- Respetar y acatar los acuerdos válidamente tomados por la asamblea de condóminos.

Actualmente, se admite la pluralidad de propietarios para una misma finca filial, dándose un fenómeno de copropiedad sobre las unidades privativas, en cuyo caso, se acepta que todos los copropietarios de las unidades privativas son, también, condóminos. Sin embargo, existe un vacío en la LRPC con respecto de otras situaciones como el usufructo, uso y habitación, subcondóminos o el acreedor hipotecario, tanto como sí se hace -aunque someramente- con la figura del inquilino.

Asamblea de Condóminos:

La asamblea de condóminos es, de conformidad con el artículo 1 inciso 8 *“el órgano supremo del condominio en donde conforme a su competencia, se tratan, discuten y resuelven, en su caso, asuntos de interés común”*.

Las competencias de la asamblea de condóminos no están expresamente reguladas en la LRPC, sino que se aplican de manera residual, de conformidad con el artículo 24 de la ley que indica en lo que interesa:

“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 (...)”

Al ser parte del objeto de estudio del capítulo segundo de la presente investigación, no se entrará en detalles aún. Sin embargo, basta con indicar que la asamblea de condóminos está conformada por la totalidad de los propietarios del condominio, quienes tienen voz y voto para la toma de acuerdos de interés común, siguiendo eso sí, las reglas de convocatoria, conformación de quórum y votación, establecidas en la ley y el reglamento, y que, posteriormente, se pasarán a analizar.

El Administrador:

Para efectos de la presente investigación, el administrador será la persona física o jurídica sobre la que recae la administración del condominio. Su nombramiento corresponde a la asamblea de condóminos, mediante los procedimientos previstos en el Reglamento de Administración y Condominio.

La figura del administrador posee especial interés dentro del régimen de la propiedad en condominio, no sólo por las tareas de administración propias que recaen dentro de sus

funciones, sino porque, además, por mandato expreso de ley, posee facultades de apoderado general con respecto del condominio y los bienes comunes.

Dichas facultades, nos remiten al artículo 1255 del Código Civil, que regula el mandato general y que indica:

“ARTÍCULO 1255.- *Por el poder general para todos, alguno o algunos negocios, tiene el mandatario respecto del negocio o negocios a que su poder se refiere, amplia y general administración, comprendiendo ésta las facultades siguientes:*

1ª.- Celebrar los convenios y ejecutar los actos necesarios para la conservación o explotación de los bienes.

2ª.- Intentar y sostener judicialmente las acciones posesorias y las que fueren necesarias para interrumpir la prescripción respecto de las cosas que comprende el mandato.

3ª.- Alquilar o arrendar bienes muebles hasta por un año; pero, si el poder se limita a cierto tiempo, el período del arrendamiento no debe exceder de ese plazo. Para arrendar bienes inmuebles, se requiere poder generalísimo o especial.

(Así reformado el inciso anterior por el artículo 132 de la Ley de Arrendamientos Urbanos y Suburbanos, ley No.7527 del 10 de julio de 1995)

4ª.- Vender los frutos así como los demás bienes muebles que por su naturaleza están destinados a ser vendidos o se hallen expuestos a perderse o deteriorarse.

5ª.- Exigir judicial o extrajudicialmente el pago de los créditos y dar los correspondientes recibos.

6ª.- Ejecutar todos los actos jurídicos que según la naturaleza del negocio se encuentren virtualmente comprendidos en él como medios de ejecución o como consecuencias necesarias del mandato.”

Es entendible entonces que, la idea del legislador haya sido la de hacer coincidir las facultades del administrador con dicho artículo. No obstante, en la práctica, aún surgen dudas sobre el alcance de la representación judicial del administrador con respecto del condominio. Así, por ejemplo, es evidente que de conformidad con el 1255 C.C. el administrador puede intentar judicialmente acciones posesorias, acciones destinadas a interrumpir la prescripción

en relación con el condominio y a bienes comunes y exigir el pago de créditos, sin embargo, en la práctica es usual encontrar que se intenten judicialmente acciones reivindicatorias. Al respecto nuestros tribunales han dicho que:

*“III. Aunque con la certificación de folio seis se demuestra que el señor ... es el administrador del condominio mencionado, no sucede igual con la representación que debe tener a efectos de interponer este proceso. Si bien es cierto el artículo 29 de la Ley Reguladora de la Propiedad en Condominio confiere poder general a los administradores, ese mandato no otorga la potestad que nos ocupa. A diferencia de lo que estima el juez a quo, este Tribunal sí considera aplicable el artículo 1255 del Código Civil para completar las facultades del poder que menciona la Ley de condominios. Esta es de naturaleza civil. La propiedad es una institución netamente civil, y los condominios constituyen una forma de propiedad, mejor aún, un régimen especial de esa importante institución. Como aquella ley no determina con exactitud las facultades del poder general que regula, lo propio es aplicar supletoriamente el Código Civil sobre todo si en éste regula detalladamente la institución del mandato, y no sólo por ello, sino también en aplicación de su artículo 14. **Si se revisa con detenimiento el numeral 1255 citado, la facultad que el actor pretende hacer ver como contenida en su texto, no se menciona. En general comprende actos de administración o gestión y desde el punto de vista judicial sólo hace mención a acciones posesorias y otras para el cobro de créditos, pero nunca señala las reivindicatorias. En este proceso lo que se plantea es propiamente una acción de estas últimas, por lo que según ese numeral en relación con el artículo 29 de la Ley de Condominios, el señor no estaría facultado para interponer ni darle seguimiento a este proceso...**”⁴⁴ (el resaltado no es del original)*

Para algunos autores, esta situación no es necesariamente un problema insalvable, toda vez que las facultades del administrador pueden ampliarse en el Reglamento de Administración y Condominio o por voluntad de la asamblea de condóminos, ya sea mediante el otorgamiento de poder generalísimo o inclusive mediante poder especial judicial

⁴⁴ Tribunal Segundo Civil, Sección Primera, Resolución No. 465 de las 09 horas y 10 minutos del 14 de diciembre del 2001.

-tratándose de una persona física-, lo cual, no es en este momento, valga decirlo, una solución que no deje sin sabor, aún más estando viva la discusión sobre la posible personalidad jurídica del condominio, si se considera que ya existen antecedentes judiciales en los que se ha aceptado al condominio como parte, esto, contra la corriente doctrinaria vigente que acepta la no personalidad jurídica del condominio, a pesar de que la misma LRPC y tribunales parecieran querer darle cierta personalidad al condominio.

Otras funciones del administrador contenidas en la ley y el reglamento son: el cuidado, vigilancia, administración y conservación de los bienes y servicios comunes, ejecución de acuerdos de las asambleas de condóminos, recaudación de las cuotas y velar por el cumplimiento del Reglamento de Administración y Condominio.

La Junta Directiva:

Es entendido que, de la lectura de la LRPC y su reglamento, se desprende que la estructura subjetiva básica de un condominio es: condóminos, asamblea de condóminos y administrador. De aquí en adelante, es posible que cada condominio cree los órganos que considere necesarios para el buen funcionamiento y operatividad de ésta y que cada condómino, en el ejercicio de sus derechos de aprovechamiento y disfrute de su unidad privativa, de en arrendamiento, usufructo, hipoteca y demás figuras que necesariamente deriven en la intervención de otros sujetos en la estructura subjetiva del condominio. No obstante, mediante la Ley 8984 “*Reforma la Ley No. 7933 “Ley Reguladora de la Propiedad en Condominio”*” del 14 de setiembre del 2011 se introdujo el artículo 32 bis y en el mismo, la obligación de contar -entre otras cosas- con un Libro de Actas de la Junta Directiva en el cual consten los acuerdos de ese órgano.

Para efectos de la presente investigación, debe hacerse honor de la verdad, en el sentido de que, hasta el momento, no está clara la intención del legislador de mencionar una junta directiva de la cual no se da ninguna otra indicación en la ley o en el reglamento, ni para aclarar su conformación y mucho menos para describir sus funciones. A pesar de esto, la imperatividad del artículo 32 bis sugiere que todo condominio debe contar con un Libro de

Actas de Junta Directiva en la cual consten los acuerdos de ésta, por lo que es nuestra opinión que, tanto la conformación de la junta directiva, sus funciones, la periodicidad de sus reuniones, los acuerdos que puede tomar y la forma como se tomen dichos acuerdos pueden regularse a través del Reglamento de Administración y Condominio, siempre y cuando se tenga el cuidado de no interponer las atribuciones de la junta directiva con las de la asamblea de condominios y del administrador, tarea difícil considerando que la jerarquización de dichos órganos queda totalmente a la deriva.

iii) Elementos Objetivos del Condominio.

En relación con los elementos objetivos del condominio, es aceptado doctrinalmente que se refieren, principalmente, a las unidades privativas y a las áreas comunes. Como se ha visto a través de la presente investigación, tanto para la conformación del régimen de propiedad horizontal como para el régimen de propiedad en condominio, es necesario que el inmueble contenga áreas susceptibles de aprovechamiento independiente por parte de uno o varios propietarios y áreas comunes pertenecientes a todos los propietarios, quienes tendrán en relación con estos una especie de copropiedad forzosa e indivisible. Al respecto, nuestra actual normativa no sólo afina dichos conceptos, sino que, además, introduce otros nuevos, especialmente con respecto a las áreas comunes, mismo que se pasarán a describir a continuación.

Áreas Comunes:

En la derogada LPH era frecuente encontrar el término “cosas comunes” para designar aquellos bienes afectos al uso común. También, podían encontrarse menciones a “elementos comunes indivisibles” o “bienes de propiedad común”. Sin embargo, todas estas menciones se referían en sí y de conformidad con el artículo 18, a aquellas cosas -entendidas éstas en su forma más amplia- necesarias para la existencia, seguridad, salubridad, conservación, acceso u ornato del edificio y agrega que, además serán comunes las que así se indiquen en la escritura constitutiva.

Como se mencionó anteriormente, estas regulaciones no eran nuevas, ya que es posible encontrarlas en otras legislaciones europeas y latinoamericanas, por ser propias del régimen de propiedad horizontal implementado desde hace ya una cantidad considerable de años. Sin embargo, con la promulgación de la LRPC y posteriormente con su reglamento, se amplió la regulación que hasta ese momento se tenía sobre las áreas comunes, siendo que, ahora, se definieron, también, las áreas comunes libres, es decir, aquellas partes del terreno que pasan a ser propiedad de todos los condóminos, destinadas a uso general y que no soportan ninguna construcción (*art. 1 inciso 4, RLRPC*) y las áreas comunes construidas, entendiendo por éstas, aquellas construcciones que quedan en copropiedad, indivisibles y de uso general y común (*art. 1 inciso 5, RLRPC*).

Además, se determinó que las cosas comunes podían ser de uso general, es decir, para todos los propietarios, o bien, de uso restringido para únicamente algunos de los propietarios. Sin perjuicio de lo anterior, la ley establece aquellas que necesariamente deberán ser comunes, siendo que en ninguna de estas áreas se le pondrá restringir el uso y aprovechamiento a ningún propietario y sin ser una lista taxativa, las siguientes:

-El terreno donde se asienta el edificio, cuando se trate de construcciones verticales, lo cual da como resultado que dos filiales o más descansen sobre el mismo suelo, o cuando, por requerirse así, deba considerarse común el suelo.

-Los cimientos, las paredes maestras y medianeras, los techos, las galerías, los vestíbulos y las escaleras, además las vías de acceso, salida y desplazamiento interno, cuando deban considerarse como tales, por el tipo de construcción o desarrollo.

-Los locales destinados al alojamiento del personal encargado de la administración o seguridad del condominio.

-Los locales y las instalaciones de servicios centrales como electricidad, iluminación, telefonía, gas, agua, refrigeración, tanques, bombas de agua, pozos y otros.

-Los ascensores, los incineradores de residuos y, en general, todos los artefactos y las instalaciones destinados al beneficio común.

-Otras que indique expresamente el reglamento.

-El conducto, a través de todos los pisos, que permita el paso de las instalaciones de agua potable, aguas servidas, aguas pluviales y aguas negras, electricidad y otras.

-El conducto, a través de todos los pisos, que permita desalojar basura y desechos, los cuales se recogerán en la planta baja para ser incinerados o sometidos a algún otro tratamiento.

Sin perjuicio de lo anterior, es importante mencionar que los servicios, también, pueden ser comunes, así derivado de los artículos 13, 16 y 30 de la ley.

Los bienes comunes deben ser descritos en la escritura constitutiva del condominio, así como su destino y ubicación, sin embargo, el detalle de las limitaciones y las condiciones en que se ejercerá el uso de las cosas comunes debe ser previsto en el Reglamento de Administración y Condominio. También, las áreas y distribución deben estar especificadas en el plano aprobado por las correspondientes instituciones. Todas las fincas filiales deben estar conectadas a un área común o a la vía pública.

Por disposición de ley, las áreas comunes pertenecen a todos los condóminos, sin embargo, cada uno tendrá un derecho proporcional (no gravable, embargable o enajenable) al porcentaje que represente el área fijada para su finca filial dentro del condominio, el cual es llamado coeficiente de propiedad, aunque esto significa que un condómino pueda ser limitado en el uso y goce de las áreas comunes en razón de tener un porcentaje menor, por lo que, todos los demás condominios deben abstenerse de realizar actos que limitan o impidan el libre uso y aprovechamiento de las cosas comunes por parte de los demás condóminos.

Las cosas comunes pueden darse en arrendamiento e inclusive -previo cumplimiento de otros requisitos- convertirse en unidades privativas, siempre y cuando exista acuerdo en la asamblea de condóminos. En cuanto a los gastos de las áreas comunes, deben ser cubiertos por todos los condóminos, aún y cuando alguno haya renunciado a su uso y goce.

También, las áreas comunes pueden ser sujeto de mejoras, según artículo 14, para lo cual deberán ser aprobadas por la asamblea de condóminos de la siguiente forma:

- a) Las mejoras necesarias, por los votos de los propietarios que representen la mayoría del valor del condominio.
- b) Las mejoras útiles, por los votos de los propietarios que representen las dos terceras partes del valor del condominio.

Áreas Privativas.

Las áreas privativas son principalmente las fincas filiales pertenecientes a cada condómino -o copropietarios, según sea el caso- y sobre las cuales, se tiene un derecho de propiedad singular y exclusivo que permite su uso y goce independiente, aunque, también, pueden tratarse, por ejemplo, de estacionamientos o bodegas. El actual régimen de la propiedad en condominio permite que estas porciones autónomas estén construidas o no, en todo o en parte, siendo que, por ejemplo, el RLRPC permite que los retiros de cuerpos de agua puedan ser áreas privativas no construidas para uso restringido de algunos condóminos.

Al igual que las áreas comunes, las áreas privativas deben describirse en la escritura constitutiva, especificando su destino específico, medidas, valor, porcentaje de valor de cada finca con respecto de condominio, entre otros aspectos. Las fincas filiales quedarán constituidas cuando se inscriba la finca matriz y desde ese momento quedarán afectadas por un gravamen hipotecario ante el eventual incumplimiento del condómino de sus obligaciones dinerarias relacionadas con el condominio.

El uso y goce privativo de las fincas filiales implica que el condómino deberá hacer frente a los gastos de conservación de su unidad privativa, así como de aquellos servicios que utilice para su disfrute independiente. Por otro lado, y a diferencia de las áreas comunes, el condómino puede ejercer actos de dominio sobre su unidad privativa, pudiendo darla en arrendamiento, gravarla, enajenarla, venderla, darla en usufructo o constituir cédulas hipotecarias, sin embargo, su derecho de propiedad siempre estará limitado por las regulaciones propias de la LRPC, su reglamento y el Reglamento de Administración y Condominio, por lo que no es un ejercicio pleno como el del derecho de propiedad común. Al respecto la Sala Constitucional ha indicado que:

“(...) El derecho de propiedad opera hacia lo interno y está integrado por los mismos atributos que el derecho de propiedad ordinario, sea de libre disposición y aprovechamiento, pero respetando las limitaciones que impone la Ley -o el respectivo reglamento-, en cuanto a modificación de fachadas, destino general de la edificación, pagos de cuotas de mantenimiento, etc. (...)”⁴⁵

Sin embargo, la disposición sobre las fincas filiales sí permite que -siempre y cuando sea previsto en el Reglamento de Administración y Condominio- una finca filial se pueda constituir a su vez en finca matriz, pudiendo desarrollarse un condominio dentro de otro condominio.

Para los autores Evelyn Salas Murillo y Jaime Barrantes Gamboa, existen tres características principales que determinan las áreas privativas: (i) el espacio físico, (ii) el aprovechamiento independiente y (iii) salida a calle pública.⁴⁶

Así bien, el análisis clásico del régimen de propiedad en condominio incluye, además de los elementos objetivos y subjetivos, su contenido, entendido esto como los derechos y obligaciones de los elementos subjetivos y, además, el ciclo de vida de la propiedad en

⁴⁵ Sala Constitucional de la Corte Suprema de Justicia, voto número 2002-02336 de las 15 horas con 23 minutos del 06 de marzo del 2002.

⁴⁶ Evelyn Salas Murillo y Jaime Eduardo Barrantes Gamboa, *Ley Reguladora de la Propiedad en Condominio no. 7933* (San José: Biblioteca Jurídica Dike, primera edición, 2006), 84.

condominio, es decir, su nacimiento, el ejercicio de los derechos y deberes y su extinción. Sin embargo, por no ser necesarios para el objeto de la presente investigación se prescindirá de su análisis y se procederá de inmediato a estudiar la problemática que motiva el presente trabajo.

CAPÍTULO II: LA ASAMBLEA DE CONDÓMINOS EN EL ORDENAMIENTO JURÍDICO COSTARRICENSE: PROBLEMÁTICAS Y PROPUESTA DE REFORMA A LA LEY REGULADORA DE LA PROPIEDAD EN CONDOMINIO NO. 7933.

Constituye el objeto de la presente investigación la asamblea de condóminos y, específicamente, las reglas que rigen sus convocatorias y votaciones de conformidad con la LRPC y su reglamento. La asamblea de condóminos como elemento subjetivo, juega un papel primordial en el funcionamiento de todo complejo condominal, ya que es el órgano mediante el cual se toman las decisiones que afectan la vida de la comunidad de propietarios y que, por tanto, representa la voluntad máxima de estos. Es indudable, que gran parte de la funcionalidad del condominio dependerá del funcionamiento de la asamblea de condóminos. No obstante, la asamblea está conformada por todos y cada uno de los propietarios, es decir, es un elemento subjetivo que debe su existencia otro elemento subjetivo -los condóminos-, sin el cual, su configuración no sería posible.

El ejercicio del derecho a voto en las asambleas por parte de los condóminos implica la conjunción de acciones individuales que se traducen en una voluntad colectiva, mediante un proceso democrático, en el que se busca que la mayoría tome los acuerdos sin desprender a las minorías. Esta idea, es inherente a cualquier situación donde haya una colectividad, especialmente, en el régimen de propiedad en condominio costarricense, en razón de la pluralidad de propietarios que ostentan el *dominus* sobre un mismo bien que se califica de común y cuyo uso, goce y disfrute pertenecen a todos los propietarios en proporciones indivisas, pero sí determinables, a diferencia de aquel proceso democrático en el que todos los votos de los individuos tienen el mismo valor.

La noción de la función del individuo en relación con la colectividad es anterior al concepto de la propiedad horizontal desde la conformación de organizaciones sociales como las tribus, los clanes o las hordas, pero fue menos preferente en relación con la propiedad privada, por la influencia romana en tantos ordenamientos jurídicos europeos, lo que permitió que se desarrollara paralelamente gracias a la influencia germánica, cuya noción de colectividad permitió el desarrollo de la propiedad colectiva y sus posteriores formas, manifestables materialmente en varias ciudades y pueblos franceses como Auxerre, Orléans, Berry, Bretaña, Bourbonnais, París, Clermont-Ferrand, pero sobre en Nates, Saint Malo, Caen, Rouen, Rennes y Grenoble, este último considerando el centro de su florecimiento⁴⁷.

Sin mucho cuestionamiento, la necesidad de un órgano de representación colectiva dentro del régimen de propiedad en condominio ha constituido a la asamblea de condóminos en un elemento subjetivo indispensable desde sus primeras regulaciones en Bélgica y Francia, sin embargo, las reglas de su existencia suelen no ser las mismas en todos los países, sino que cada legislación se ha encargado de adaptarlas a las necesidades del contexto en que se aprueba, lo que ha permitido el desarrollo de una variedad de regulaciones al respecto.

El objetivo del presente capítulo es analizar la asamblea de condóminos como elemento subjetivo del condominio, partiendo desde sus posibles orígenes en la era moderna hasta su aplicación actual en el sistema normativo costarricense, además de exponer las problemáticas actuales -si es que las hay- y proponer una solución mediante reforma a la LRPC y/o a su reglamento -si fuese necesario-, que permita contribuir a solventar estas posibles problemáticas.

⁴⁷ Racciatti, 9.

SECCIÓN A. LA ASAMBLEA DE CONDÓMINOS.

I. CONCEPTO Y APROXIMACIONES HISTÓRICAS.

a) APROXIMACIONES HISTÓRICAS: EL COLECTIVISMO Y LA COMUNIDAD DE BIENES.

Como ya es sabido, la propiedad en condominio como manifestación de la propiedad colectiva se debe, principalmente, a la influencia del Derecho Germánico en Europa, ya que durante las invasiones bárbaras al imperio romano se absorbieron elementos culturales y jurídicos con distintas tradiciones de convivencia social, en este caso, introduciéndose una conciencia de colectividad en el contexto romano de la época en la que prevalecía la propiedad individual y absoluta. Dicha conciencia de colectividad se mantendría viva a través de los siglos, y se iría manifestando poco a poco con el crecimiento de algunas ciudades europeas aún después de la caída del imperio romano.

Autores como Paolo Grossi, escribieron sobre la evolución de la conciencia de colectividad en Europa como una “irrupción” en el pensamiento individualista que predominaba los ámbitos jurídicos y económicos europeos del siglo XIX, al respecto, en sus palabras:

“(…) Si hay un ordenamiento que repele a la límpida y monocorde cultura jurídica del siglo XIX es precisamente la propiedad colectiva en sus variadas formas; y digámoslo más claramente: todo ordenamiento comunitario que viniera a contaminar la relación directa e inmediatamente soberana entre un sujeto y un bien (...)”⁴⁸

Y es que, en efecto, aunque ya desde la Edad Media se manifestaba la propiedad por pisos en algunas ciudades europeas, la regulación del instituto como tal no era prioridad en un período en el que la segregación social era mucho más marcada, de manera que formas de la propiedad colectiva como la propiedad horizontal, fueron encontrando su lugar en el mundo

⁴⁸ Paolo Grossi, *Historia del Derecho de Propiedad: La irrupción del colectivismo en la conciencia europea* (Barcelona: Editorial Ariel, S.A., primera edición, 1986), 23.

jurídico moderno, aproximadamente, a partir de la promulgación del Código de Napoleón y más marcadamente a partir de 1924, con la promulgación en Bélgica de la Ley del 8 de julio del mismo año, que introdujo el artículo 577 bis al Código Civil y que regularía en el capítulo de la copropiedad la pluralidad de propietarios sobre una cosa indivisa.

Dicho artículo 577 bis introdujo una serie de disposiciones que, a falta de regulación especial o acuerdo de partes, venían a regular la relación de una pluralidad de propietarios en los términos antes indicados. Sin embargo, aunque el artículo 577 bis no hizo mención a órgano similar alguno a la asamblea de condóminos, sí se indicó en su inciso 6:

“[Art.577-2](#).<Inséré par L 08-07-1924, art. 1> [Ancien article 577bis] § 1. A défaut de conventions et de dispositions spéciales, la propriété d'une chose qui appartient indivisément à plusieurs personnes est régie ainsi qu'il suit :

(...)

§ 6. Ne sont valables que moyennant le concours de tous les copropriétaires les autres actes d'administration et les actes de disposition. Néanmoins, l'un des copropriétaires peut contraindre les autres à participer aux actes d'administration reconnus nécessaires par le juge.⁴⁹

(...)⁵⁰

Esta redacción, que introduce la necesidad de la asistencia de todos los copropietarios para los actos de administración y disposición de las cosas comunes, es el germen de la asamblea de condóminos. A partir de aquí, otras legislaciones europeas desarrollarían a lo interno regulaciones tendientes por normativizar la propiedad horizontal y darían a la asamblea distintas nominaciones, tales como asamblea de copropietarios, asamblea general o junta de

⁴⁹ “§ 6. Los otros actos de administración y los actos de disposición son válidos solo con la asistencia de todos los copropietarios. Sin embargo, uno de los copropietarios puede obligar a los demás a participar en los actos de administración reconocidos requeridos por el juez.”

⁵⁰ “Code Civil”, Legifrance, accesado en agosto 19, 2018, URL: http://www.ejustice.just.fgov.be/cgi_loi/loi_a1.pl?DETAIL=1804032131%2FF&caller=list&row_id=1&numero=7&rech=14&cn=1804032131&table_name=LOI&nm=1804032151&la=F&dt=CODE+CIVIL&language=fr&fr=f&choix1=ET&choix2=ET&fromtab=loi_all&trier=promulgation&chercher=t&sql=dt+contains+%27CODE%27%26+%27CIVIL%27and+actif+%3D+%27Y%27&tri=dd+AS+RANK+&imgcn.x=40&imgcn.y=7#LNK0013, chapitre III: De la copropriété, section I: De la copropriété ordinaire et de la copropriété forcee en general, article 577-2.

propietarios, aunque, parece que la primera legislación que desarrolló de forma especialmente amplia su organización y potestades fue la alemana, mediante la Ley del 15 de marzo de 1951 denominada *Wohnungseigentumsgesetz*. En cambio, el factor común de todas las legislaciones era relacionar la asamblea de condóminos con los actos de administración y disposición de las cosas comunes y es, en este sentido, también, que se empieza a regular el tema de la unanimidad en la toma de acuerdos, norma que, actualmente, aún se mantiene vigente en nuestra LRPC.

Otra pista interesante sobre la naturaleza de las asambleas de condóminos rescatable de la legislación belga es dada por el autor belga Frédéric Aeby⁵¹, cuando menciona que:

*“Les rédacteurs de règlements de copropriété s’inspirent largement, pour l’organisation des assemblées de propriétaires d’appartements, des règles ordinaires des assemblées délibérantes reprises dans l’article 38 de la Constitution, règles auxquelles se réfère expressément la loi sur les sociétés commerciales (art. 74 des lois coordonnées)”*⁵²

Según este autor, las reglas para las asambleas de condóminos en Bélgica se inspiran en las asambleas de las sociedades comerciales, situación que reviste importancia en el tanto se haga un ejercicio selectivo sobre las normas que pueden y no, ser aplicables a una asamblea de condominios.

Otra legislación europea que tuvo participación activa en el desarrollo de la propiedad por pisos fue la española, donde es conocido que se practicaba desde finales del siglo XVII en Santander y Aragón y, como ya se ha indicado en el capítulo anterior, modernamente se legisló casi de forma paralela a Bélgica y Francia, siendo que ya en 1939 hicieron las primeras modificaciones al Código Civil y en 1960 contaban con legislación especial para el tema, lo que ha permitido una vasta producción de doctrina sobre propiedad horizontal.

⁵¹ Frédéric Aeby, *La Propriété des Appartements* (Bruselas: Etablissements Emile Bruylant, S.A., segunda edición, 1967), 297.

⁵² “Los redactores de las normas de copropiedad se inspiran principalmente en las reglas ordinarias de las asambleas deliberativas incluidas en el Artículo 38 de la Constitución, a las que se refiere expresamente la Ley de Sociedades Comerciales, para la organización de las reuniones de propietarios de apartamentos. (artículo 74 de las leyes coordinadas)”

Al respecto, la doctrina española entiende que la propiedad horizontal y la propiedad en condominio son formas que derivan de una figura más amplia: la comunidad de bienes, aplicable no sólo a las formas de propiedad, sino, también, a cualquier otro derecho que pertenezca *pro indiviso* a varias personas. La comunidad de bienes se basa en principios que permiten la organización y funcionamiento de la vida comunal, los cuales serán -dependiendo de cada legislación- más o menos abiertos en cuanto a la participación de cada propietario con respecto de las cosas comunes, sin embargo, algunos de sus principios regentes son el principio de autonomía privada, el principio de proporcionalidad, el principio democrático y el principio de libertad individual.

De importancia para la presente investigación, resulta la explicación que Diez-Picazo y Gullón ofrecen acerca del principio democrático, la cual indica que:

“3.º El principio democrático. En la administración y mejor disfrute se sigue el régimen de las mayorías, que no son, sin embargo, mayorías de personas o de cabezas, sino de cuotas o intereses (art. 398)”.⁵³

Este principio democrático es el mismo que se aplica actualmente en Costa Rica para las votaciones en las asambleas, toda vez que el voto de cada propietario es proporcional al valor de su unidad privativa, por lo que no atiende necesariamente a una mayoría de personas presentes en las asambleas⁵⁴, sino a un valor establecido -se verá más adelante- usualmente por el desarrollador del condominio.

En este sentido, es posible decir que la asamblea de condóminos como órgano propio del régimen de propiedad en condominio en Costa Rica, es un elemento que ha estado presente en las primeras legislaciones sobre propiedad horizontal, especialmente en Europa, donde la propiedad colectiva ya se venía practicando desde hacía mucho tiempo pero que no se había regulado por predominar la concepción romanista de la propiedad y que, una vez introducidas las primeras reformas en materia civil y promulgadas las primeras leyes, se hizo evidente que

⁵³ Diez-Picazo y Gullón, 80.

⁵⁴ El art. 16 LPH sí establecía la posibilidad de la validez de acuerdos por mayoría de los votos presentes, sin embargo, nuestra actual LRPC excluyó dicha norma.

las decisiones relacionadas con la administración y disposición de las cosas comunes debían ser tomadas por la totalidad de los propietarios, ya sea mediante voto por cuotas o por cabeza, situación que dependía de cada legislación, pero que, en el caso costarricense, predominó por cuotas, lo que brinda un panorama preliminar sobre la naturaleza de la asamblea de condóminos: por un lado, se sabe que en algunas legislaciones se utilizaron las reglas de las sociedades comerciales como referencia para la organización de la asamblea de condóminos; también que, desde las primeras aplicaciones el principio democrático ha sido inherente a la organización de una asamblea de condóminos y por último, la unanimidad como regla general a toda toma de decisiones que afecten de alguna manera los bienes comunes, también, fue una regulación primigenia.

No obstante lo anterior, cuando se revisan las discusiones en el plenario de la Asamblea Legislativa sobre los proyectos de la LPH y la LRPC, se notará que en Costa Rica la toma de acuerdos de las asambleas de condóminos no fue consecuencia de una amplia discusión jurídica que considerara los principios mínimos que debían regir toda comunidad de bienes, sino que, simplemente se basaron en las legislaciones panameña, venezolana y mexicana, que ya tenían sus propias disposiciones sobre el tema, por lo que el legislador parece haber encontrado ahí un campo en el que era posible legislar, según los motivos que parecían más razonables en el contexto histórico, razón por la cual, resulta interesante que, si bien, la unanimidad estuvo presente en el proyecto de ley de la LRPC, en relación con decisiones que no fueran la administración y disposición de cosas comunes, se manejaba, también, la posibilidad de que algunos acuerdos fueran tomados por una mayoría especial y no por unanimidad; además, se sugería hasta una tercera convocatoria, sin embargo, estas regulaciones no prosperaron en la LRPC y predominó el sistema actual, que se pasará a estudiar a continuación.

b) CONCEPTO.

Una vez que se entra a estudiar las asambleas de condóminos, se hace evidente que, a nivel doctrinal y legislativo, existe un consenso casi unánime en relación con su conceptualización. La mayoría de los autores considera que la asamblea de condóminos es el

órgano máximo de representación del condominio, en el que reside la voluntad de los condóminos. Por ejemplo, Racciatti la define como:

“(...) el órgano máximo de representación de la voluntad de la comunidad, a cuyo cargo se halla el cuidado de la buena marcha y normal funcionamiento de los intereses de ésta (...)”⁵⁵

Del lado costarricense, para Salas Murillo y Barrantes Gamboa:

“La asamblea de condóminos es el órgano supremo, permanente y colectivo de la propiedad en condominio y su competencia será residual, en virtud de exclusión de los asuntos de competencia de la administración. Expresará la voluntad del colectivo -la suma de voluntades requerida de los condóminos- sobre los acuerdos en que se dirá (...)”⁵⁶

Sin embargo, en nuestra legislación, se dejó de lado el tema de la voluntad en el concepto y la asamblea de condóminos es definida en el inciso 8 del artículo 1 del RLRPC como:

“(...) el órgano supremo del condominio en donde conforme a su competencia, se tratan, discuten y resuelven, en su caso, asuntos de interés común”

Sin duda alguna, es aceptado que la asamblea de condóminos es un órgano esencial del régimen de la propiedad en condominio, ya que a través de la asamblea se concreta la voluntad de los condóminos en relación con los asuntos de interés común. Ahora bien, estos “asuntos de interés común” a los que se refiere la definición del RLRPC no están enlistados taxativamente, sino que, son residuales y corresponden – de conformidad con el art. 24 LRPC- a todos aquellos no comprendidos dentro de las facultades del administrador.

⁵⁵ Racciatti, 212.

⁵⁶ Salas Murillo y Barrantes Gamboa, 177.

No obstante, el límite entre las facultades del administrador y aquellas que competen a la asamblea podría encontrarse, a veces, en un ámbito grisáceo. Algunos autores han concluido que la principal diferencia entre ambos es que las funciones del administrador son más limitadas que las de la asamblea, ya que se circunscriben a aquellas que: i) se indiquen taxativamente en la LRPC y ii) aquellos actos de mera administración, lo cual incluye la conservación de los bienes y servicios comunes, más nunca su disposición, la cual dependerá en todo momento de la asamblea de condóminos.

La voluntad de los condóminos se materializa a través de la toma de acuerdos, mismos que son de acatamiento obligatorio para todos los propietarios de conformidad con el art. 26 LRPC. Sin embargo, la LRPC sólo previó una asamblea anual, conocida comúnmente como: asamblea ordinaria. La asamblea ordinaria regulada en el artículo 24 LRPC debe celebrarse como mínimo una vez al año y en ella deberá conocerse el informe del administrador, quien además, deberá rendir cuentas de su administración, se aprobará el presupuesto de gastos para el próximo año y se indicarán los medios de aportar los fondos para cubrir el presupuesto.

También, en el giro de la vida diaria del condominio se suelen celebrar asambleas para tomar otra clase de acuerdos que no son los indicados en la LRPC, estas asambleas son denominadas como “extraordinarias” y, si bien, no están expresamente reconocidas en nuestro ordenamiento, su existencia sí es aceptada a nivel doctrinal y judicial. En las asambleas extraordinarias, se toman todos los acuerdos necesarios para asegurar el buen funcionamiento diario del condominio, así como la disposición de los bienes comunes, nombramiento de administrador, contratación de servicios y, en general, cualquier otro acuerdo no citado taxativamente en la LRPC.

Es interesante destacar que, en el caso de Francia, se habla de otros dos tipos de asambleas: plenarias y particulares⁵⁷. Las asambleas plenarias son aquellas en las que se reúnen todos los propietarios, mientras que en las particulares sólo participan los propietarios interesados en una cosa común en específico, no necesariamente de uso común para todos los demás

⁵⁷ Aeby, 298.

propietarios y sobre la que soportan los gastos, es decir, el equivalente a las áreas comunes de acceso restringido del RLRPC.

Ahora bien, continuando con el concepto de asamblea de condóminos, es importante distinguir éste de otras denominaciones utilizadas a nivel doctrinal, como lo son, por ejemplo, el consorcio de propietarios y la junta de propietarios.

Sobre el primero, consorcio de propietarios, puede decirse que es un término utilizado principalmente en la legislación argentina para designar a la totalidad de propietarios -o copropietarios para el caso argentino- del inmueble afectado al régimen de propiedad horizontal. El consorcio de propietarios, se considera un órgano permanente que existe independientemente de la asistencia o no de los propietarios, quienes formarán parte del consorcio desde el momento cuando se constituya el régimen, de manera que, antes de dicho evento, sólo existe una pluralidad de sujetos sin ningún vínculo jurídico entre sí y es hasta que se cumplen las formalidades de inscripción del inmueble al régimen que el consorcio de propietarios nace a la vida. El consorcio de propietarios no es *per se* el órgano deliberativo, ya que para esto está la asamblea, y a pesar de que su existencia y funciones no suelen estar bien delimitadas, algunos autores han considerado que la existencia del consorcio es de utilidad para reconocer la personalidad jurídica del condominio como sujeto de derechos, que, actualmente, recuérdese, es inexistente en nuestro ordenamiento jurídico. Al respecto, Racciatti ha indicado que:

“(...) Los propietarios se desprenden, en la figura, de muchos de sus derechos sobre los bienes comunes a favor del consorcio, sin perder, por ello, el carácter de dueños exclusivos de sus respectivos pisos o departamentos, ni las facultades de uso y de dominio que les pertenecen sobre aquellos.

Todo ello crea una voluntad común, con su aspecto societario -el consorcio de propietarios- como una suerte de depositario de las cosas comunes, y aún en ciertos casos como titular del derecho de propiedad sobre bienes de esta especie, que por intermedio de las asambleas de dueños (órgano deliberativo) y del administrador (elemento subjetivo

*y representativo), tiene a su cargo el cuidado y defensa de los intereses de la comunidad (...)*⁵⁸

Entonces, para Racciatti, aunque la ley no suele indicarlo expresamente, el consorcio de propietarios podría considerarse sujeto de derechos con personalidad jurídica toda vez que sobre ella recaen derechos patrimoniales sobre las cosas comunes y se podría decir que hasta una obligación de buscar el fin común. Sin embargo, el tema de la posible personalidad jurídica del condominio se ampliará más adelante en la presente investigación.

Acerca de la junta de propietarios, esta figura es utilizada en la legislación española y en muchos sentidos es equivalente a la asamblea de condóminos, por lo que no es requerido su estudio a profundidad. Valga rescatar eso sí, que la junta de propietarios española incorpora dos figuras inexistentes en nuestra LRPC: presidente y secretario. La figura del presidente de la comunidad de propietarios -término utilizado en España y equivalente al consorcio de propietarios argentino-, es de tal importancia que es considerado como un órgano de gobierno y, aún más, sobre el cargo recae la representación de la comunidad de propietarios. Así, en la introducción de la ley de propiedad horizontal española se indica actualmente:

*“El cargo de Presidente, que ha de ser elegido del seno de la Junta, lleva implícita la representación de todos los titulares en juicio y fuera de él, con lo que se resuelve el delicado problema de legitimación que se ha venido produciendo”*⁵⁹

En este mismo sentido, resulta interesante destacar que para el autor Ventura-Traveset y González, tanto la utilización del término “junta” como la incorporación de la figura del presidente y del secretario en la legislación española responden a resabios de la influencia del derecho societario en el régimen de propiedad horizontal, al respecto indica que: *“Los cargos han sido indudablemente copiados del régimen de las sociedades y de las asociaciones”*⁶⁰

⁵⁸ Racciatti, 172 y 173.

⁵⁹ Ley 49/1960, de 21 de julio, sobre propiedad horizontal.

⁶⁰ Ventura-Traveset y González, 291.

Dicha hipótesis, sobre el uso de normas de las sociedades mercantiles en el régimen de la propiedad en condominio, coincide con lo expuesto por el autor Frédéric Aeby en relación con la asamblea de copropietarios de la legislación belga. Sin embargo, en Costa Rica, y de conformidad con la revisión de los proyectos de la LPH y la LRPC, no parece haberse dado mayor debate sobre la posible aplicación de preceptos de las sociedades mercantiles en el régimen de votaciones de la propiedad en condominio.

De todo lo indicado anteriormente, puede aventurarse por emitir algunas conclusiones sobre el concepto de la asamblea de condóminos en Costa Rica. En primer lugar, la asamblea de condóminos costarricense, si bien, es definida como el *órgano supremo del condominio*, en la práctica resulta ser simplemente un órgano temporal deliberativo, que no necesariamente expresa la voluntad de todos y cada uno de los condóminos, ya que no es obligatoria la presencia de todos los propietarios para su conformación. Y esto, se considera reviste importancia en el tanto se piensa que algunas decisiones podrían no ser de interés para todos los condóminos, y que, por tal motivo, deciden no asistir a las asambleas, dándose una de las problemáticas actuales en las votaciones, que es la falta del porcentaje necesario para la toma de acuerdos.

En segundo lugar, la asamblea de condóminos tiene su razón de ser primigenia en la administración y disposición de los bienes comunes, sin embargo, en nuestra legislación se ha delegado la administración en la figura del administrador, por lo que la competencia de la asamblea ha quedado residualmente -aunque no por esto menos amplia- en los actos de disposición de los bienes y servicios comunes, lo cual incluye la discusión y resolución de asuntos de interés común, pero casi nunca la disposición de las unidades privativas, las cuales se extraen de su esfera de competencia y de sus funciones y permanecen siempre dentro del dominio del condómino, claro está, con las limitaciones propias del régimen y del reglamento del condominio, lo importante, en este caso, es delimitar la frontera de las funciones de la asamblea entre aquellos actos propios del administrador y aquellos de disposición privativa por parte de los condóminos.

Por último, en la asamblea de condóminos se da una confluencia de derechos relacionados con su naturaleza de órgano deliberativo, los cuales, son de difícil mención por no ser objeto

usual de estudio, pero dentro de los que se puede indicar al derecho de voto, el derecho de información y un particular conflicto entre los derechos de las minorías y el derecho de las mayorías, este último, a su vez, relacionado con el principio democrático. Por esto, es posible decir que en las asambleas de condóminos se da un complejo sistema de derechos y principios que no han sido desentrañados, ya que den a una evolución histórica del instituto de la propiedad en condómino, en la cual, cada legislación ha adaptado el sistema de votaciones de las asambleas de acuerdo con sus propias necesidades y contexto histórico, al punto de que, en algunos casos, se hayan inspirado en las normas de las sociedades mercantiles para establecer su organización y funcionamiento.

2. EL PROCEDIMIENTO DE TOMA DE ACUERDOS EN LAS ASAMBLEAS DE CONDÓMINOS.

Una vez que se tiene cierta noción de la naturaleza de la asamblea de condóminos en el mundo y nuestro ordenamiento jurídico, se puede entrar a conocer el procedimiento que se sigue para la toma de acuerdos de conformidad con las reglas de la LRPC y su reglamento. Para esto, se debe empezar situándose en los momentos previos a la inscripción del régimen ante el Registro Nacional, ya que antes de que cualquier condominio entre en funcionamiento se deben haber cumplido algunos requisitos de inscripción exigidos por la LRPC y que afectarán directamente la organización de la asamblea de condóminos.

Al efecto, se utilizará la Guía de Calificación de Propiedad en Condominio del Registro Inmobiliario del Registro Nacional⁶¹, ya que condensa y desarrolla los requisitos exigidos por ley, los cuales se encuentran, principalmente, en el art. 2 LRPC y 14 del RLRPC. Básicamente, el propietario de un inmueble de propiedad común, finca filial o de un derecho de concesión en Zona Marítimo Terrestre deberá comparecer ante un Notario Público para otorgar escritura pública, en donde manifieste su voluntad de someter el inmueble al régimen y en el que, además hará constar la siguiente información:

⁶¹ Registro Inmobiliario del Registro Nacional de la República de Costa Rica, “Guía de Calificación de Propiedad en Condominio 2013”, *rnpdigital*, setiembre 15, 2018, URL: http://www.registronacional.go.cr/bienes_inmuebles/Documentos/Guia%20de%20Calificacion%20de%20Propiedad%20en%20Condominio.pdf

- a) Una descripción completa de la finca que se somete al régimen de propiedad en condominio, la cual deberá indicar la naturaleza, situación, medida y linderos, así como el número de plano catastrado que le corresponde.

- b) Una descripción general del condominio que se pretende llevar a cabo, ya sea, habitacional, comercial, turístico, industrial agrícola, pecuario o cualquier otro uso que sea lícito: con indicación del nombre del condominio, de conformidad con los planos constructivos o con el anteproyecto, según sea el caso; nombre que debe ser diferente de cualquier otro condominio o persona jurídica, inscritos en el Registro Nacional.

- c) Una descripción de cada una de las fincas filiales resultantes en las que se indicará la naturaleza, situación, medida, linderos y la proporción que a cada una de ellas le corresponde en relación con el área total del condominio, así como cualquier otro detalle necesario para su correcta identificación. Esta descripción e información se aportará con base en los planos constructivos y topográficos.

- d) El destino general del condominio y el particular de cada finca filial.

- e) Los bienes comunes, su destino y las características necesarias para identificarlos, ubicarlos y delimitarlos.

- f) Indicación de las reglas o requisitos a que queda sometido al reunir, dividir o segregar las fincas filiales, con indicación de las áreas mínimas, el frente a la salida pública o al área común que permitan dicha reunión, división o segregación.

- g) El valor total del condominio, el valor de cada finca filial, así como la proporción o porcentaje correspondiente a cada una de ellas en el valor total del condominio.

- h) El Reglamento de Condominio y Administración respectivo.

De interés, para la presente investigación, resultarán únicamente los incisos g y h, por tratar temas que interesarán en el procedimiento de toma de acuerdos, según se expone a continuación:

En cuanto a la descripción del valor total del condominio, el Registro Nacional lo exige como requisito *sine qua non*. Esto, tiene relevancia ya que los acuerdos se toman de la relación entre el porcentaje de valor individual de cada finca filial y el valor total del condominio. La suma de los valores de cada finca filial al final deberá ser cien por ciento igual al valor total del condominio.

Al valor de cada finca filial se le suele llamar “porcentaje de valor” y se describe de la siguiente forma:

*“El artículo 24 LRPC indica que cada propietario tendrá derecho a un número de votos igual al porcentaje que el valor de su propiedad represente en el total del condominio. Este porcentaje de valor se determina por regla de tres, es decir: el valor de cada finca filial multiplicado por cien y dividido entre el valor total del condominio”*⁶²

Nielsen, se ha referido al porcentaje de valor en términos más amplios, al respecto indica que:

“El porcentaje de valor nace del valor que quien o quienes afecten un inmueble al régimen, le asignen a cada finca filial. Para la asignación del porcentaje de valor de una filial, hoy en día, se hace importante valorar la proporcionalidad de esa finca filial en el tamaño total de la finca, los gastos que esa finca genera y otros elementos que justifiquen la asignación de determinado valor a una finca filial.

Sin embargo, la asignación del porcentaje de valor continúa siendo una asignación completamente arbitraria y que, aunque debería, no necesariamente obedece a criterios de racionalidad o proporcionalidad. Pese a que el porcentaje de valor es efectivamente

⁶² Lizette Gamboa Araya, *Propiedad en Condominio* (San José: Materia Registral, Revista del Registro Nacional, año 10, número 01, ISSN: 1659-4606), 21.

un valor, como se indica anteriormente, la asignación de ese valor es completamente parcial y depende de la mera voluntad o interés de los afectantes al régimen y no necesariamente obedece a criterios técnicos reales, por lo que no necesariamente debe ser referencia para la determinación del valor de mercado de determinada finca filial”⁶³

Como se puede apreciar, parece existir una contradicción en relación con la forma como la que se obtiene el porcentaje de valor de cada finca filial. En primera instancia, parece existir una fórmula -regla de tres- mediante la cual se puede obtener dicho porcentaje, pero por otro, se señala un libre albedrío o arbitrariedad en la asignación del porcentaje. Sin embargo, las conceptualizaciones citadas anteriormente más bien se complementan, toda vez que ambas llevan razón.

El porcentaje de valor de cada finca filial es asignado unilateralmente por un sujeto muy importante en la constitución del régimen: el desarrollador, quien para efectos de la inscripción del inmueble se constituye, en palabras de Pacheco Murillo, en todo un programador del derecho⁶⁴ y, posteriormente, en la verificación del cierre del valor total del condominio se puede utilizar la regla de tres como medio matemático de comprobación.

Ahora bien, un problema sumamente frecuente en la práctica condominal es la de confundir el porcentaje de valor con el coeficiente de copropiedad. Durante el desarrollo de la presente investigación, fue posible constatar que existe una confusión entre ambos conceptos, siendo que muchos condominios, a la hora de tomar acuerdos, lo hacen con base en el coeficiente de copropiedad y no en el porcentaje de valor, como bien fue señalado por el Lic. Juan Manuel Cordero Esquivel⁶⁵ y el Lic. Ignacio Alfaro Marín⁶⁶ durante las entrevistas realizadas por el autor. Entonces, vale la pena indicar lo definido sobre el coeficiente de propiedad en el artículo 1 inciso 10 del RLRPC:

“10. Coeficiente de copropiedad: índice que establece la participación porcentual en los bienes comunes del condominio de cada uno de los propietarios de fincas filiales”

⁶³ Nielsen, 68 y 69.

⁶⁴ Pacheco Murillo, 86.

⁶⁵ Juan Manuel Cordero Esquivel, entrevistado por el autor, Escazú, CR, setiembre 07, 2018.

⁶⁶ Ignacio Alfaro Marín, entrevistado por el autor, San José, CR, setiembre 12, 2018.

La participación porcentual a la que se refiere el artículo anterior se obtiene con base en la medida de cada finca filial en relación con la medida total del área privativa del condominio, mientras que el porcentaje de valor -como bien indica su nombre- se obtiene del valor que el desarrollador asigna a cada finca filial. Para el Lic. Alfaro Marín, el coeficiente de propiedad debería ser el valor para considerar en la toma de acuerdos, por resultar más objetivo, tal y como se hace, por ejemplo, en Colombia.

En evidente, entonces, que a pesar de que el coeficiente de propiedad está basado en parámetros más objetivos y relacionados con las áreas comunes, no es el concepto que se utiliza para la toma de acuerdos. Puede encontrarse, talvez, una explicación en las palabras del Diputado Villanueva Monge cuando durante la discusión del proyecto de la LRPC indicó:

“(...) Por ejemplo, yo puedo ser dueño de la casa, pero si el terreno mío es más grande que del vecino, las áreas comunes serán proporcionalmente en derechos -más derechos para ese grande que para el pequeño-. Por eso dice: “... Las cosas comunes pertenecen a todos los titulares del condominio, quienes tendrán un derecho en ellas proporcional al porcentaje que represente el valor fijado a su finca filial dentro del condominio (...)”⁶⁷

En este punto, cabría preguntarse si, para la toma de acuerdos, podría considerarse al coeficiente de propiedad en vez del porcentaje de valor como medida de participación en la asamblea de condóminos.

Ahora bien, el otro requisito importante en la inscripción del régimen de la propiedad en condominio y que tiene alta relevancia para la toma de acuerdos en las asambleas de condóminos es el Reglamento de Administración y Condominio (RAYC). Este requisito es de vital importancia para el funcionamiento de cualquier condominio, ya que marca las reglas básicas de convivencia de la comunidad, incluyendo derechos, deberes y limitaciones *erga omnes* para los propietarios, titulares de derechos, arrendatarios, subarrendatarios o residentes de las unidades privativas y, en cuanto a la asamblea de condóminos, en el RAYC se establecen las reglas del nombramiento del presidente y secretario de la asamblea, la

⁶⁷ Proyecto de Ley no.12805, folio 40.

representación en el caso de copropietarios, usufructuarios y arrendantes, facultades de la asamblea, frecuencia con que se reunirá y las convocatorias.

Esta autonomía que otorga el legislador a los propietarios de un bien bajo el régimen de la propiedad en condominio es sumamente amplia, en el sentido de que cada condominio puede tener sus propias reglas de convivencia siempre y cuando no sean contrarias a la LRPC o a su reglamento. Esto implica que, en el caso de las asambleas de condóminos, no es válido que dentro del reglamento se establezcan porcentajes menores a los establecidos por la LRPC para la conformación del quórum o para la toma de acuerdos. Un reglamento que contenga este tipo de disposiciones sencillamente debería ser rechazado para su inscripción por parte del RNRCR. Sin embargo, nada impide a los condóminos establecer sus propias reglas en cuanto a la periodicidad de sus reuniones, la convocatoria o la forma de desarrollar la asamblea.

De las disposiciones anteriormente citadas, resulta especialmente interesante, para efectos de la presente investigación el tema de las convocatorias, lo cual se pasará a analizar de seguido.

a) CONVOCATORIAS.

La convocatoria es el procedimiento mediante el cual se invita a los condóminos a la celebración de una asamblea. Debe ser realizada por el administrador, o bien, por los condóminos que representen al menos dos tercios del valor total del edificio. Nuestra LRPC prevé dos convocatorias, que dependerán del quórum de condóminos que asista a la asamblea.

Nada más establece nuestra LRPC sobre el tema de las convocatorias a las asambleas de condóminos, ya que, las reglas para su realización, quedan a discreción de cada condominio, dando así un amplio margen de regulación, que muchas veces no es aprovechado para establecer formas eficaces de convocatoria, pero, eso sí, la LRPC indica que dicha reglas

deben ser señaladas en el RAYC, de conformidad con lo establecido en el art. 33 inciso c) LRPC, que en lo que interesa a este tema, hace la indicación siguiente:

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

(...)

*b) 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.*

(...)” (el resaltado no es del original)

Esta situación, en principio poco relevante, en realidad podría tener, en nuestro criterio, alta relevancia en relación con la toma de acuerdos en las asambleas de condóminos y sus problemáticas actuales.

Se considera en primera instancia: ¿por qué el legislador no reguló aspectos mínimos de la convocatoria como su alcance, los medios de notificación o el orden del día? La respuesta a esta interrogante puede ser clara: no todos los condominios tendrán las mismas condiciones y es preferible que cada cual pueda elegir la forma que mejor se adapte a su organización. Sin embargo, se debe recordar que el RAYC no es necesariamente redactado con la asistencia de todos los condóminos, todo lo contrario, lo usual es que la redacción recaiga en unas cuantas personas, que algunas no tienen conocimiento del tema y que, además probablemente no vivirán en el condominio y los potenciales propietarios simplemente se sujetan incondicionalmente al mismo para poder participar del régimen so pena de que, en caso de que alguno tenga el ideal de modificar alguna disposición del RAYC, deberá contar con el aval de todos los condóminos, lo que en muchos casos resulta imposible.

Ahora bien, recuérdese que, según se ha analizado, uno de los derechos que asisten a los condóminos -aunque no esté expresamente en la LRPC o su reglamento- es el derecho de información, toda vez que, una convocatoria mal realizada de conformidad con lo estipulado en el RAYC puede dar lugar a impugnación de lo acordado por la asamblea. Entonces, se

vuelve al cuestionamiento inicial: ¿por qué no establecer desde la LRPC reglas básicas que aseguren el derecho de información de los condóminos?

Este cuestionamiento no es nuevo, ya en su momento los autores Bonilla Goldoni y Cordero Mora indicaban, con respecto de las convocatorias de la LPH que:

“En Costa Rica, los aspectos que giran en torno a la convocatoria, de conformidad con el último párrafo transcrito, son materia a incorporar en el Reglamento de Copropiedad y Administración. No creemos que esa sea la mejor manera, de regular la materia, ya que se corre el riesgo de que los propietarios no abarquen en el reglamento formalidades fundamentales en la convocatoria de sus futuras asambleas, que permitiría dejar desprotegidos los intereses de la comunidad”⁶⁸

Y es que, en efecto, la LRPC deja el descubierto gran cantidad de formalidades en relación con la convocatoria como: el plazo de antelación con que se deben realizar, la obligatoriedad del orden del día, las consecuencias de la no convocatoria o el plazo de que quede transcurrir entre la primera y la segunda convocatoria, por mencionar sólo algunos aspectos. Racciatti, por su parte, cita como elementos indispensables de la convocatoria, la indicación de la hora y fecha de la reunión, el señalamiento de un lugar para la reunión, la determinación del objeto de la reunión y que la citación se haga en el domicilio de los “condueños”⁶⁹. Además, se ha visto que otras legislaciones sí se establecen formalidades. Por ejemplo, en el caso de España, la Ley 49/1960, de 21 de julio, sobre propiedad horizontal, en su artículo 16, en lo que interesa indica:

“(...) 2. La convocatoria de las Juntas la hará el presidente y, en su defecto, los promotores de la reunión, con indicación de los asuntos a tratar, el lugar, día y hora en que se celebrará en primera o, en su caso, en segunda convocatoria, practicándose las citaciones en la forma establecida en el artículo 9. La convocatoria contendrá una

⁶⁸ Ileana Bonilla Goldoni y Julio Alberto Cordero Mora, *La Propiedad Horizontal, su objeto y la Unanimidad en los acuerdos de la Asamblea de Copropietarios en el Régimen Costarricense* (San José: Universidad de Costa Rica, Tesis de Grado para optar al Título Licenciado en Derecho, 1990), 113.

⁶⁹ Racciatti, 219-221.

relación de los propietarios que no estén al corriente en el pago de las deudas vencidas a la comunidad y advertirá de la privación del derecho de voto si se dan los supuestos previstos en el artículo 15.2.

(...)

Si a la reunión de la Junta no concurriesen, en primera convocatoria, la mayoría de los propietarios que representen, a su vez, la mayoría de las cuotas de participación se procederá a una segunda convocatoria de la misma, esta vez sin sujeción a "quórum".

La Junta se reunirá en segunda convocatoria en el lugar, día y hora indicados en la primera citación, pudiendo celebrarse el mismo día si hubiese transcurrido media hora desde la anterior. En su defecto, será nuevamente convocada, conforme a los requisitos establecidos en este artículo, dentro de los ocho días naturales siguientes a la Junta no celebrada, cursándose en este caso las citaciones con una antelación mínima de tres días.

3. La citación para la Junta ordinaria anual se hará, cuando menos, con seis días de antelación, y para las extraordinarias, con la que sea posible para que pueda llegar a conocimiento de todos los interesados. La Junta podrá reunirse válidamente aun sin la convocatoria del presidente, siempre que concurran la totalidad de los propietarios y así lo decidan” (El resaltado no es del original)

Resulta, entonces, sumamente interesante cómo el legislador español sí reguló notoriamente las convocatorias. Inclusive, legislaciones como la italiana prevén que no podrá haber deliberación sin que se haya convocado a todos los propietarios, así, según lo que interesa del art. 1136 del Código Civil: “(...) *L’assemblea non puo’deliberare, se non consta che tutii i condomini sono stati invitati alla riunione (...)*»⁷⁰

⁷⁰ “Codice Civile”, Normattiva, accesado en agosto 29, 2018, URL: <http://www.normattiva.it/uri-res/N2Ls?urn:nir:stato:regio.decreto:1942-03-16:262>, Capo II: Del dominio negli edifici, articoli 1136. “La assemblea no podrá deliberar si no se ha convocado a la totalidad de los condóminos a la reunión”

No obstante, en nuestro país, las reglas de la convocatoria se dejan a la libre disposición del interesado en someter el inmueble al régimen, lo cual, como se ha visto, puede no ser recomendable, especialmente si el redactor del reglamento no posee conocimientos práctico-jurídicos, lo cual puede entorpecer la futura realización de las asambleas. Considérese, también, que actualmente muchas personas suelen adquirir apartamentos en condominio pese a que su residencia habitual sea fuera del país, si el reglamento no contempla una forma efectiva de convocatoria para estos casos, estas personas nunca se enterarían de las asambleas, o bien, nunca quedaría constancia efectiva de la notificación, ya que recuérdese que uno de los medios usuales es la publicación de la convocatoria en un diario de circulación nacional o en el diario oficial La Gaceta, sin embargo, esto plantea problemáticas propias que inciden directamente en la asistencia a las asambleas y, por tanto, en la toma de acuerdos.

No obstante, al no estar regulada en nuestro país, es posible que se realice la convocatoria a la asamblea y que nunca quede constancia de la notificación realizada a los propietarios, siendo que el procedimiento sigue adelante, pero el obstáculo se dará cuando deba reunirse el quórum de ley.

B) QUÓRUM

En nuestra legislación, el quórum se refiere a la cantidad mínima de personas que deben asistir a una asamblea para que ésta pueda ser celebrada y puedan ser tomados acuerdos válidos. Al respecto, recuérdese que la LRPC prevé dos convocatorias y cada una de ellas requiere un quórum distinto. Así, de conformidad con el párrafo segundo del art. 24 LRPC, el quórum necesario para la primera convocatoria será de dos tercios del valor del condominio y en la segunda convocatoria, el quórum lo formará cualquier número de asistentes.

Ahora bien, resulta sumamente interesante que la LPH contemplaba hasta una tercera convocatoria, al respecto, el art. 35 LPH, en lo que interesa indicaba: “(...) *El quórum para la Asamblea de Propietarios lo formarán los votos que representen no menos de dos tercios del valor del edificio. En la segunda convocatoria para una misma asamblea, los votos que*

representen el cincuenta por ciento de ese valor formarán quórum, y en tercera convocatoria éste quedará formado con cualquier número de asistentes (...)”

Al revisar las actas de discusión del proyecto de la LRPC no se evidencia el porqué de dicho cambio, simplemente en algún punto entre el primer debate y el reenvío del proyecto a la Comisión de Asuntos Jurídicos para la emisión de un nuevo dictamen, el texto sustitutivo recibido por la comisión ya no contenía la tercera convocatoria. Esta situación, llama poderosamente la atención, ya que, como se verá más adelante, una situación similar ocurrió con los porcentajes para la toma de acuerdos, no obstante, para el tema del quórum, resulta de interés ya que una tercera convocatoria podría haber facilitado la toma de acuerdos.

Ahora bien, sin perjuicio de lo indicado anteriormente, vale la pena destacar que, a nuestro juicio, tal y como está redactado actualmente el artículo resulta simplemente vano y poco operante en muchos contar con una segunda convocatoria, ya que, el porcentaje mínimo para la toma de acuerdos es, de conformidad con el inciso c del artículo 27 LRPC en concordancia con el artículo 1 inciso 27 del RLRPC, de un 51% del valor total del edificio. Esto implica que, cualquier acuerdo tomado por debajo del 51% resulta susceptible de impugnación por nulidad, aún y cuando, en el RAYC se intente dejar abierta la posibilidad de tomar acuerdos por debajo del porcentaje mínimo indicado anteriormente.

Entonces, desde esta óptica, el porcentaje requerido para que haya quórum en una segunda convocatoria debería ser la mayoría simple del valor total del edificio, es decir, 51%, para que así haya oportunidad de tomar acuerdos. Actualmente, no sirve de nada poder celebrar la segunda convocatoria con la asistencia de, por ejemplo, un 48% del valor total del edificio, puesto que ningún acuerdo podría ser tomado.

En este mismo orden de ideas, una convocatoria que se pueda realizar con cualquier número de asistentes sólo sería útil para discutir temas que no requieran votación, o bien, para tomar acuerdos que no requieran tomar en consideración el valor del edificio, sino, únicamente, los votos presentes en la asamblea. Por tanto, valdría la pena considerar la

posibilidad de una tercera convocatoria dentro de nuestra legislación sí y sólo sí hubiera una forma más flexible de tomar acuerdos, como las que se han indicado, recién.

Ahora bien, una vez hecha la convocatoria de conformidad con las reglas del RAYC y obtenido el quórum -ya sea en primera o segunda convocatoria- puede celebrarse la asamblea y proceder con la votación de los acuerdos que se requiera tomar. Para esto, deben tomarse en consideración los porcentajes del artículo 27 LRPC, los cuales se pasarán a estudiar seguidamente.

c) **VOTACIONES.**

Aunque la LRPC no lo indique expresamente, uno de los primeros procedimientos que deberían realizarse durante una asamblea de condóminos es asegurar la legitimación de cada condómino. Ciertamente, esto puede realizarse en la verificación del quórum, pero, en todo caso, debería ser antes de que se realice cualquier votación. La relevancia de este punto reside en una simple pregunta, pero de suma importancia para entender la toma de acuerdos: ¿quién/es puede/n votar?

Al respecto, se puede decir con certeza de que el derecho de voto lo ostenta el propietario de la unidad privativa. Ahora bien, ¿cómo se determina con certeza quién es el propietario de una unidad privativa? La respuesta a esta interrogante debería ser que únicamente mediante certificación del Registro de la Propiedad Inmueble del RNCR se podría constatar con veracidad la legitimación de un propietario, lo cual, actualmente, se puede hacer de forma digital. Sin embargo, puede que en la práctica el propietario registral sea una pluralidad de propietarios, es decir, que el inmueble se encuentre en copropiedad, o bien, que haya una pluralidad de derechos como el usufructo, uso o simple posesión. Ante este escenario, ni la LRPC ni su reglamento establecen regulación alguna, por lo que la solución estaría en indicar expresamente que sólo uno de los titulares emita su voto en representación de la unidad privativa.

Ésta última aseveración es la más aceptada por la doctrina, con cierta razón, ya que, si se revisa la redacción del artículo 27 LRPC, que es, a su vez, el asidero del derecho de voto del condómino, en su párrafo último, establece que:

*“(...) Cada propietario tendrá derecho a un número de votos **igual al porcentaje que el valor de su propiedad represente en el total del condominio (...)**” (El resaltado no es del original)*

Nótese que se indica aquí del valor de la propiedad, es decir, que realmente lo que interesa para contabilizar el voto es una característica propia e inherente a la unidad privativa como lo es su valor o su precio como tal y no la cantidad de propietarios que pueda tener cada finca filial o el porcentaje del derecho de propiedad de cada dueño. Así, Racciatti indica también que:

“(...) Ésta es la regla que rige la materia, por cuanto en dominio horizontal los votos se computan con relación a cada piso o departamento y no por el número de condóminos de cada uno de ellos (...)”⁷¹

Desde una perspectiva práctica la idea de considerar el voto de cada copropietario resulta incompatible con una toma de acuerdos más flexible, ya que definitivamente aumentaría el margen de posibilidades de desacuerdo en las decisiones. Ahora bien, nuestra doctrina, también, acepta que en el caso de copropiedad de una finca filial únicamente se admita un representante por finca:

“El quórum o asistencia para asambleas, se justifica, de una parte en que sólo los condóminos son miembros de la asamblea (voz y voto) y de otra, en que sólo un representante por filial debe admitirse para efectos de votación (caso de que una finca pertenezca a dos o más cocondóminos de la totalidad, o bien nuda propiedad y usufructo, etc.) (...)”⁷²

⁷¹ Racciatti, 225.

⁷² Salas Murillo y Barrantes Gamboa, 181.

Por lo que, en este sentido, parece razonable admitir que sólo un copropietario represente los intereses de cada filial. No obstante, resulta interesante pensar en la posibilidad de que haya desacuerdos o dificultades para que los copropietarios o titulares de un derecho elijan su representante, por lo que valdría la pena preguntarse si la LRPC debería disponer alguna solución práctica al respecto, especialmente por el hecho de que no se establece ninguna forma de constatar verídicamente que uno de los titulares es el representante de una finca filial.

Otra situación práctica no regulada por la LRPC o su reglamento es la situación de los subcondóminos. En este punto, vale recordar que la posibilidad de someter fincas filiales al régimen de condominio se estableció en Costa Rica en el Decreto no. 26259-MIVAH-MP “Reglamento al art. 8 de la Ley de Propiedad Horizontal a Nivel Constructivo”, que en lo que interesa indicada en su artículo I.2.1.1. que:

“(...) Las fincas filiales resultantes de esta primera etapa, se podrán convertir en fincas matrices de un nuevo condominio que seguirá formando parte del condominio original (...)”

Posteriormente, el decreto antes citado fue derogado y con la promulgación de la LPH se dejó de lado la posibilidad de regularla. No fue sino hasta con la LRPC y, posteriormente, con su reglamento que se insertarán normas tendientes a su aplicación. Así, por ejemplo, el inciso f del artículo 1 de la LRPC permite aplicar el régimen a *“(...) las fincas filiales resultantes sean a su vez, convertidas en fincas matrices de un nuevo condominio, sin perder por tal razón, su condición de filial del condominio original (...)”*. Y posteriormente, el inciso f del artículo 33 LRPC indica que 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 (...)”* serán parte del contenido mínimo que debe tener el RAYC.

Ahora bien, al establecer como responsabilidad del propietario del inmueble disponer las reglas para la conversión de una finca filial en matriz, el legislador dejó de lado una serie de cuestiones de suma importancia, dentro de las que destacan la representación del subcondominio en las asambleas del condominio original. Ante esto, el profesor Roberto Yglesias ha propuesto como solución práctica el designar a un representante mediante acuerdo de la asamblea del subcondominio, el cual podría ser un subcondómino, o bien, el administrador, siendo que, en este último caso, también propone pueda indicarse esta función en el RAYC del subcondominio de antemano.⁷³

En el caso del arrendatario, la cuestión es más clara, ya que en el último párrafo del artículo 25 de la Ley General de Arrendamientos Urbanos y Suburbanos se indica que:

“(...) El arrendatario tiene derecho a participar, sin voto, en las deliberaciones de la asamblea de propietarios del condominio. En ausencia del arrendador, este podrá autorizar, por escrito, al arrendatario para que participe con voto en los asuntos directamente relacionados con el uso de la vivienda o el local que ocupa y los servicios que utiliza (...)”

En este sentido, se puede incluir, entonces, que por regla general el titular del derecho de voto en las asambleas de condóminos es el propietario de la unidad privativa, quien en el ejercicio de las atribuciones del artículo 1256 del Código Civil podría otorgar poder especial a un tercero para su representación en la asamblea, caso en el que es recomendable establecer las formalidades del poder en el RAYC. También, se encuentran casos especiales como los de copropiedad y el subcondominio, donde, a falta de regulación expresa en la LRPC y su reglamento, es aceptado por la doctrina que la solución práctica sea que la representación sea ejercida -previa designación- por uno de los copropietarios, o bien, por el administrador o un subcondómino para el caso del subcondominio, en estos dos últimos casos, también, es recomendable establecer las reglas en el RAYC. Por último, se tienen aquellas personas que pueden asistir a la asamblea con voz, pero sin voto, como lo serían el usufructuario, el

⁷³ Rafael Yglesias Mora, *Organizaciones condominales complejas y algunas limitaciones de la LRPC* (San José: Revista Judicial, no. 112, junio 2014), 25.

poseedor o el arrendatario, este último con la posibilidad de ejercer voto siempre y cuando cuente con autorización escrita del propietario.

Una vez constatada la legitimación de los asistentes se procede a elegir al presidente y secretario de la asamblea, quienes dispondrán la organización y ejecución de ésta, además pondrán al tanto a los asambleístas de los temas por discutir y se procederá con la consiguiente toma de acuerdos cuando corresponda. Tal y como está redactada nuestra LRPC, en la toma de acuerdos deben observarse las reglas del artículo 27, que establecen los porcentajes necesarios para que los acuerdos sean válidos, estos porcentajes son: (i) el cien por ciento del valor total del edificio (unanimidad), (ii) dos tercios del valor total del edificio (mayoría calificada) y (iii) mayoría simple del valor total del edificio.

La unanimidad, será requerida para los casos taxativamente expuestos en el inciso a del artículo 27 LRPC, que son:

- Modificar el destino general del condominio.
- Variar el área proporcional de las filiales, en relación con el área total del condominio o el área de bienes comunes.
- Renunciar al régimen de propiedad en condominio, siempre y cuando las parcelas o unidades resultantes no contravengan otras leyes.
- Gravar o enajenar el condominio en su totalidad.
- Variar las cláusulas de la escritura constitutiva o del reglamento de condominio y administración.

El acuerdo de la totalidad de los propietarios, como se ha visto anteriormente, es una de las normas primigenias de la propiedad horizontal. Su importancia radicaba, principalmente, en la administración y disposición de los bienes comunes por parte de la comunidad de propietarios, en este sentido, todos tienen el derecho a decidir sobre su disposición, sin embargo, este concepto puede ser demasiado abierto a interpretación. Por esto, en Costa Rica esta norma ha evolucionado de manera tal, que se han citado taxativamente cuáles son las

decisiones que necesariamente requieren ser tomadas con la aceptación de todos los condóminos.

Nuestra doctrina y tribunales han aceptado que los supuestos del inciso a del art. 27 LRPC son necesarios, idóneos y proporcionales, es decir, los elementos de la razonabilidad⁷⁴, ya que constituyen elementos necesarios del régimen de propiedad en condominio, así, por ejemplo, la Sala Constitucional ha indicado que:

“IV (...) En cuanto a segunda disposición impugnada, el inciso a) del artículo 27 exige acuerdo unánime de los condóminos para la toma de algunas decisiones. Sin embargo, examinados los supuestos para los cuales se exige esa unanimidad, se concluye que la limitación resulta necesaria, idónea y proporcional, pues los supuestos que establece el artículo, constituyen aspectos fundamentales de la propiedad horizontal (...)”⁷⁵

En comentario a esta sentencia, Salas Murillo y Barrantes Gamboa concuerdan que:

“Estas disposiciones (...) buscan preservar la naturaleza propia del régimen de propiedad horizontal, así como el uso, disfrute y gozo del derecho de propiedad de cada condómino, tanto sobre las áreas privadas como sobre las comunes. Se trata de aspectos sustanciales del régimen de propiedad horizontal que, por esa razón, sólo pueden ser modificados por la voluntad expresa de todos los condóminos: de no ser así, existiría la posibilidad de realizar modificaciones que a la postre, liquiden el régimen de propiedad horizontal, que fue aceptado por los condóminos desde el momento en que se adquirió el bien afectado”⁷⁶

⁷⁴ Sala Constitucional de la Corte Suprema de Justicia, resolución 08858-98 de las 16 horas con 233 minutos del 15 de diciembre de 1998.

⁷⁵ Sala Constitucional de la Corte Suprema de Justicia, resolución 2002-02336 de las 15 horas con 23 minutos del 06 de marzo del 2002.

⁷⁶ Salas Murillo y Barrantes Gamboa, 201.

No obstante, como se analizará más adelante, en la actualidad, la unanimidad plantea varias problemáticas, por lo que ya autores como Bonilla Goldoni-Cordero Mora y Nielsen han cuestionado la conveniencia de su aplicación.

En cuanto al supuesto del inciso b del art. 27 LRPC, será necesaria la mayoría calificada para tomar los siguientes acuerdos:

- Variar el destino específico de una finca filial.
- Construir nuevos pisos o sótanos, excavar o autorizar a alguno de los propietarios para que efectúe estos trabajos.
- Adquirir nuevos bienes comunes, variar el destino de los existentes o disponer de cualquier forma el modo en que pueden aprovecharse.
- Autorizar el arrendamiento de las cosas comunes.
- Aprobar la reconstrucción parcial o total del condominio.

Al respecto de este inciso, llama la atención cómo durante gran parte de la discusión del proyecto de la LRPC las dos terceras partes se consideraron como el porcentaje más alto de la asamblea, es decir, no existía el inciso de la unanimidad tal y como está redactado actualmente, sin embargo, en el transcurso de los debates dicha norma fue relegada a un segundo plano para regular aquellas situaciones que a criterio del legislador no eran elementos tan esenciales como para requerir la unanimidad, pero sí con un grado de importancia lo suficientemente alto para requerir un porcentaje especial.

No está clara la razón por la que el legislador se inclinó por establecer dos terceras partes del valor total y no otro porcentaje como cuatro quintas partes, por ejemplo. Lo cierto es que, dos terceras partes representan un 66,66% del valor total del condominio, mientras si se utilizara otros fraccionamientos (4/5 por ejemplo) este porcentaje se elevaría a un 75%, por lo que dos terceras partes es un porcentaje aceptable.

Por último, el legislador dejó de forma residual todos los demás acuerdos no mencionados en los incisos a y b del artículo 27 LRPC para que estos sean tomados por mayoría simple

del valor total del edificio, es decir, un 51%. Al legislar de esta forma, se cree que se ha creado un filtro innecesario, ya que cualquier acuerdo, por más necesario que sea, va a requerir de dicho porcentaje, situación que hoy puede entorpecer la operatividad de los condominios. Sobre todo, se considera que la aprobación del presupuesto, la elección del administrador o las mejoras necesarias entran dentro de este supuesto y, estimando que, en muchos casos, se podría dar la falta de quórum por desinterés de los condóminos, estos acuerdos peligran de no ser tomados. Ahora bien, en la sección siguiente se profundizará sobre las problemáticas que surgen en la toma de acuerdos de conformidad con las actuales reglas de la LRPC.

SECCIÓN B. PROBLEMÁTICAS ACTUALES Y PROPUESTA DE REFORMA A LA LEY REGULADORA DE LA PROPIEDAD EN CONDOMINIO NO. 7933.

En la presente sección, se analizarán algunas problemáticas prácticas que surgen en la aplicación de las normas para la toma de acuerdos en las asambleas de condóminos. Para este fin, se tomó en cuenta las opiniones de personas que tienen un acercamiento diario con este procedimiento, tales como abogados, ingenieros, administradores, desarrolladores y condóminos.

El procedimiento de toma de acuerdos en general, y cada uno de los incisos del artículo 27 en específico, serán analizado de conformidad con la experiencia de un grupo de personas entrevistadas sobre el tema objeto de la presente investigación. Dentro de los que destacan: Ing. Guillermo Carazo Ramírez, vicepresidente de la firma DEHC Ingenieros Consultores y expresidente de la Cámara Costarricense de Construcción, el Lic. Juan Manuel Cordero Esquivel, socio de práctica y co-jefe del Departamento de Real Estate de la firma Consortium Legal Costa Rica, Luis Alexander Ibarra Piedra, Gerente de División en la Administración de Condominios de la empresa MABINSA y el Lic. Ignacio Alfaro Marín, abogado y notario dedicado al asesoramiento legal a condominios y actual presidente de la recién constituida Asociación Costarricense de Administraciones de Condominios. Las entrevistas fueron abiertas, es decir, se recurrió a la conversación y no al cuestionario, por lo que reflejan la

opinión de los entrevistados con respecto de diversas problemáticas prácticas consecuencia de la LRPC.

Posteriormente, en un segundo apartado, se analizarán las posibles soluciones mediante reformas a la LRPC y su reglamento, que permitan una toma de acuerdos más ágil con respecto de las nuevas necesidades de los condominios. Para esto, se tomarán en cuenta dentro de lo posible, el criterio de los entrevistados, las regulaciones del tema en otros países y las posiciones que en su momento se dieron durante los debates y discusiones de aprobación de la LRPC.

I. PROBLEMÁTICAS ACTUALES EN LA TOMA DE ACUERDOS DE LAS ASAMBLEAS DE CONDÓMINOS.

A continuación, se hará un análisis de las principales problemáticas prácticas que surgen en la aplicación del artículo 27 LRPC y de algunas otras problemáticas que surgen de la aplicación de la ley en sí. Dichas problemáticas han sido referidas por personas que tratan diariamente con las asambleas de condominios y algunas será escenarios hipotéticos sobre que podrían darse en la aplicación del procedimiento de toma de acuerdos en las asambleas de condóminos.

a) PROBLEMÁTICAS COMUNES A TODOS LOS PROCEDIMIENTOS DE TOMA DE ACUERDOS.

I) INTERÉS PERSONAL SOBRE EL INTERÉS COMÚN.

Si se parte de la premisa prevaleciente en nuestros tribunales sobre la unanimidad, la cual es que, ésta representa una protección a elementos esenciales de la propiedad en condominio y, por tanto, es idónea, necesaria y proporcional, se debería concluir que, el interés común, como parte esencial de toda comunidad de propietarios, debería formar parte de estos elementos esenciales a proteger. De hecho, así es entendido por la Sala Constitucional cuando indica que el fin de dicha norma es: “(...) *preservar la naturaleza propia del régimen de*

*propiedad horizontal, **así como el uso, disfrute y gozo del derecho de propiedad de cada condómino, tanto sobre las áreas privadas como sobre las comunes (...)**⁷⁷” (el resaltado no es del original).*

Tal razonamiento resulta válido en la teoría, pero no tanto en la práctica, ya que, aún sin un análisis profundo, es fácil entender que la simple negativa, ausencia injustificada, disidencia o desinterés de un solo condómino acerca de un asunto de interés común, provocaría la imposibilidad de tomar un acuerdo del tipo unánime, por lo que surge, entonces, la pregunta de si en verdad se está tutelando el interés de la mayoría con esta norma.

Por supuesto, es entendible que la regla de la unanimidad sea aplicable a supuestos como la renuncia al régimen, la modificación del destino general del condómino o la variación de las áreas de las fincas filiales, pero en otros casos como la reforma al reglamento no resulta tan clara esta exigencia.

Es entendible, también, que al régimen de la propiedad en condominio no se le puedan aplicar las mismas reglas de la propiedad común, sin embargo, lo que no es entendible es que, un solo propietario pueda entorpecer la toma de acuerdos necesarios para el buen funcionamiento del condominio a pesar de que su porcentaje de valor sea ínfimo en relación con la mayoría. Llevado a un absurdo, si un 99,9% de propietarios están de acuerdo con una situación, no es democrático que debido a que el propietario de un 0,01% se oponga injustificadamente, o simplemente no asista a las asambleas, tal acuerdo no pueda ser tomado.

Entonces, la regla de la unanimidad se puede prestar para sobreponer el interés personal sobre el interés común y, si, tal y como han concluido nuestros tribunales la razón de la existencia de la unanimidad es tutelar aspectos esenciales del régimen, habría que preguntarse: ¿cuál es el elemento esencial que se tutela al dar tanto poder a un solo propietario en perjuicio del resto de los condóminos?

⁷⁷ Resolución 2002-02336.

Al respecto, se podría decir que, indudablemente, un propietario puede oponerse a que su área de finca filial sea reducida, inclusive, se podría decir que, dado que el condominio pertenece a todos los propietarios, cualquiera puede verse afectado en caso de que se pretenda enajenar el inmueble, pero, en estos casos, se nota que hay una afectación a la esfera del patrimonio del condómino, tutelable por ser parte del régimen. Sin embargo, no toda reforma al reglamento implica una afectación al derecho de propiedad del condómino, sino que, por el contrario, podría estarse realizando en beneficio del condominio. Por ejemplo, una reforma que establezca un medio de convocatoria digital o electrónico podría hacer que la convocatoria sea más efectiva, y esto, indudablemente, significaría un beneficio para los propietarios, puesto que es a favor del derecho de información de estos, además, permitiría aumentar la operatividad del condominio. Pero, como ya se sabe, dicha reforma sólo sería posible si todos los propietarios acuden a la asamblea y votan a favor de ésta, lo cual no se da por una gran cantidad de motivos: imposibilidad de asistir por caso fortuito o fuerza mayor, la notificación de la convocatoria resultó deficiente o defectuosa o porque el propietario simplemente decida no hacerlo por no ser de su interés.

Este problema, ya había sido considerado como uno de los principales de la LPH, por lo que el proyecto de la LRPC pretendía cambiar esta situación. En la expresión del Diputado Villanueva Monge, se puede sintetizar lo indicado en este punto:

“(...) Por otra parte se varía el número de votos necesarios de los propietarios para modificar lo dispuesto en la escritura constitutiva del condominio, lo cual viene a resolver un problema de gran relevancia que se ha presentado con nuestra actual legislación, la que permite que un solo propietario se oponga a cualquier cambio en la escritura constitutiva del condominio, irrespetándose de esa forma el criterio de la mayoría, muy propio de nuestra idiosincrasia (...)”⁷⁸ (el resaltado no es del original)

En este caso, se considera que, altos porcentajes de votación podrían desnaturalizar el fin de la norma si no se logra el objetivo de proteger los aspectos esenciales del régimen, siempre que su aplicación conlleve a la inoperancia de éste y a la tutela del interés particular por

⁷⁸ Proyecto de Ley no. 12805, folio 312.

encima del interés común. Para los licenciados Alfaro Marín y Cordero Esquivel, el actual procedimiento se presta para “premiar” a los ausentes o desinteresados en el funcionamiento del condominio.

Véase que, por ejemplo, en la experiencia de Cordero Esquivel, una de las problemáticas actuales es que, en los casos de condominios de usos mixtos, suelen darse desacuerdos entre los intereses de los condóminos de la zona residencial con los de la zona comercial. Sin embargo, al estar establecido en la LRPC que todos los propietarios tienen derecho al voto, se vuelve difícil la toma de acuerdos porque algunas veces propietarios de otras zonas que realmente no se ven afectados por los acuerdos entran a la toma de decisiones al no asistir a las asambleas y en caso de asistir, oponerse injustificadamente. Este problema actual es un ejemplo claro de cómo la actual legislación de condominios se está prestando para disminuir la operatividad de estos y para anteponer los intereses individuales sobre el interés común.

Estas situaciones hacen considerar la necesidad de buscar un método que filtre aquellas circunstancias en las que realmente se están afectando intereses y aquellas que no, cuestionando el actual paradigma en el que se entiende que cualquier decisión de un propietario interesa a toda la comunidad por ser todos copropietarios del condominio. De considerarse esta opción, habría que buscar una forma objetiva de filtrar a aquellos condóminos que tienen un interés legítimo en determinado acuerdo, de aquellos que simplemente no tienen interés o que no les afecta.

II) FALTA DE ASISTENCIA EN LAS ASAMBLEAS.

Esta problemática se relaciona con la anterior, por supuesto, si no hay interés personal en determinado acuerdo y tampoco existe la obligación de asistir a la asamblea, simplemente se tiene la posibilidad de ausentarse a ésta. Ahora bien, en virtud del derecho de voto es indudable que el condómino puede asistir a emitir su voto, pero en caso de que el condómino no decida asistir, no existe, actualmente, en nuestra legislación una sanción o multa para dicha conducta, es decir que, llevándolo a un extremo, cualquier condómino podría

perfectamente nunca asistir a ninguna asamblea de su condominio durante todo el tiempo que sea propietario de una filial.

Entonces, surgen algunas cuestiones al respecto, por ejemplo, cabe preguntarse si la asistencia a la asamblea debería ser obligatoria, o bien, si es posible que la asamblea de condóminos imponga multas o sanciones a aquellos condóminos que no asistan o, establecer dichas multas en el RAYC. Sobre la primera duda, si se toma como referencia el contenido del principio democrático en Costa Rica, será fácil entender que éste se basa en la libertad e independencia de cualquier sujeto a elegir y ser elegido, razón por la cual, en Costa Rica el voto es un derecho, incluso si se quiere un deber cívico, pero nunca una obligación, ya que esto supone una exigencia que desnaturalizaría el principio democrático. Sin embargo, dicho principio es aplicado, principalmente, como un derecho fundamental del individuo en su relación con el Estado, es decir, es un principio de aplicación en Derecho Público, Constitucional o Electoral; pero en el caso de los condominios se trata de un régimen autónomo, de relación entre privados, en el que median limitaciones a la propiedad. En este sentido, cabe preguntarse si, al ser un acuerdo voluntario entre partes, dentro de las limitaciones y obligaciones del régimen a los condóminos se encuentre la obligatoriedad de asistir a las asambleas. Adicionalmente, puede verse que en las votaciones de las asambleas de condóminos cada propietario posee los votos que representen el valor de su finca filial con respecto del condominio, situación que como ya se ha visto es una asignación totalmente arbitraria del desarrollador, por lo que es frecuente que algunos propietarios tengan mayor poder de decisión que otros, mientras que en el sistema democrático utilizado para elegir los representantes públicos, cada ciudadano vale por un voto, en virtud del principio de igualdad. Entonces, lo que se tiene en el caso del régimen de condominio, es un sistema democrático totalmente particular y definido por el acuerdo entre los miembros de la comunidad por lo que en principio no resulta tan descabellada la idea de implementar asistencia obligatoria a las asambleas.

Por otro lado, la imposición de un régimen de sanciones y multas es un elemento de cualquier condominio, de hecho es parte esencial del RAYC de conformidad con el artículo 33 inciso e) LRPC, por lo que la aplicación de multas por inasistencia a la asamblea de

condóminos, a pesar de resultar de dudosa legalidad, podría no ser de aplicación como medio para instar a los condóminos a asistir a las asambleas y la conveniencia de esta medida podría depender de la constitucionalidad de la implementación de una asistencia obligatoria.

En todo caso, tal y como se encuentra redactada la LRPC, es indudable que la inasistencia de los condóminos está perjudicando la toma de acuerdos. Para la mayoría de los entrevistados, esto se debe, principalmente, a que los costarricenses aún no han aprendido a vivir bajo la modalidad del condominio, ya que conservan costumbres de la convivencia en un barrio o urbanización. Esto, además, va de la mano con la escasez de información sobre las implicaciones de este régimen, lo que se traduce en una especie de indiferencia, desinterés y erróneo entendimiento sobre la figura del condominio.

Todas estas situaciones deberían solventarse mediante un mecanismo de votación que pueda hacer salvedades a la necesaria asistencia de los condóminos a las asambleas que comprenda los casos de ausencia de fuerza mayor, caso fortuito, residentes en el extranjero, ilocalizables y disidentes, por ejemplo, Alfaro Marín menciona la posibilidad de estipular un plazo de convalidación similar al de la información posesoria, en relación con aquellos propietarios que se ausenten injustificadamente, no envíen representante legal, sean ilocalizables o posean una finca en disputa judicial, para permitir la toma del acuerdo.

Otra posible solución a la inasistencia es la implementación de las asambleas no presenciales, es decir, aquellas que no requieren la presencia física del individuo para la emisión del voto. En este caso, puede pensarse como solución, la implementación de las asambleas virtuales o, también, llamadas Asambleas On-Line. Esta alternativa resulta acorde con los avances tecnológicos, y permitiría a los condominios celebrar asambleas sin la necesidad de que los condóminos deban desplazarse hacia el punto de reunión, sino que, a través de un software puedan conectarse a la red de Internet, desde cualquier parte que permita la conexión, al mismo tiempo, que lo hacen los demás participantes, de manera que sea posible para todos presenciar la votación y expresar su voto, de manera simultánea.

Debe decirse que, recientemente, fue emitida por el Registro de Personas Jurídicas (RPJ) del RNRCR la circular número D.P.J.-010-2018⁷⁹, del 09 de julio del 2018, que encuentra su esencia legal en el artículo 10 del Código Civil (C.C.), que, en lo que interesa reza:

“ARTÍCULO 10.- Las normas se interpretarán según el sentido propio de sus palabras, en relación con el contexto, los antecedentes históricos y legislativos y la realidad social del tiempo en que han de ser aplicadas, atendiendo fundamentalmente al espíritu y finalidad de ellas.

(Así reformado por Ley No. 7020 de 6 de enero de 1986, artículo 1)” (El subrayado no es del original)

También, la circular toma en cuenta la posición de la Procuraduría General de la República (PGR) en el Dictamen C-298-2007 del 28 de agosto del 2007⁸⁰, que, a su vez, responde al oficio No. 066-AI-2007 del 13 de junio, enviado por el Lic. Luis Fernando Sequeira Solís, Auditor Interno de la Autoridad Reguladora de los Servicios Públicos (ARESEP). En ese oficio, se realizan cinco interrogantes sumamente interesantes para el tema que se ocupa, por ejemplo, se consulta la posibilidad de, *“considerarse el uso de teléfonos para conferencias, correos electrónicos y chats instrumentos aceptables de comunicación con el órgano colegiado en el desarrollo de este tipo de sesiones”* y, también, *“qué elementos habría que considerar para el levantamiento del acta”*⁸¹.

Sin embargo, sobre el análisis del caso, debe salvarse que, por tratarse la ARESEP de una institución pública descentralizada, se rige por la Ley General de Administración Pública (LGAP), y, por tanto, su análisis se realiza a la luz de los artículos 49 a 58 de dicha norma, que versan sobre los Órganos Colegiados, es decir, lo que en la ARESEP resulta la Junta

⁷⁹ Dirección Registro de Personas Jurídicas, “Circular DPJ-010-2018”, *Registro Nacional de la República de Costa Rica*, Julio 09, 2018, URL: https://www.rnpdigital.com/personas_juridicas/documentos/circular/Circulares%202018.pdf, accesado el día 24 de setiembre del 2018.

⁸⁰ Procuraduría General de la República, “Dictamen C-298-2007”, *Sistema Costarricense de Información Jurídica*, agosto 28, 2007, URL: http://www.pgrweb.go.cr/scij/Busqueda/Normativa/Pronunciamiento/pro_ficha.aspx?param1=PRD¶m6=1&nDictamen=14727&strTipM=T, accesado el día 24 de setiembre del 2018.

⁸¹ *Íbid.*

Directiva. Dicho esto, menciónese que la PGR analiza el elemento de lo colegialidad desde la definición de “Colegio”, brindada por el profesor argentino Renato Alessi, en su obra “Instituciones de Derecho Administrativo”, de donde se desprende la importancia de la producción simultánea de un acto jurídico por parte de los miembros del Colegio, desde una condición de igualdad entre sus componentes.

Posteriormente, indica la PGR que la convocatoria reviste especial importancia en esta clase de asambleas, así como la conformación del quórum⁸² y el orden del día. De estos, ya se vio que la convocatoria y el orden del día no están regulados de forma amplia en la LRPC, o su reglamento, por lo que se encuentra aquí un posible vacío legal con respecto a la implementación de las asambleas virtuales, que debería llenarse en el RAYC.

Ahora bien, otro elemento importante resaltado por la PGR es el Principio de Simultaneidad, que puede resumirse en aquel que considera la concurrencia de los individuos en un mismo momento para la toma de una decisión única, mediante un proceso de deliberación, que considere la participación y el intercambio de argumentos entre todos los participantes, de modo que quienes se encuentren ausentes, no puedan participar de la toma de la decisión. La cuestión es que para que exista simultaneidad, debe darse, también, una unidad de tiempo y lugar, y en este caso, resulta especialmente controversial el término “lugar”, ya que, tradicionalmente se entiende el lugar como un espacio físico, determinado por la ley, o indicado por los miembros en la convocatoria expresamente. Sin embargo, actualmente, el espacio virtual se ha convertido en un componente esencial de la vida de las personas, de modo que, al tenor del artículo 10 C.C., es decir, de la interpretación de la norma según la realidad social del tiempo en que han de ser aplicadas, podría considerarse al espacio virtual como un lugar válido para la configuración del Principio de Simultaneidad.

A través de la simultaneidad se logra la deliberación, que es un elemento necesario para la formación de la voluntad colectiva. En esta fase se da la concurrencia de criterios, ideas y argumentos entre los participantes, lo que a su vez busca que la decisión individual considere

⁸² La PGR distingue el quórum estructural y el funcional. El primero se refiere a la necesaria conformación del Órgano Colegiado, es decir, todos sus miembros deben estar debidamente habilitados en sus cargos para votar, y la segunda, es el número requerido de miembros para poder celebrar la sesión.

los puntos de vista de los demás miembros, situación que no sería posible si únicamente manifestaran su voto de forma escrita, sin ningún debate.

Dicho lo anterior, debe agregarse que actualmente los sistemas de comunicación permiten modalidades como el teletrabajo, la telepresencia, la teleconferencia y los teleservicios. Al respecto, la PGR mencionó que, en la modalidad de teleconferencia, se pueden mencionar, también, la telereunión, la audioconferencia, la visioconferencia y la videoconferencia, advirtiendo que, no en todas las formas de teleconferencia se logra la comunicación integral necesaria en una deliberación, excepto, especialmente, en la videoconferencia, donde se da una comunicación bidireccional, sincrónica y en tiempo real.

No obstante, la articulación del discurso de la PGR deja por fuera al correo electrónico como medio para expresar el voto, por no permitir la simultaneidad, sin embargo, debe decirse que en este punto podría haber discordia en la rigidez del Principio de Simultaneidad con respecto a la valoración del procedimiento de toma de acuerdos condominales, en el sentido de que, actualmente se da valor legal a la firma digital, por lo que, un correo electrónico firmado digitalmente debería tener la misma validez que, por ejemplo, un documento físico firmado por el condómino donde exprese su voto. Entonces, este punto cabe preguntarse si el Principio de Simultaneidad podría también resultar rígido para efectos de facilitar la toma de acuerdos por el propietario que no gusta de desplazarse al sitio de reunión. Aunque, por otro lado, el uso del correo electrónico no podría darse en todos los casos, por dificultarse saber cuál será el acuerdo a votar a favor o en contra, ya que, usualmente, las convocatorias no suelen ser tan específicas en este sentido.

Otro aspecto que no luce conforme es que la PGR indica que las sesiones virtuales deben ser excepcionales y justificadas en circunstancias especiales, ya que la asistencia a las sesiones se considera una obligación de los miembros, además, de que detrás se encuentra el tema del régimen de las dietas. Los argumentos antes mencionados no son aplicables a los condóminos, ya que su asistencia no es obligatoria y, tampoco, reciben contraprestación por su asistencia. Por lo tanto, no se encuentra razón para limitar las asambleas virtuales a casos excepcionales, únicamente.

En cuanto a las actas de la asamblea, la PGR hace alusión a los elementos contenidos en la LGAP, por lo que siendo que la LRPC tampoco establece formalidades mayores para el acta como lo hace la LGAP, se concluye que se aplicarían las reglas prácticas actuales.

Con las diferencias que rigen entre los ámbitos público y privado del Derecho, puede pensarse que exista dificultad de aplicar las mismas interpretaciones. Sin embargo, el RPJ del RNRCR, emite la directriz indicada anteriormente tomando como base los razonamientos de la PGR, pero, a la luz del Código de Comercio (C.Co) y el C.C., resultando en una interpretación propia, aplicable a las asambleas de las sociedades mercantiles, en la que se destacan los elementos principales para que las asambleas virtuales sean válidas para su inscripción ante el RNRCR, estos elementos son: i) la tecnología empleada debe ser la videoconferencia, ii) la simultaneidad, explicada anteriormente iii) la interactividad, es decir, que se permita la comunicación bidireccional y sincrónica en tiempo real y iv) la integralidad, o, la posibilidad del intercambio de imágenes, sonidos y datos.

En cuanto a las daciones de fe, concluye el RPJ que continua incólume la obligación de que las actas queden debidamente asentadas y firmadas en el libro respectivo, y por tanto, continua el deber del notario de dar fe de esto. Sin embargo, se agregan las daciones de fe que debe dar el notario en caso de una asamblea virtual, las cuales se indican a continuación:

- *“de que todo lo actuado fue ajustado a los principios de integralidad, interactividad y simultaneidad”.*
- *“de que hay garantía de la conservación y autenticidad de lo deliberado y acordado”.*
- *“de que se utilizó un sistema tecnológico o medio de comunicación apto que permitió la plena identificación de todos los socios en las reuniones virtuales o no presenciales, mediante la videoconferencia celebrada”.*

- *“de que durante la celebración de la asamblea o reunión de junta se mantuvo ininterrumpidamente la bidireccionalidad empleando audios, videos y datos al celebrar asambleas generales o reuniones de junta entre socios presentes y ausentes en tiempo real y no diferido”.*

Esta novedad se considera beneficiosa para el tema condominal, ya que, no se ve impedimento para que sea aplicada en las asambleas de condominios, siempre y cuando, se garanticen los elementos mínimos que demanda el RNRCCR, sin perjuicio, de lo indicado sobre la posibilidad de permitir también medios electrónicos firmados digitalmente.

No obstante, debe considerarse, también, que el tema condominal entra dentro del ámbito de la autonomía de la voluntad, es decir, es extra registral, por lo que, si el procedimiento es regulado por el RAYC y aceptado por los condóminos, y siempre y cuando se cumplan con los porcentajes de ley, el RNRCCR no debería entrar a calificar como defectuosa la asamblea tomada por asamblea virtual.

III) CONVOCATORIAS MAL REALIZADAS Y AUSENCIA DE SENTIDO DE LA SEGUNDA CONVOCATORIA.

Anteriormente, se anotaba cómo nuestra legislación es omisa en cuanto al tema de las convocatorias y que, únicamente se estipulaban los porcentajes requeridos para la celebración de la primera y segunda convocatoria, dejando a discreción del desarrollador establecer las reglas de las convocatorias.

Se retoma este punto para hacer énfasis en que dicha situación es, actualmente, una problemática más, ya que el modo de realizar las convocatorias incide directamente en la asistencia a las asambleas y en el tiempo para celebrar éstas. El problema se da cuando a la hora de redactar el RAYC se disponen medios de notificación rudimentarios como la publicación en un diario de circulación nacional o la entrega por escrito de la notificación en el domicilio del condómino. El primero, resulta ser un medio poco confiable ya que no todos los condóminos estarán pendientes de la publicación, ni realizarán el gasto necesario de

comprar el diario en espera únicamente de la convocatoria, además de que, en casos en que la toma del acuerdo es necesaria, se dilata innecesariamente la celebración de la asamblea en espera del plazo de la publicación. En cuanto al segundo, ocurre que no siempre habrá alguna persona en el domicilio del propietario, por lo que, notificar a cada condómino, si bien, es una forma efectiva ya que se garantiza la entrega, resulta un medio lento y pesado.

Actualmente, algunos condominios han optado por utilizar con cada vez más frecuencia los medios electrónicos para la convocatoria a la asamblea, principalmente, el correo electrónico, por lo que solicitan a cada propietario la indicación de un correo para el envío de la convocatoria. Ante esto, parece ser que la experiencia ha sido positiva y ha ayudado a la asistencia a las asambleas. Sin embargo, existe el problema de que no todos los propietarios tienen correo electrónico, por lo que esta forma se debería complementar con otro medio adicional como la publicación en una vitrina destinada para este tipo de anuncios.

Por otro lado, se encuentra el tema de la inaplicabilidad y carencia de sentido de la segunda convocatoria, situación que nace de la contradicción del párrafo tercero del art. 24 y el inciso c) del art. 27, ambos de la LRPC, los cuales establecen, respectivamente, en su orden que: la segunda convocatoria se podrá realizar con cualquier número de asistentes y, que todos los acuerdos que no se indiquen en los incisos a y b del art. 27 se tomarán por mayoría de votos que representen el valor total del edificio. Ambos artículos, en conjunción, resultan contradictorios, toda vez que, los acuerdos que requieren menos porcentaje de votos son los del inciso c), que establece la “mayoría del valor del edificio”, concepto que se intenta aclarar en el RLRPC, artículo 1 inciso 27, cuando indica que mayoría simple será: “(...) *el 50% más uno del total de votos o condóminos, según sea el caso*”, es decir el 51% y así se acepta actualmente a pesar de que la definición indique textualmente “*o condóminos, según sea el caso*”.⁸³

⁸³ Favor nótese que la definición incluye la conjunción disyuntiva “o”, es decir, menciona tanto la cuota como la cabeza para efectos de contabilizar el voto. Genera duda entonces si esta posibilidad se añadió intencionalmente o si fue un resabio de alguna norma copiada por error. En todo caso, no debe olvidarse que el art. 27 LRPC habla del porcentaje de valor no por condómino.

Ahora bien, teniendo como base que el porcentaje mínimo para tomar acuerdos es un 51%, no tiene sentido indicar que la segunda convocatoria pueda realizarse con cualquier número de asistentes, ya que cualquier número por debajo del 51% serviría únicamente para debatir, más no para tomar acuerdos. En este sentido, la LPH parecía tener más sentido al permitir hasta tres convocatorias, la primera con dos tercios, la segunda con un cincuenta por ciento y la tercera con cualquier número de asistentes, siendo que, además, los acuerdos -excepto en casos especiales- se tomaban por mayoría de votos presentes. Sin embargo, para la LRPC el legislador cambió dichas reglas en búsqueda de no dejar desprotegido a los propietarios minoritarios con respecto de los de mayor poder de voto, situación que parece tener sentido, excepto porque con el tiempo la historia ha tomado cursos distintos de los previstos inicialmente por el legislador.

Al considerar estas situaciones sobre la actual forma de regulación de la convocatoria en las asambleas de condóminos, se hace evidente que deberían darse algunos cambios en la legislación, especialmente en modificar la segunda convocatoria, para que iguale su porcentaje al mínimo requerido por el artículo 27 inciso c), en cuyo caso podría adicionarse, también, una tercera convocatoria con cualquier número de asistentes, tal y como lo indicaba la LPH. Además, es requerido aumentar de algún modo la efectividad de las convocatorias, sin embargo, debe tenerse cuidado de no establecer regulaciones que se conviertan ambiguas con el tiempo, por lo que los medios electrónicos, a pesar de ser una medida efectiva actualmente, también, podrían ser inefectivos en el futuro, lo mismo que establecer plazos para su realización, en cuyo caso, de determinar algún plazo, cinco días, podría ser una opción, pero también, debería poder realizarse convocatorias de emergencia con plazos menores.

b) PROBLEMÁTICAS DERIVADAS DEL ARTÍCULO 27, INCISO A): LA UNANIMIDAD.

Dentro del régimen de la propiedad en condominio y, específicamente, dentro del procedimiento de toma de acuerdos de la LRPC y su reglamento, la unanimidad representa el objeto de estudio más frecuente. Ningún otro de los porcentajes ha sido realmente cuestionado con tal énfasis como la unanimidad, lo cual resulta interesante ya que los demás

incisos, también, generan problemas. Sin embargo, éste es especialmente inflexible, ya que su imperatividad es total: no hay acuerdo sin la aprobación de la totalidad de los propietarios.

Las ideas con respecto de la unanimidad pueden resumirse en dos: por un lado, está la tesis a favor de la unanimidad, basada en la protección de los derechos de los propietarios frente a la toma de acuerdos de una mayoría y la otra, que considera que los intereses individuales no deben anteponerse sobre el interés común y que debe aplicarse el sistema tradicional democrático, es decir, que se tomen las decisiones por mayoría de los presentes en la asamblea.

Sin embargo, el punto crítico ha llegado con el aumento de condominios de gran tamaño, en los que se pueden encontrar hasta 600 o más fincas filiales, lo cual no fue pensado por el legislador, quien imaginaba el condominio desde una perspectiva más pequeña, a propósito de esto nos remitimos a las palabras del Diputado Villanueva Monge cuando explicaba que:

“(...) los condominios no tienden a ser tan grandes, tienden a ser más pequeños, con calles privadas, con parques privados, con jacuzzi privado, con piscinas privadas (...)”⁸⁴.

En todo caso, hay elementos suficientes a favor de uno y otro criterio como para entender la complejidad de la situación, sin embargo, el panorama podría volverse más claro si se revisan las posibles problemáticas prácticas con cada sub inciso de la unanimidad.

i) MODIFICAR EL DESTINO GENERAL DEL CONDOMINIO.

Este sub inciso, según se concluye de las entrevistas realizadas, debería mantenerse tal y como está, toda vez que, resulta razonable que el destino general del condominio afecta a todos los propietarios, ya sea directa o indirectamente, en beneficio o perjuicio. No cabe duda de que, si una persona decide comprar una finca filial para destinarla a vivienda familiar, buscará en primer lugar un condominio de uso residencial, acorde con sus expectativas e intereses y, de conformidad con esta, se decidirá a hacer la inversión o no. En este sentido, si

⁸⁴ Proyecto de Ley no. 12805, folio 39.

por alguna razón en el futuro resulta conveniente modificar el destino general del condominio, de modo que en vez de residencia se destine, también, en todo o en parte a comercio, es razonable contar con la aprobación de todos los condóminos que en un inicio hicieron su inversión pensando en vivienda familiar.

Sin embargo, en palabras del Ingeniero Guillermo Carazo deberían existir “*válvulas de escape*”⁸⁵ en la legislación que permitan tomar el acuerdo cuando sea necesario, es decir, en casos como la disidencia o al ilocalizable, la cual, como se mencionó anteriormente, podría tratarse de un plazo de convalidación para estos casos.

Los entrevistados coinciden en que éste no implica, actualmente, una mayor complejidad porque no es tan frecuente que los condominios cambien de destino general, ya que en la actualidad, la mayoría de los desarrolladores proyecta la vida del condominio a largo plazo y, dado que, actualmente, la modificación requiere de unanimidad en la asamblea de condóminos, se busca evitar el llegar a este punto, con la salvedad de que en casos que no sea posible tomar el acuerdo por casos especiales exista una forma de lograr la toma del acuerdo.

ii) VARIAR EL ÁREA PROPORCIONAL DE LAS FILIALES, EN RELACIÓN CON EL ÁREA TOTAL DEL CONDOMINIO O EL ÁREA DE LOS BIENES COMUNES.

Con respecto del segundo sub inciso del art. 27 LRPC, el panorama no es tan claro como con la modificación del destino general del condominio. En este sub inciso, se encuentra que la intención del legislador parece ser el tutelar el derecho de los condóminos con respecto de su participación en el área total del condominio y las áreas comunes. Nótese que, en primera instancia, lo que se variaría sería el área de la finca filial, por lo que el principal interesado en este acuerdo debería ser el mismo propietario de la filial. Ahora bien, el artículo no especifica si la variación debe entenderse como un aumento o una disminución, por lo que puede concluirse que puede ser cualquiera de los dos casos. En este sentido, un aumento del área de la finca filial, en principio debería ser beneficioso para el propietario, pero implicaría

⁸⁵ Guillermo Carazo Ramírez, entrevistado por el autor, San José, CR, febrero 20, 2018.

una necesaria reducción del área común, supuesto en el que entran a jugar los intereses de los demás condóminos o, en caso contrario, una reducción del área de la filial perjudicaría al propietario, pero acrecienta el área común, lo cual puede resultar beneficioso para los demás condóminos.

Así que, en un condominio ya construido y en operación, la probabilidad de que existan desacuerdos entre los condóminos sobre la conveniencia o no de aumentar o disminuir el área de una finca filial son muy altos, ya que por la naturaleza del acuerdo siempre existirá alguna parte en desventaja. No obstante, durante las entrevistas se destacó la importancia de que, ante la inasistencia o desinterés de los condóminos sobre la toma de un acuerdo de este tipo, debería existir una forma de poder realizarse dicha modificación cuando sea necesaria, por ejemplo, la corrección en planos.

iii) RENUNCIAR AL RÉGIMEN DE LA PROPIEDAD EN CONDOMINIO, SIEMPRE Y CUANDO LAS PARCELAS O UNIDADES RESULTANTES NO CONTRAVENGAN OTRAS LEYES.

Al igual que con el inciso primero del artículo 27, existe un consenso entre las partes entrevistadas en que es razonable aplicar la unanimidad en este supuesto, ya que la renuncia al régimen de la propiedad involucra a todos y cada uno de los condóminos. Al respecto, se considera que no es necesario ahondar en el análisis del presente sub inciso excepto tal vez por la frase que indica: “*siempre y cuando las parcelas o unidades resultantes no contravengan otras leyes*”, la cual, se refiere, principalmente, a temas de urbanismo que durante muchos años fueron un problema entre el INVU y los desarrolladores, ya que el primero obligaba al segundo a aplicar las mismas normas de construcción destinadas a urbanizaciones y residenciales para los condominios, especialmente con respecto de retiros, calles y áreas verdes, lo cual implicaba modificaciones a las áreas, derribos, construcciones y demás situaciones que a la postre, en algún momento coincidían con la necesidad de tomar acuerdos en las asambleas.

La razón por la que el INVU sostenía tal postura era porque consideraban que en caso de que los propietarios decidieran “descondominizar” el inmueble, todas las fincas filiales resultantes pasarían al régimen de la propiedad común, por sobre la cual regía el Reglamento no. 3391, Reglamento para el Control Nacional de Fraccionamientos y Urbanizaciones del 13 de diciembre de 1982 (RCNFCU). De hecho, es posible encontrar aún normas en el RCNFCU que obligan a los condominios -en ese entonces propiedad horizontal- a construir de manera que, ante una eventual desafectación del inmueble, pudieran quedar de provecho las calles y áreas verdes⁸⁶.

Sin embargo, es de cuestionarse si tal norma tiene sentido ya que, según manifiestan los entrevistados, la desafectación del inmueble es una situación que se ve muy poco en nuestro país. No se considera eso sí, que dicho texto se limite únicamente a temas de urbanismo, sino a la ley en general, es decir, es evidente que una finca filial que contravenga normativa ambiental o de salud pública conllevaría problemas para la población en general. Toda esta situación se ilustra mejor si se estima que durante el inicio de la Administración del presidente Luis Guillermo Solís Rivera, se impulsaba en el INVU una reforma al RCNFCU en la que se pretendía modificar la construcción de los muros de los condominios de manera que no obstaculizara la vista, entre otras disposiciones que generaron controversia entre el sector constructivo y el INVU. De haberse dado la promulgación de este reglamento, muchos condominios hubieran tenido que incurrir en votaciones para permitir las modificaciones necesarias. En todo caso, para el tema que se ocupa, que es la unanimidad para la desafectación de la finca matriz, se coincide en que es un caso en el que la unanimidad resulta razonable, por lo que no sería necesaria una modificación a esta norma.

iv) GRAVAR O ENAJENAR EL CONDOMINIO EN SU TOTALIDAD.

Sobre este sub inciso, se encuentran dos situaciones: una en la que la constitución de un gravamen sobre el condominio constituye una afectación innegable a todos los condóminos y otro en el que, no queda claro cómo se enajenaría un condominio.

⁸⁶ Al respecto, ver artículos III.2.6.5 y IV.6 del RCNFCU.

En relación con el primero, la constitución de servidumbres es el caso más común en el que puede darse un gravamen sobre el condominio, pero la enajenación, lleva a preguntarse cómo podría el condominio -no teniendo personalidad jurídica- dar en garantía algún bien. Recuérdese que, la finca matriz no posee propietario, de manera que, si se extiende una certificación literal del RNRCR sobre la finca matriz, no se encontrará que se halle a nombre de una persona física o jurídica, sino que, únicamente se indicará el nombre del administrador. Sin embargo, dar en enajenación no parece una función de administración, sino de disposición, lo cual sale de la competencia del administrador y entra a la esfera de la asamblea de condóminos. Sin embargo, se vuelve a la cuestión original, aún y cuando en una asamblea se logre que el cien por ciento de los propietarios para enajenar el inmueble, ¿quién representaría al condominio? El problema de la ausencia de la personalidad jurídica del condominio merece un tratamiento específico.

Por estas situaciones es que se considera que, la primera parte del sub inciso referida a la constitución de gravámenes sí es razonable que se requiera la totalidad de los propietarios para la toma del acuerdo, pero al igual que con la variación del área de fincas filiales, debería existir un mecanismo que permita tomar estos acuerdos cuando estos representen un asunto de necesidad en beneficio de la comunidad y que, por desinterés e inasistencia de estos no se pueda ejecutar. En cuanto a la segunda parte, por ser de difícil aplicación, se considera que no es posible medir la realidad de su aplicabilidad. En todo caso, de ser aplicable, no se ve que haya alguna diferencia con respecto de lo dicho anteriormente con base en el gravamen, por tratarse de un tema de afectación a todos los condóminos

v) VARIAR LAS CLÁUSULAS DE LA ESCRITURA CONSTITUTIVA O DEL RAYC.

Como se indicó anteriormente, uno de los principales problemas de la unanimidad es la imposibilidad de reformar el reglamento. Sin embargo, antes de continuar con el desarrollo de la presente problemática, es importante aclarar que no necesariamente cualquier reforma al reglamento merezca ser tomada por un porcentaje menor a la unanimidad, sino que debe verse caso por caso. El sentido de esta aclaración nace de un razonamiento efectuado por el diputado Otto Guevara durante la discusión del proyecto a la LRPC en la que se debatía la

conveniencia de un artículo que prohibiera a los propietarios cambiar las fachadas de las viviendas. Al respecto, mencionaba el diputado Guevara:

“(...) Hago otra reflexión, si el Reglamento me dice que todas las fachadas son de un mismo color, que no se permiten perros, ni nada de eso, para mí ese tipo de disposiciones no las puede violar ni cambiar una mayoría de los condóminos. Si yo compré con esas reglas en ese desarrollo habitacional o condominio, una mayoría no me puede violar el derecho. Por eso es que el Reglamento es tan importante, porque éste es el que determina si yo me ocupo o no, a realizar una inversión en un condominio determinado.

No debería variarse el Reglamento, más que por unanimidad, es algo que vamos a discutir más adelante y ahí se debería definir el ámbito de utilización de las propiedades, que se puedan desarrollar en un lote o si ya está construido, se determinará si en algunos serán muy igualitarios, otros serán mucho más diversos y podrán manejar ese tipo de diversidad y creo, es un derecho que tienen los condóminos y eso puede facilitar aún más el desarrollo de los condóminos en el país (...)”⁸⁷

Al respecto de este razonamiento, lleva razón el diputado Guevara en el tanto que, parte del correcto funcionamiento del régimen depende de que los propietarios se sometan al RAYC voluntariamente y las disposiciones que ahí se contienen, por lo que un RAYC que pueda ser cambiado con suma facilidad podría ir en detrimento de los derechos del condómino. Pero, por otro lado, un RAYC que no se pueda reformar del todo puede convertirse en un arma de doble filo, ya que la sociedad, la economía y las legislaciones son dinámicas y a veces, exigen cambios o modificaciones para que el condominio pueda ser operativo y los reglamentos deberían poder modificarse cuando esto implique un beneficio para la comunidad.

Recuérdese, por ejemplo, la problemática expuesta por Nielsen⁸⁸, cuando indicaba que, a raíz de la regla de la unanimidad, se generaba un problema para que los condominios

⁸⁷ Proyecto de Ley no. 12805, folio 781.

⁸⁸ Nielsen.

constituidos al amparo de la LPH pudieran adaptar sus reglamentos a las exigencias de la LRPC, dado que, resultaba sumamente difícil lograr que la totalidad de los propietarios se presentaran a la asamblea y aún más, que todos estuvieran de acuerdo. Véase que, en el caso expuesto por Nielsen, no se afectaba ningún derecho de los propietarios, todo lo contrario, se buscaba actualizar el RAYC a las nuevas exigencias de la ley, sin embargo, la rigidez de dicha norma retrasaba innecesariamente la adaptación del condominio al nuevo régimen.

Este ejemplo, resulta de sumo interés, ya que demuestra la importancia de brindar herramientas a los condóminos para volverlos más operativos y eficaces con respecto del contexto socio económico de una región o del país o bien, a las exigencias de nuevas legislaciones. Menciónese otro ejemplo actual brindado por el Ingeniero Guillermo Carazo⁸⁹: actualmente, de conformidad con la Ley de Planificación Urbana no. 4240 del 15 de noviembre de 1968 corresponde a las municipalidades la planificación y control del desarrollo urbano a través de la implementación de un Plan Regulador, disposiciones que se vuelven obligatorias para todos los propietarios de inmuebles situados en la jurisdicción municipal, situación que, en la actualidad, ha afectado el desarrollo de proyectos condominales toda vez que, estos deben acoplarse a las disposiciones del Plan Regulador y, si esto implica una reforma al RAYC podría caerse en la problemática en mención.

Todo lo anterior, en adición a lo que ya se había hecho mención anteriormente sobre la problemática que había evidenciado el Diputado Villanueva sobre la violación al principio de la mayoría por la oposición de un condómino a variar una cláusula de la escritura constitutiva o del RAYC, llevan a concluir que es necesaria una modificación que permita realizar variaciones al RAYC y/o a la escritura constitutiva sin necesidad de contar con el cien por ciento de aprobación de los otros condóminos, como se aplica, por ejemplo, en Colombia:

“Artículo 28. Modificación de coeficientes. La asamblea general, con el voto favorable de un número plural de propietarios que represente al menos el setenta por ciento (70%)

⁸⁹ Carazo Ramírez.

de los coeficientes de copropiedad del edificio o conjunto, podrá autorizar reformas al reglamento de propiedad horizontal, en los siguientes eventos:

- 1. Cuando en su cálculo se incurrió en errores aritméticos o no se tuvieron en cuenta los parámetros legales para su fijación.*
- 2. Cuando el edificio o conjunto se adicione con nuevos bienes privados, producto de la desafectación de un bien común o de la adquisición de otros bienes que se anexasen al mismo.*
- 3. Cuando se extinga la propiedad horizontal en relación con una parte del edificio o conjunto.*
- 4. Cuando se cambie la destinación de un bien de dominio particular, si ésta se tuvo en cuenta para la fijación de los coeficientes de copropiedad.”⁹⁰*

c) PROBLEMÁTICAS DERIVADAS DEL ARTÍCULO 27, INCISO B: MAYORÍA CALIFICADA.

La mayoría calificada resulta de interés puesto que, es difícil encontrar la línea divisora entre la afectación de los derechos de un condómino y la operatividad del condominio. De nuevo, cada caso específico se inclinará más hacia un lado o del otro. Sin embargo, también hay que considerar que, dado que, al igual que en la unanimidad, en muchos casos es difícil alcanzar los dos tercios para la toma de acuerdos, habrá que analizar si los supuestos a los que se refiere el inciso b del art. 27 LRPC podrían constituir o no violación a los derechos de los condóminos.

i. VARIAR EL DESTINO ESPECIAL DE UNA FINCA FILIAL.

Es interesante ver cómo el primer sub inciso del artículo en mención se refiere a variar el destino de una finca filial. Esto debe analizarse con cuidado, ya que, en primera instancia, parecería que es un supuesto limitante del derecho de propiedad, algo propio del régimen y

⁹⁰ Congreso de Colombia, “Ley 675 de 2001 Nivel Nacional”, *Sistema único de Información Normativa*, setiembre 15, 2018, URL: file:///C:/Users/Usuario/Downloads/LEY_675_20011705743234166966445.pdf

que operaría a favor de los condóminos que puedan verse afectados con alguna variación del destino de su filial.

Supóngase por ejemplo que, en una sección del condominio destinada a uso residencial, el propietario de una finca filial quiera instalar una oficina administrativa, en este caso, no sería extraño que algunos vecinos se opusieran, dado que la instalación de un comercio en la zona residencial podría variar el ambiente, la convivencia y la seguridad del condominio y, dado que estos son aspectos esenciales para que muchas personas se inclinen por invertir en una finca filial, sería contraproducente que de pronto se variara sin antes consultar por lo menos a los vecinos más cercanos.

No obstante, este sub inciso tiene la particularidad de que, el principal interesado en el destino de su finca filial es el propietario, por lo que parece ser que ésta sería una iniciativa que promulgaría el condómino como interesado, en cuyo caso será un caso de interés personal contra interés común o bien, puede que más bien, sea de interés para el condominio cambiar el uso de alguna filial para adaptarse a los contextos socio económicos emergentes, lo que cambia el panorama, ya que ahora se estaría en un caso de interés común versus el interés personal.

En este sentido, es importante distinguir ambas situaciones derivadas del artículo, ya que en aras de procurar la voluntad de la mayoría podría modificarse este sub inciso para que permita la toma del acuerdo por un porcentaje menor, pero se caería en una posible afectación del derecho de propiedad del condómino. Esto se relaciona con lo indicado anteriormente cuando se mencionaba la necesidad de distinguir los intereses que se discutirán en la asamblea, de manera que, si algún propietario no tuviere interés, lo manifestare expresamente antes de la asamblea para no contabilizar su voto y que su ausencia perjudique a los propietarios que sí tienen interés en la asamblea.

ii. CONSTRUIR NUEVOS PISOS O SÓTANOS, EXCAVAR O AUTORIZAR A ALGUNO DE LOS PROPIETARIOS PARA QUE EFECTÚE ESTOS TRABAJOS.

Este sub inciso resulta ser uno de los que más problemas muestra actualmente, ya que la necesidad de realizar obras se presenta con frecuencia. Ahora bien, debe diferenciarse este supuesto de las mejoras útiles y necesarias del artículo 14 LRPC, las cuales, también requieren determinados porcentajes de valor y que, también, representan uno de los problemas actuales más frecuentes.

Parece que en este sub inciso se tutela la integridad y conservación de los bienes comunes donde se realizarían las obras de construcción, pero, también alcanza a los propietarios de las fincas filiales, por lo que se tienen, entonces, dos supuestos, en uno, el desarrollador, administrador o junta directiva proponen la construcción de un piso o un sótano, situación que incumbe a todos los condóminos por tener participación en las cosas comunes y en el otro, el propietario de una finca filial que pretenda construir un nuevo piso o sótano, también, debe contar con la aprobación de los otros condóminos, en cuyo caso surge la pregunta de por qué debe requerir un porcentaje tan alto si se trata de su propiedad y no se está afectando necesariamente los bienes comunes.

En caso de que las obras deban construirse sobre las áreas comunes, no se distancia mucho este supuesto de aquellos a los que se les pide la unanimidad, ya que todos los condóminos tienen participación sobre las cosas comunes, sin embargo, es probable que el legislador haya querido bajar el porcentaje para permitir que se hagan esta clase de obras, lo cual lleva a preguntarse cuál fue el elemento diferenciador entre este supuesto y aquellos de la unanimidad. Si se revisan las actas del proyecto de la LRPC, no se encuentra respuesta a esta interrogante, pero, sí se encuentra que la intención del legislador al aprobar los sub-incisos del inciso b del art. 27 LRPC fueron pensados, en general, como supuestos de menor importancia.

Véase, entonces, que el legislador ya en ese entonces era consciente de la dificultad que implicaba la toma de acuerdos mediante la unanimidad, sin embargo, en ese momento no se

logró prever el crecimiento de los desarrollos condominales y con ello el aumento de la cantidad de fincas filiales que existen actualmente, por esto, lo que en su momento pudo representar un avance en la flexibilidad para la toma de acuerdos, hoy es más bien una traba, ya que los dos tercios continúan siendo un porcentaje difícil de obtener, sobre todo para obras que resulten importantes para el condominio.

Por otro lado, se tiene, también, el supuesto en el que un propietario pretende realizar una construcción, caso en el que se deben considerar las limitaciones propias del régimen de la propiedad en condominio, según las cuales, no se pueden aplicar las mismas reglas de la propiedad común y, por tanto, el dominio sobre la filial se ve limitado por las pautas de la LRPC, su reglamento y aquellas que se estipulen en el RAYC. Ahora bien, sin perjuicio de lo anterior, la LRPC permite al propietario, según este sub inciso, realizar construcciones como pisos o sótanos y efectuar excavaciones, para lo cual, también, deberá contar con la aprobación de los votos que representen al menos dos tercios del valor total del condominio, pero con la diferencia de que, en este caso, no se está disponiendo de bienes comunes sobre los que todos los condóminos poseen participación, sino sobre la finca filial, la cual es propiedad exclusiva del propietario. Entonces, no debería requerirse un porcentaje de aprobación tan alto, de hecho, resulta interesante pensar en quiénes realmente podrían resultar afectados en sus interés, por ejemplo, en caso de construcción de nuevos pisos, sin duda alguna, podrían verse afectados los vecinos inmediatamente cercanos en temas de vista y luz, pero un condómino que viva, por ejemplo, a doscientos metros de la filial donde se pretende realizar la construcción, realmente no debería tener ninguna afectación, entonces, debe cuestionarse la necesidad de que dicho condómino deba pronunciarse sobre dicha construcción.

En adición a lo anterior, debe mencionarse que, la construcción de un nuevo piso incrementaría el valor de la finca filial, por lo que el derecho a voto del propietario aumentaría proporcionalmente, situación que actúa en detrimento de los demás condóminos a la hora de tomar acuerdos. No obstante, utilizar este inciso como medio de control para mantener limitado el poder de votación de un propietario en la asamblea de condóminos, no es un escenario que parezca de buena fe, sino una norma que actuaría en conveniencia de los

propietarios con mayor poder de voto, por lo que no debería considerarse un motivo razonable para requerir el porcentaje de los dos tercios.

Entonces, en este sub inciso se muestra la necesidad de contar con una forma de lograr la construcción de nuevos elementos en los bienes comunes cuando estos signifiquen un beneficio para el condominio y, en cuanto al propietario de cada filial, el porcentaje para poder realizar construcciones no parece ser razonable en el tanto se dé la injerencia de condóminos que realmente no se ven afectados por las obras. De nuevo, resalta la importancia de diferenciar los supuestos y no encajar todos los casos en una sola norma.

iii. ADQUIRIR NUEVOS BIENES COMUNES, VARIAR EL DESTINO DE LOS EXISTENTES O DISPONER EN CUALQUIER FORMA EL MODO COMO PUEDEN APROVECHARSE.

Nuevamente, existe un consenso en que este sub inciso no resulta razonable de aplicar en la práctica, ya que conlleva a que la adquisición de bienes necesarios para el funcionamiento del condominio se dilate o hasta se vea imposibilitado de lograr. Los ejemplos son variados y van desde la compra de una máquina para cortar el césped, una moto para el guardia de seguridad y hasta la adquisición de una planta de tratamiento, por lo que no resulta razonable que la misma regla sea aplicable a todos los casos.

Variar el destino de los bienes comunes existentes tampoco resulta una decisión que deba tomarse entre tantas personas siempre que esta variación no vaya en detrimento del bien común, es decir, que contribuya al desgaste o pérdida del mismo y, seguidamente, indica el texto: “(...) *disponer en cualquier forma el modo en que pueden aprovecharse*”. Esta mención resulta de interpretación sumamente amplia ya que parece englobar todos los atributos del dominio como su uso, goce y disfrute, pero implica, también, actos de dominio como el préstamo, el intercambio o la compraventa, pero, al ser una regulación tan amplia, resulta perjudicial especialmente por el hecho de que engloba, también, situaciones necesarias para el buen funcionamiento del condominio o inclusive acciones tendientes a su preservación o para impedir su desgaste o pérdida.

Por estos motivos, en este inciso debería modificarse de manera que permita que se puedan adquirir bienes comunes con más facilidad, especialmente, cuando su adquisición sea necesaria para el buen funcionamiento del condominio. Igualmente, debería permitirse lo mismo con respecto del resto del inciso. No obstante, en casos de adquisiciones que requieran una inversión considerable -plantas de tratamiento-, debería considerarse la pertinencia de un porcentaje calificado.

iv. AUTORIZAR EL ARRENDAMIENTO DE COSAS COMUNES.

A pesar de que existe consenso entre los entrevistados de que, este sub inciso no resulta razonable de admitir para el porcentaje de dos tercios, se permite pensar que su análisis no dista mucho del anterior sub inciso, en el cual se hace mención de cualquier forma de disposición de los bienes comunes, lo cual, por supuesto, incluye la posibilidad de dar en arriendo; por lo que no es clara la intención del legislador en incluir un supuesto específico.

El arrendamiento de cosas comunes no necesariamente es un tema perjudicial para los intereses del condominio, de hecho, todo lo contrario, en la práctica funciona como una forma de obtener ingresos sobre bienes que, tal vez, se encuentran en desuso y así aprovechar la rentabilidad de estos. Por lo que, para muchos condominios, es importante convenir esta clase de acuerdos con cierta agilidad. Sin embargo, al igual que en los casos anteriores, es importante buscar la manera de no perjudicar a aquellos que tienen un interés legítimo o que pueden verse altamente afectados con la toma del acuerdo.

En todo caso, la mayoría de los entrevistados coincide en que este supuesto debería eliminarse o ser modificado para que se pueda realizar el arriendo con mayor brevedad, especialmente, cuando implique un beneficio económico para el condominio.

v. APROBAR LA RECONSTRUCCIÓN PARCIAL O TOTAL DEL CONDOMINIO.

Sobre este sub inciso, resulta interesante que se englobe, tanto la reconstrucción parcial como la total en uno sólo. En el caso de la reconstrucción total, por las dimensiones de la

palabra, parece estar más cerca de la unanimidad por tratarse de un tema que afectaría a todos los condóminos. Al igual que ha sido evidente con los otros supuestos de la unanimidad, debería contarse con un mecanismo que permita tomar el acuerdo ante la insistencia o desinterés de algunos condóminos.

En cuanto al caso de la reconstrucción parcial, la afectación de un determinado número de áreas comunes y filiales podría no ser de interés para un condómino alejado del área de construcción y, la reconstrucción en sí podría serle indiferente, por lo que, volviendo al punto anterior, puede no ser necesaria la comparecencia de un número elevado de condóminos sino de aquellos realmente interesados.

No obstante, tampoco queda claro a qué se refiere el legislador con reconstrucciones parciales y totales y esto provoca que no haya claridad en la situación que tutela este sub inciso, especialmente cuando se habla de los alcances de “reconstrucción total”, por lo que se parte de la idea de que una reconstrucción total es aquella que afecta todas las áreas comunes y todas las privativas sin excepción, en cuyo caso, sería razonable consultar con todos los condóminos. No así con la reconstrucción parcial, lo cual puede ser de interés sólo para una parte, dado que tampoco se delimitan sus alcances, llevado al absurdo, esto puede referirse, tanto a la reconstrucción de un 1% hasta un 99%, lo cual complica más el escenario, porque una reconstrucción de, por ejemplo, 98%, no es total, pero está muy cerca de serlo, por lo que el nivel de afectación es distinto. Al ser tan amplia la interpretación, debe buscarse la forma de diferenciar y armonizar los supuestos que surgen de la norma con las prioridades de los escenarios.

d) PROBLEMÁTICAS DERIVADAS DEL ARTÍCULO 27 INCISO C): MAYORÍA SIMPLE.

Básicamente, el inciso c del artículo 27 LRPC es el porcentaje de votos requerido para tomar cualquier otro acuerdo que no se indique taxativamente en los incisos a) y b) del artículo en mención y de aquellos otros dispersos por la LRPC y que no requieran algún porcentaje especial. Debido a esto, resulta evidente la importancia de este inciso, ya que, en este caso, la cantidad de situaciones que se pueden someter a votación se multiplican. Para

Salas Murillo y Barrantes Gamboa, algunos de los acuerdos más importantes que se deben tomar mediante este porcentaje son⁹¹:

- Gastos, ingresos y aprobación del informe de administración.
- Mejoras necesarias.
- Modificación o revocatoria de medidas tomadas por el administrador.
- Nombramiento del administrador, remuneración y facultades.

A estos, debe agregarse también la aprobación del presupuesto anual y los medios para obtener los fondos del presupuesto. En todo caso, cualquier otro acuerdo imaginable no indicado taxativamente en la LRPC o su reglamento debería en principio tomarse por mayoría simple. Esta situación resulta a veces en un límite innecesario para la operatividad del condominio, ya que no se encuentra una razón de peso para poner como mínimo dicho porcentaje. Al respecto, debe recordarse que, durante mucho tiempo se operó con el sistema de la LPH, que hacía la misma función que este inciso, sólo que en vez que regular por medio del porcentaje de valor, se tomaban como referencia los votos de los presentes y esto no representaba mayor problemática en la operatividad del condominio, en todo caso, siempre se cuenta con la posibilidad de impugnar.

Entonces, cuando se considera esto, se hace evidente que el mantener un sistema de votaciones con base en los votos presentes no es una idea tan descabellada. Sin embargo, de alguna forma las personas se han ido adaptando al sistema de la votación por porcentajes de valor, que a pesar de todo y como se ha hecho evidente en la presente investigación, tiene su sentido de aplicación en ciertos casos. Pero, para el inciso c) que nos ocupa y según las experiencias de las personas entrevistadas, este inciso debería modificarse de manera que cualquier otro acuerdo que no sean los indicados en los incisos a) y b) del art. 27 LRPC pueda tomarse por mayoría simple de los votos presentes, lo cual brindaría mayor flexibilidad y rapidez a la toma de acuerdos.

⁹¹ Salas Murillo y Barrantes Gamboa, 180.

e) ARTÍCULO 14: MEJORAS ÚTILES Y NECESARIAS.

Por último, pero no menos importante, resulta el tema de las mejoras. De hecho, la totalidad de entrevistados considera que las mejoras deberían tomarse con más facilidad de lo que actualmente, permite la norma, especialmente cuando se trata de las necesarias. Recuérdesse que, según el artículo 14, para la realización de mejoras necesarias se requiere mayoría simple del valor total del condominio y para las mejoras útiles dos tercios.

Ahora bien, según nuestra jurisprudencia, legislación y doctrina, las mejoras necesarias son aquellas que resultan indispensables para la conservación de la cosa y que no acrecientan el valor de ésta, deben realizarse cuando exista peligro de pérdida o deterioro del bien, por lo que se ha dicho que más que mejoras se trata en realidad de reparaciones. Dicho esto, no queda duda de la importancia de la realización de mejoras necesarias en cualquier objeto, aún más en las cosas comunes de un condominio, donde todos los propietarios tienen un porcentaje de participación, situación que, aunque se piense podría ser de importancia para la comunidad de propietarios en general, no siempre se logra con la facilidad deseada que los condóminos participen en la asamblea, lo cual trae como consecuencia la imposibilidad de acordar estas mejoras.

Misma situación ocurre con las mejoras útiles, sin perjuicio de que la urgencia de que éstas no se comparan con las necesarias, ya que su función es acrecentar el valor venal de la cosa. Entonces, cabe preguntarse si una decisión así requiere en realidad un cambio en el porcentaje.

Este tema, también, fue de debate durante la aprobación del proyecto de la LRPC, especialmente, por los diputados Constenla Umaña y Guevara Guth, quienes argumentaban que las mejoras necesarias debían tomarse por mayoría simple e inclusive, hasta se pensaba que no requirieran votación, ya que de esta forma se podrían tomar más fácilmente los acuerdos⁹². Sin embargo, dentro de las propuestas, también, llegó a pensarse que las mejoras útiles ocuparan hasta un 75% del valor total de la propiedad. Entonces, puede verse el

⁹² Proyecto de Ley no. 12805, folios 567 y 568.

contraste entre ambos supuestos, de un lado el caso en el que se estima debería proveerse una forma ágil de tomar acuerdos y por otro, aquel que no se estima urgente y, por tanto, se deja a un porcentaje alto.

Tomando en consideración el análisis de estos supuestos, se deriva que ambos deben tener porcentajes distintos entre sí, siendo que las mejoras necesarias se tomen por mayoría simple, inclusive, pero puede considerarse que ambas sean tomadas por mayoría de votos presentes.

f) MATRIZ DE PROBLEMÁTICAS POR TIPO DE ACUERDO.

Ahora bien, en este punto y de conformidad con lo analizado hasta el momento, es posible extraer algunas problemáticas generales y que al mismo tiempo se relacionan entre sí. A continuación, se muestra una matriz de estas problemáticas:

Votación Unánime		
Tipo de acuerdo	Problemáticas comunes	Problemáticas específicas
Modificación destino general	-Inasistencia, ilocalizabilidad, desinterés, disidencia injustificada. -F.f. en procesos judiciales. -Convocatorias defectuosas o ineficientes.	-Dificultad para adaptar el condominio a las corrientes económicas emergentes.
Variar área F.f. en relación con área total del condominio o A.c.	-Inasistencia, ilocalizabilidad, desinterés, disidencia injustificada. -F.f. en procesos judiciales. -Convocatorias defectuosas o ineficientes.	-Dificultad para corregir planos.
Renunciar al régimen	-Inasistencia, ilocalizabilidad, desinterés, disidencia injustificada. -F.f. en procesos judiciales. -Convocatorias defectuosas o ineficientes.	-Dificultad para descondominar el inmueble.

Gravar o enajenar inmueble	-Inasistencia, ilocalizabilidad, desinterés, disidencia injustificada. -F.f. en procesos judiciales. -Convocatorias defectuosas o ineficientes.	-Dificultad para constituir servidumbre.
Reforma RAYC o escritura constitutiva	-Inasistencia, ilocalizabilidad, desinterés, disidencia injustificada. -F.f. en procesos judiciales. -Convocatorias defectuosas o ineficientes.	-Dificultad de realizar reformas necesarias al RAYC. -Dificultad de adaptar condominio a nuevas exigencias legales. -Dificultad corrección de errores aritméticos o legales.
Mayoría Calificada: Dos tercios (66,6%)		
Tipo de acuerdo	Problemáticas comunes	Problemáticas específicas
Variar destino F.f.	-Inasistencia, ilocalizabilidad, desinterés, disidencia injustificada. -F.f. en procesos judiciales. -Convocatorias defectuosas o ineficientes.	-Dificultad de adaptar el condominio a nuevas tendencias económicas y exigencias legales.
Construir pisos, sótanos, excavaciones en A.c. y F.f.	-Inasistencia, ilocalizabilidad, desinterés, disidencia injustificada. -F.f. en procesos judiciales. -Convocatorias defectuosas o ineficientes.	-Dificultad de adaptar el condominio a nuevas tendencias económicas y exigencias legales.
Adquisición, variación y disposición de bienes comunes	-Inasistencia, ilocalizabilidad, desinterés, disidencia injustificada. -F.f. en procesos judiciales. -Convocatorias defectuosas o ineficientes.	-Dificultad de adquisición de bienes necesarios para el funcionamiento del condominio. -Dificultad de obtener rentabilidad de bienes o áreas comunes. -Dilatación en la adquisición de bienes comunes necesarios.

		-Dificultad para adquirir bienes comunes de bajo costo.
Arrendamiento de bienes comunes	-Inasistencia, ilocalizabilidad, desinterés, disidencia injustificada. -F.f. en procesos judiciales. -Convocatorias defectuosas o ineficientes.	-Dificultad de obtener rentabilidad de bienes comunes.
Reconstrucción total o parcial	-Inasistencia, ilocalizabilidad, desinterés, disidencia injustificada. -F.f. en procesos judiciales. -Convocatorias defectuosas o ineficientes.	-Amplia interpretación de los términos. -Dificultad para realizar reconstrucciones de bajo impacto. -Dificultad de realizar reconstrucciones necesarias para adaptar a exigencias legales o nuevas tendencias económicas.
Mayoría simple: La mitad más uno (51%)		
Tipo de acuerdo	Problemáticas comunes	Problemáticas específicas
Aprobación de informe del administrador	-Inasistencia, ilocalizabilidad, desinterés, disidencia injustificada. -F.f. en procesos judiciales. -Convocatorias defectuosas o ineficientes. -Ineficacia de la segunda convocatoria.	-Imposibilidad de aprobar el informe del administrador. -Desconocimiento de los condóminos sobre la situación económica del condominio.
Modificación o revocatoria de medidas tomadas por el administrador	-Inasistencia, ilocalizabilidad, desinterés, disidencia injustificada. -F.f. en procesos judiciales. -Convocatorias defectuosas o ineficientes. -Ineficacia de la segunda convocatoria.	-Dificultad de corregir medidas tomadas por el administrador. -Desconocimiento de los condóminos sobre la situación operativa del condominio.
Nombramiento de administrador,	-Inasistencia, ilocalizabilidad, desinterés, disidencia injustificada. -F.f. en procesos judiciales.	-Imposibilidad de nombrar administrador. -Desgaste, deterioro o pérdida de bienes comunes.

remuneración y facultades	-Convocatorias defectuosas o ineficientes. -Ineficacia de la segunda convocatoria.	-Retraso en la proveeduría de servicios. -Imposibilidad de recaudar cuotas. -Retraso en pago de servicios. -Paralización de servicios. -Pérdidas económicas para el condominio.
Aprobación del presupuesto anual	-Inasistencia, ilocalizabilidad, desinterés, disidencia injustificada. -F.f. en procesos judiciales. -Convocatorias defectuosas o ineficientes. -Ineficacia de la segunda convocatoria.	-Imposibilidad de aprobar nuevos ingresos y gastos. -Posible afectación en el funcionamiento del condominio. -Desconocimiento de los condóminos sobre la situación operativa y económica del condominio. -Pérdidas económicas para el condominio.
Mejoras necesarias	-Inasistencia, ilocalizabilidad, desinterés, disidencia injustificada. -F.f. en procesos judiciales. -Convocatorias defectuosas o ineficientes. -Ineficacia de la segunda convocatoria.	-Imposibilidad de realizar mejoras necesarias. -Desgaste, deterioro o pérdida de bienes comunes. -Paralización de servicios. -Pérdidas económicas para el condominio.

Ahora bien, una vez realizada la matriz es posible localizar con más facilidad los problemas comunes y específicos de algunas de los acuerdos más comunes en las asambleas de condóminos y de esta forma buscar soluciones que puedan aplicarse a más de un supuesto a la vez, procedimiento que se realizará en la siguiente sección.

2. PROPUESTA DE REFORMA A LA LEY REGULADORA DE LA PROPIEDAD EN CONDOMINIO NO. 7933.

Todo el análisis realizado durante la presente investigación no tendría mayor importancia, sino se pudiera proponer soluciones a las problemáticas que aquejan a las personas que

cotidianamente se enfrentan a éstas. Se espera sea este uno de los principales aportes que se pueden hacer con la presente investigación, sin perjuicio de aquellas que se desconocen en la actualidad y que se escapan de la imaginación. Ahora bien, previo a esto, se hará un breve resumen de lo que se estima son algunas causas o factores que contribuyeron a que se dieran las problemáticas anteriores, para no caer en el mismo error de subestimar la dinámica de la sociedad y ofrecer respuestas considerando únicamente el contexto actual y no las posibles situaciones que se den en el futuro.

a) CAUSAS.

i) DEMORA EN LA ACTUALIZACIÓN DE LA LEGISLACIÓN Y FUNCIÓN INTERPRETATIVA DEL INVU Y EL RNRCR.

Una de las principales causas de las problemáticas actuales con el tema condominal en general, fue que la reforma a la LPH se realizó en un momento cuando el país se encontraba en un importante aumento de desarrollos inmobiliarios emergentes, que, además, estaban siendo limitados con las regulaciones que para el fin se habían establecido. Los constantes desacuerdos con el INVU y el Registro Nacional hacían que los desarrolladores tuvieran que ingeniarse la manera de obtener la aprobación de los planos por parte de las municipalidades, que aún no comprendían las dimensiones de la figura que se estaba introduciendo. En este panorama, la LPH se constituía en una especie de faja o muro de contención que sostenía los proyectos que se iban acumulando poco a poco, al igual que el malestar de algunos sectores ante la dificultad de lograr sus proyectos.

En efecto, la visión de desarrollos en apartamentos para condominios multifamiliares que había sido introducida por la LPH resultaba insuficiente a las nuevas formas de propiedad que se querían inscribir, sin embargo, la LPH se utilizó por alrededor de 30 años para la aplicación del régimen de propiedad horizontal, por lo que la presión que se ejercía por parte de diversos sectores por la aprobación de nuevas reformas era muy fuerte, por lo que se optó por promover la LRPC.

Por supuesto, cuando entró en vigor la LRPC todos los proyectos que se encontraban en espera fueron implementándose, lo que se tradujo en una ola de nuevas solicitudes de inscripción, que con el tiempo fue creciendo hasta superar las magnitudes imaginadas por parte de los legisladores al momento de la aprobación de la LRPC. Con esto, se quiere decir que, la demora en reformar la LPH hizo que se acumularan tantos proyectos que, cuando por fin se promulgó la LRPC, hizo que se diera una implosión de condominios que fue más allá de las expectativas del legislador -si es que las tenía- en el momento de la promulgación de la ley.

Esto, además, afectó directamente a dos instituciones públicas: INVU y RNRCCR, los cuales ante la falta de claridad en algunas normas empezaron a brindar sus propias interpretaciones en sus respectivas funciones. Tal situación se mantiene, actualmente, lo que lleva a cuestionarse la competencia del INVU y el RNRCCR en la labor de interpretación de la norma.

De hecho, Carazo Ramírez y Cordero Esquivel, señalaron que la necesidad de contabilizar los votos de los subcondóminos para las votaciones de un condominio es una interpretación que hace el RNRCCR de la LRPC a la hora de calificar protocolizaciones de acta de asambleas de condóminos referidas a la inscripción de ciertos acuerdos, lo cual ilustra una consecuencia de la tardía regulación de la materia.

ii) LEGISLACIÓN “EN PEQUEÑO”.

No obstante, al revisar los motivos y debates del proyecto de la LRPC se hace sumamente evidente que el legislador proyectaba la utilización de esta figura en condominios pequeños, casi familiares. Al respecto, recuérdese las palabras del diputado Villanueva Monge cuando explicaba que una de las diferencias de los condominios con respecto de las urbanizaciones era precisamente el tamaño, de hecho, anótese también cuando el mismo diputado indicaba que: “(...) *Quiero poner el ejemplo mío, tal vez el Diputado Álvarez Desanti y el Diputado Trejos Salas, quienes son los que conocen mi casa, pueden corroborar el ejemplo que les voy a poner. Yo vivo en un complejo familiar, en donde no tiene calles públicas, lo que tiene*

son calles privadas, que por cierto, son casas coloniales, imitación de las casas de antes. Si mi madre quisiera segregarse, que es la dueña, un lote en el fondo, no puede, porque la municipalidad diría: “usted no puede segregarse ahí, porque no tiene calle pública al frente, no tiene servidumbre”. Pero tampoco es una servidumbre, porque ahí, nada más transitamos los que estamos adentro. Quiere decir que si mi madre no le diera a mis hermanas algo frente a la calle, no podría construir en el fondo porque no tiene calle al frente (...)”⁹³

Con citas como ésta, se reafirma la intención del legislador por modernizar la figura de lo que en ese entonces era la propiedad horizontal, pero siempre desde una perspectiva a pequeña escala, en condominios de pocas fincas filiales, nunca se previó la magnitud de los proyectos que se desarrollan, actualmente, que superan las 500 fincas filiales.

En este sentido, el actual procedimiento de toma de acuerdos, también, está pensado en pequeña escala, es decir, para condominios pequeños, en los que la toma de acuerdos no resulta tan engorrosa, es más fácil realizar las convocatorias, localizar a los propietarios e inclusive hasta ponerse de acuerdo con las votaciones. No en la actualidad, donde hay que poner de acuerdo a los propietarios de decenas o centenas de fincas filiales, en algunas ocasiones hasta a la totalidad de ellos. Si a esto se le suma el hecho de que, hoy el RNRCR interpreta que, también, deben contabilizarse los votos de los subcondominios para ciertos acuerdos, las posibilidades se multiplican a cifras inmanejables para la toma de acuerdos, por lo que, puede decirse que el actual procedimiento ha perdido vigencia con el transcurso de los años.

iii) AUMENTO DE LA DEMANDA.

Otra causa que se considera se complementa con las indicadas anteriormente es el aumento en la demanda de condominios por parte especialmente de las clases media y alta. Según datos de la Encuesta Nacional de Hogares de julio 2017⁹⁴, se estima que existían 37000

⁹³ Proyecto de Ley no. 12805, folio 41.

⁹⁴“ENAH0. 2017. Características de las viviendas y acceso a servicios según zona y región de planificación, julio 2017”. Instituto Nacional de Estadísticas y Censos de Costa Rica, accesado en setiembre 11, 2018, URL: <http://www.inec.go.cr/vivienda>

casas en condominio o residencial cerrado, de las cuales casi 36000 se encuentran en zona urbana y central de Costa Rica y unas 32000 en condominio vertical o apartamento, de nuevo siendo la zona urbana la que más edificaciones de este tipo conglojera, lo cual da una referencia de la cantidad de construcciones en condominio que existen actualmente.

Esta situación se vio incrementada por los beneficios que ofrece la vivienda en condominio, especialmente el tener casa propia, planes de financiamiento, seguridad privada, áreas recreativas, zonas verdes, piscinas, juegos infantiles y otros, que hacen de ésta una opción sumamente atractiva para las personas y, considerando que el crecimiento poblacional se ha mantenido constante y se ha dado un fenómeno de aumento en la especialización de la mano de obra costarricense, es decir, cada vez hay más profesionales que aspiran a tener una mejor calidad de vida, fueron factores que incrementaron la demanda de condominios en el Gran Área Metropolitana y alrededores, situación que, como ya se ha reiterado anteriormente, no fue prevista por el legislador, lo que se tradujo en un aumento desmesurado de condominios con cada vez más cantidad de fincas filiales y un procedimiento de toma de acuerdos creado para condominios de pequeño tamaño.

b) PROPUESTA DE REFORMA.

Todo el análisis teórico-práctico realizado hasta el momento no sería de mayor utilidad si no se pudieran proponer soluciones a las problemáticas identificadas. Soluciones prácticas existen muchas, con el transcurso de los años, las personas involucradas en temas condominales han ingeniado formas de lograr la toma de acuerdos sin incurrir en la ilegalidad. La forma más utilizada, según los entrevistados es el poder especial. Por medio de éste, puede el condómino autorizar al desarrollador por tomar los acuerdos que se deban tomar para beneficio del condominio y que requieran de un porcentaje alto de aprobación.

Sin embargo, el poder especial conlleva el problema de que debe recurrirse a todos y cada uno de los propietarios para explicar e intentar convencer de las propuestas y, posteriormente, solicitar la firma en el escrito. Esta situación provoca que el condominio

incurra en gastos de honorarios de abogado y en algunos casos de notario, cuando se debe levantar un acta sobre alguna situación específica.

Otro problema que conlleva el uso del poder especial es que algunas veces no cumple las formalidades básicas, como la autenticación de la firma por notario público (no expresamente requerida por el C.C., pero, deseable) o la satisfacción de los timbres fiscales y del Colegio de Abogados correspondientes, lo cual también hace incurrir en gastos a los condóminos cuando les corresponda otorgarlo, por lo que muchos condóminos utilizan lo que a juicio del Lic. Luis Ibarra Piedra⁹⁵ es la mejor herramienta de oposición: la inasistencia y con esto, se vuelve a uno de los problemas principales.

Ahora bien, cualquier método práctico que se utilice para lograr la toma de acuerdos, por novedoso que sea, deja una especie de sin sabor al pensarse que debe recurrir a estos para lograrse la toma de acuerdos. Por lo que a raíz de la cantidad de problemáticas que existen, actualmente, y conscientes de que no se abarcan todas las posibles, se procede a formular una serie de propuestas de reforma a determinados artículos de la LRPC, así como el resultado esperado de dicha reforma:

REFORMA NO. 1: MODIFICACIÓN DE LOS PÁRRAFOS SEGUNDO Y TERCERO DEL ARTÍCULO 24 LRPC.

El párrafo segundo del art. 24 LRPC regula el tema de las convocatorias que, como se pudo concluir, merece ser modificado de manera que la segunda convocatoria tenga eficacia y la primera sea más fácil de celebrar. Por este motivo, la sugerencia es bajar el porcentaje de la primera convocatoria a mayoría simple, es decir un 51%. Además, utilizar el término “porcentaje de valor” en el párrafo final del artículo, de manera que se lea de la siguiente manera:

“ARTÍCULO 24.- Serán de competencia de la Asamblea de Condóminos las resoluciones sobre asuntos de interés común, no comprendidas dentro de las facultades

⁹⁵ Luis Alexander Ibarra Piedra, entrevistado por el autor, Curridabat, CR, 11 de setiembre del 2018.

*y obligaciones del administrador. Esta Asamblea se celebrará según el reglamento de condominio y administración y en la presente ley. Deberá realizarse como mínimo una vez al año y **podrá realizarse de forma presencial o no presencial por medios tecnológicos. En este último caso, deberá estar regulado el procedimiento en el Reglamento de Administración y Condominio.***

El quórum para la Asamblea de Condóminos estará formado en primera convocatoria por los votos que representen mayoría simple del valor total del condominio. En la segunda convocatoria, el quórum se alcanzará con cualquier número de asistentes.

*Cada propietario tendrá derecho a un número de votos **igual al porcentaje de valor indicado en la escritura constitutiva.***” (En negrita la modificación)

La solución esperada es que la primera convocatoria pueda realizarse con un porcentaje más bajo de condóminos que el actual (dos tercios), pero que al mismo tiempo no sea menor al porcentaje especial mínimo que se propondrá en el art. 27 inciso c) LRPC. Además, dejar claro que los porcentajes se miden con respecto del porcentaje de valor. Además, se agrega en el primer párrafo un texto tendiente a permitir las reuniones no presenciales, especificando aquellas que utilicen medios electrónicos e indicando que las mismas deberán regularse en el RAYC.

REFORMA NO. 2: MODIFICACIÓN INTEGRAL DEL ARTÍCULO 27 LRPC.

La segunda modificación importante consiste en trasladar al inciso b) del artículo 27, la posibilidad de variar el área de la finca filial en relación con el área total del condominio. Además, se elimina la palabra “parcial” del sub inciso 4 y se baja el porcentaje para la toma del acuerdo a un 90%. Además, se introduce la palabra “porcentual” para empezar a utilizar el lenguaje técnico correcto.

En cuanto al inciso b) del art. 27, se mantiene el porcentaje actual, se adiciona variar el área proporcional y el destino de las filiales en relación con el área total del condominio, variar la escritura constitutiva cuando se trate de corregir errores aritméticos o legales o adaptar a exigencias legales e incluir y darle un porcentaje determinado a la reconstrucción parcial del condominio.

En el inciso c) se adicionan tres supuestos específicos: adquirir bienes, variar el destino de los bienes comunes y autorizar a un representante del subcondominio para que se apersone a las votaciones del condominio principal.

Por último, se adiciona un párrafo final donde se aclara que todos los demás acuerdos se tomarán por mayoría simple de los votos presentes en la Asamblea.

“ARTÍCULO 27.- La Asamblea actuará con base en los siguientes acuerdos:

*a) Solo por el acuerdo de un número de votos que represente **al menos el noventa por ciento del valor porcentual total del edificio**, se podrá:*

- 1.- Modificar el destino general del condominio.*
- 2.- Renunciar al régimen de propiedad en condominio.*
- 3.- Gravar o enajenar el condominio en su totalidad.*
- 4.- Aprobar la reconstrucción total del condominio.***

*b) Sólo por el acuerdo de un número de votos que represente al menos dos terceras partes del valor **porcentual** total del edificio, se podrá:*

- 1.- Variar el destino especial de una finca filial.*

2.- Variar el área proporcional de las filiales, en relación con el área total del condominio o el área de los bienes comunes.

3.- Construir nuevos pisos o sótanos, excavar o autorizar a alguno de los propietarios para que efectúe estos trabajos.

4.- Aprobar la reconstrucción de más del cincuenta por ciento del área total del condominio.

5.- Variar la escritura constitutiva, únicamente en cuanto a correcciones aritméticas o legales o las disposiciones del Reglamento de Administración y Condominio contenidas en el artículo 33.

En los casos anteriores, cuando un solo propietario represente al menos el cincuenta por ciento (50%) del valor porcentual total del condominio, se requerirá, además, el cincuenta por ciento (50%) de los votos restantes reunidos en Asamblea.

c) Sólo por el acuerdo de un número de votos que represente mayoría simple del valor porcentual total del edificio, se podrá:

1.- Adquirir bienes comunes cuyo valor sea superior a un salario base.

2.- Variar el destino de los bienes comunes o disponer en cualquier forma el modo en que pueden aprovecharse.

3.- Autorizar a un representante del subcondominio para que acuda a la Asamblea del condominio a expresar el voto que le haya sido instruido por la asamblea del subcondominio.

Cualquier otro acuerdo o determinación será aprobado por los votos de los propietarios que representen la mayoría de los presentes en la Asamblea de Condóminos. (En negrita la modificación)

Con este cambio, se espera que, al bajarse el porcentaje de la unanimidad, en adelante sea más fácil la toma de acuerdos. Así igual para la toma de otros acuerdos se ha bajado el porcentaje requerido. También, se establece expresamente el porcentaje requerido para que se elija un representante del subcondominio a emitir su voto en la asamblea general del condominio matriz.

REFORMA NO. 3: MODIFICACIÓN AL ART. 34 LRPC.

El artículo 34 trata del RAYC y repite lo ya establecido en el artículo 27 sobre la reforma de éste. Por lo que se elimina dicha reiteración. Entonces la redacción propuesta sería la siguiente:

*“ARTÍCULO 34.- Quien adquiera derechos en un condominio quedará sujeto al reglamento existente. Al inicio el reglamento debe ser establecido por el propietario de la finca matriz y podrá ser modificado por la Asamblea de Condóminos **mediante la votación indicada en el artículo 27 inciso b)**. Toda modificación del reglamento deberá ser inscrita en el Registro Inmobiliario (*).”*

Con esto, se pretende simplificar y armonizar el texto de este artículo para que no se repita lo mismo que se dice en el artículo 27 inciso b).

REFORMA NO. 4: MODIFICACIÓN PORCENTAJES DEL ART. 14 LRPC.

Este artículo contiene los porcentajes para la realización de las mejoras necesarias y las útiles, por lo que se recomienda bajar estos, de manera que sea de la siguiente forma:

“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 la mayoría de los votos presentes en la Asambleas.*
- b) *Las mejoras útiles, por los votos de los propietarios que representen **la mayoría simple del valor porcentual total del condominio**” (En resaltado la modificación)*

Con esto, se pretende flexibilizar la toma de acuerdos con respecto de las mejoras necesarias y las útiles, de manera que sea más fácil tomar estos acuerdos, especialmente las mejoras útiles, por la urgencia y necesidad que implican.

REFORMA NO. 5: MODIFICACIÓN DEL ART. 26 LPRC.

El artículo 26 establece los asuntos que se conocerán en la asamblea anual y la impugnación de los acuerdos. Además, en el caso de los subcondominios, expresamente se autoriza para que nombren un representante para que acuda a la asamblea del condominio matriz:

“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.

*Lo acordado por la Asamblea obliga a todos los propietarios, **incluso los ausentes y disidentes. En el caso de los subcondominios, se permitirá la elección de un representante elegido en los términos del artículo 27 inciso c) para que emita el voto en nombre y representación del subcondominio. El condómino 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**” (En resaltado la modificación)*

Ahora bien, no cabe duda de que dichas propuestas pueden ser objeto de crítica y depuración en búsqueda de la mayor eficacia posible en el contexto actual y en escenarios

futuros, para no caer así en el vicio que afecta el actual procedimiento de toma de acuerdos en las asambleas de condóminos. Lo cierto es que, a pesar de todo lo indicado anteriormente, el condómino cuenta con la opción de apelar lo acordado por la asamblea dentro de un término de 3 meses a partir de la firmeza del acuerdo, por lo que, en sí, el condómino nunca se encuentra totalmente desprotegido ante los acuerdos de la mayoría ya que cuenta con diversas herramientas para hacer valer su voto, por lo que, el condómino que no ejerza ninguno de los derechos que le asisten para ejercer su voto, simplemente debe considerarse desinteresado por la situación de su propiedad y no debería premiarse el desinterés del propietario con respecto del bien de la comunidad. A continuación, pasará a estudiarse los medios de impugnación que entrarán a regir con el NCPC.

SECCIÓN C. MEDIOS DE IMPUGNACIÓN DE ACUERDOS Y SOLICITUD DE MEDIDAS CAUTELARES EN EL NUEVO CÓDIGO PROCESAL CIVIL NO. 9342.

Para finalizar con la presente investigación, se hará una breve referencia a la impugnación de acuerdos de la asamblea de condóminos. La idea consiste en brindar información que complementa las soluciones referidas anteriormente, en el sentido de que todo acuerdo, actualmente, puede ser impugnado por el propietario que crea violentado su derecho por algún acuerdo.

Este procedimiento se ha establecido en la vía sumaria, lo cual es positivo para efectos del funcionamiento del condominio y la tutela de los intereses de los propietarios. Sin embargo, cabe destacar que, con la entrada en vigor del nuevo Código Procesal Civil, se añadirá un nuevo elemento al tema de las medidas cautelares sobre acuerdos de las asambleas de condóminos, el cual merece ser comentado.

1. IMPUGNACIÓN DE ACUERDOS CONDOMINALES EN EL NUEVO CÓDIGO PROCESAL CIVIL.

Actualmente, EL fundamento legal de la impugnación de la toma de acuerdos es el artículo 26 LRPC, que indica en lo que interesa:

“(…) 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.”

Esta posibilidad de impugnación opera, tanto para aquellos que se crean afectados por un acuerdo, o bien, para aquellos a quienes la afectación consiste en la omisión o rechazo de un acuerdo. La legitimación activa para impugnar la posee “*cualquier propietario*”. El administrador queda fuera de la legitimación, lo cual hace preguntarse si debería permitirse al administrador impugnar acuerdos, toda vez que al final, una de las funciones del administrador es la ejecución de los acuerdos y podría darse el caso de que un acuerdo sea de difícil ejecución, imposible de realizar o resulta riesgosa para la integridad del condominio o de los propietarios y que a pesar de esto la asamblea insista en ejecutar y también, en aquellos casos que recaigan sobre las facultades del administrador.

Sin embargo, según indica Ibarra Piedra⁹⁶, el administrador no es necesariamente un propietario y la asamblea es el órgano supremo que expresa la voluntad del colectivo, por lo que sólo se da legitimación a los que pertenecen a ese grupo de propietarios que son los que tienen el derecho a voto, pero esta interpretación podría resultar restrictiva, si se toma en cuenta que el administrador es elemento subjetivo del condominio, con sus facultades y funciones propias y un elemento principal en el funcionamiento del condominio, por lo que no resulta tan irracional considerar la posibilidad de legitimarlo para la impugnación de acuerdos, de hecho el actual artículo 49 de la Ley de Propiedad Horizontal colombiana⁹⁷ establece la posibilidad de que el administrador impugne los acuerdos cuando se relacionen con los bienes comunes.

Otro asunto relevante de destacar es que la legitimación, también, incluye a los condóminos ausentes, situación que puede ser de perjuicio del condominio, cuando el propietario se proponga no permitir la toma de un acuerdo importante para el funcionamiento

⁹⁶ Ibarra Piedra.

⁹⁷ Congreso de Colombia, “Ley 675 de 2001 Nivel Nacional”, *Sistema único de Información Normativa*, setiembre 15, 2018, URL: file:///C:/Users/Usuario/Downloads/LEY_675_20011705743234166966445.pdf

de éste aplicando la inasistencia, en cuyo caso cabe preguntarse si dicho condómino merece la tutela de un derecho al que él mismo renuncia o utiliza de forma abusiva.

Sin embargo, tal y como está redactada actualmente la norma, se legitima, tanto al propietario que se opone, como el que asiste y el que no asiste; en cuanto al administrador, se deja fuera de la legitimación, lo cual resulta razonable en el tanto el administrador continúa siendo un tercero, no propietario, y por tanto, se desvirtuaría la voluntad de la asamblea, aunque como ya se ha indicado, en legislaciones como la colombiana se faculta al administrador para que impugne acuerdos.

Ahora que, como se indicó anteriormente, la vía para realizar la impugnación de los acuerdos es el procedimiento sumario establecido en el artículo 432 y siguientes del Código Procesal Civil no. 7130 del 16 de agosto de 1989, en adelante CPC, específicamente en su inciso 7) indica: “(...) 7) *Las controversias sobre la administración de la copropiedad y la propiedad horizontal (...)*”. Adicionalmente, el legitimado puede solicitar medidas cautelares para la suspensión del acuerdo condominal de conformidad con el artículo 241 y siguientes del mismo cuerpo procesal.

Sobre la solicitud de medidas cautelares, aplica la medida cautelar atípica, que, usualmente, es la suspensión de los efectos del acuerdo condominal. Para el otorgamiento de esta medida, no se solicitan requisitos especiales, sino que se resuelven, según los elementos clásicos como la apariencia de buen derecho, peligro en la demora e interés legítimo.

Sin embargo, el 09 de octubre del 2018, entrará a regir el Código Procesal Civil no. 9342, en adelante (NCPC), que en su Título III “Tutela Cautelar”, Capítulo II “Medidas Cautelares”, artículo 89, indica que:

“Artículo 89.- Suspensión provisional de acuerdos sociales, condominales y similares.

Cuando se impute la infracción de derechos legales o convencionales, referidos a acuerdos sociales, condominales o de otras agrupaciones legalmente constituidas, se

podrá disponer la suspensión provisional de los efectos del acuerdo impugnado. Para impedir la ejecución se podrá ordenar la anotación de la medida en el registro respectivo. Cuando se tratara de sociedades comerciales, el solicitante deberá demostrar y representar al menos el diez por ciento (10%) del capital. Si se tratara de otras personas jurídicas o entidades, deberá demostrar que es titular de cuotas en la misma proporción.”

Con este artículo, la suspensión de acuerdos condominales se convierte en una medida cautelar típica y a la sazón, se le suma un requisito especial para su otorgamiento, sea que el solicitante deberá demostrar y representar al menos el 10% del capital, en caso de sociedades mercantiles, y de cuotas, cuando se trate de otras personas jurídicas o entidades, dentro de las que entraría el condominio.

Debe decirse que la redacción de dicho artículo, en lo que a materia condominal se refiere, no ha sido la más adecuada. No queda clara la intención del legislador al utilizar el término “cuotas”. Recuérdese que, en materia condominal, la cuota es el monto que corresponde a la contribución de cada propietario para el mantenimiento de las áreas, bienes y servicios comunes, así como cualquier otro importe que deba ser cobrado al propietario de la filial en virtud de multas o montos adeudados. Pero la cuota condominal no es un porcentaje, y si lo fuera, no representaría la participación económica del condómino con respecto de los demás propietarios en los términos que el artículo 89 parece equiparar con las sociedades mercantiles.

Recuérdese que, en el caso de las sociedades mercantiles, y específicamente, la sociedad de responsabilidad limitada, sí es posible hablar de cuotas como las partes en las que se divide el capital social, al igual que resultan las acciones en la sociedad anónima, pero en estos casos hay una relación directa entre la parte -cuotas y acciones- y el capital social. Sin embargo, en el condominio no existe capital social, ya que cada condómino es propietario de su finca filial y con participaciones en las cosas comunes, por lo que la cuota condominal mencionada anteriormente, en definitiva, no representa titularidad como lo hacen las acciones y las cuotas.

No obstante, el asunto de la titularidad da una pista importante sobre la intención del legislador, ya que podría hacerse una analogía entre las cuotas o acciones de una sociedad mercantil y el porcentaje de valor en el régimen de la propiedad en condominio. Recuérdese que, mediante el porcentaje de valor los propietarios emiten sus votos en la asamblea de condóminos, y dicho porcentaje se obtiene en relación con el valor total del condominio, por lo que analógicamente podría aplicarse a este caso.

Para autores como el Licenciado Stefano Ferraro, las cuotas a las que se refiere el art. 89 NCPC son realmente el coeficiente de copropiedad, así ha indicado que:

“La aclaración es imperativa, puesto que se debe entender que las “cuotas” a las que se refiere el artículo 89 NCPC, corresponden a la porción de propiedad sobre las áreas comunes de la que es titular cada condómino. En lenguaje técnico, se refiere entonces al Coeficiente de Copropiedad que le corresponde a cada condómino, y sería éste el criterio justo a utilizar para abrir la puerta a la solicitud excepcional de suspensión provisional de los efectos de un acuerdo de condóminos”⁹⁸

Por otro lado, autores como el Licenciado Carlos Cartín Feoli han dicho lo contrario, al efecto se cita: *“La palabra “cuota” encontrada en el numeral 89 del NCPC debería de ser entendida como el valor porcentual, que, como se dijo, es el índice de participación sobre el valor asignado a la totalidad del condominio, la totalidad del edificio. No se debería confundir con “cuotas de mantenimiento” o con “coeficiente de copropiedad”⁹⁹*

De estas dos posiciones, por razones prácticas utilizar el porcentaje de valor puede resultar más apropiado, toda vez que se establece desde la inscripción del inmueble, por lo que no es necesario realizar ningún cálculo o conversión adicional. Sin embargo, cuenta con la

⁹⁸ Stefano Ferraro, “La suspensión cautelar de acuerdos condominales”, *BLP Legal* (2018), URL: <http://www.blplegal.com/la-suspension-cautelar-de-acuerdos-condominales/?lang=es>, accesado el día 12 de setiembre del 2018.

⁹⁹ Carlos Cartín Feoli, “Suspensión de acuerdos condominales en el Nuevo Código Procesal Civil”, *Punto Jurídico* (2018), URL: <https://www.puntojuridico.com/suspension-de-acuerdos-condominales-en-el-nuevo-codigo-procesal-civil/>, accesado el día 12 de setiembre del 2018.

desventaja de que el porcentaje de valor es asignado unilateralmente por el desarrollador, por lo que podría utilizarse para controlar la cantidad de propietarios que puedan impugnar.

Por otro lado, el coeficiente de propiedad resulta un parámetro más objetivo, ya que es resultado de una operación matemática, no arbitraria. Además, refleja la participación del condominio en la totalidad de los bienes y áreas comunes. No obstante, cuenta con el inconveniente de que se expresa en decimales por debajo de cero, por lo que habría que establecer el equivalente a un 10%.

En todo caso, la presente investigación ha dado insumos suficientes para adelantar que la exigencia de que un condómino deba poseer el equivalente a un 10% -sea en porcentaje de valor o coeficiente de copropiedad- para poder solicitar medida cautelar de suspensión de acuerdos condominales resulta injustificada, desproporcional e irracional y lesiva de los derechos del condómino, ya que un acuerdo condominal puede afectar por igual a propietarios mayoritarios como minoritarios, por lo que estaríamos ante una norma discriminatoria.

En cuanto a la posibilidad de impugnar, el NCPC mantuvo un texto similar al código anterior, en su artículo 103.1.9, indica:

“103.1. Ámbito de aplicación y pretensiones. Estas disposiciones generales se aplicarán a todos los procesos sumarios, sin perjuicio de las reglas especiales previstas para determinadas pretensiones. Por el procedimiento sumario se tramitarán las siguientes:

(...)

9. Las controversias sobre la administración de la copropiedad, la propiedad horizontal y el dominio compartido”

La única adición al texto del inciso resulta ser la parte que señala “*y el dominio compartido*”, lo cual, parece ser un intento del legislador por englobar no sólo al condominio, sino a, también, a otras formas de dominio como la multipropiedad o propiedad cuatridimensional, por lo que resulta aceptable la inclusión de dicho texto.

En cuanto a los requisitos de la demanda de impugnación, el art. 433 CPC reseñaba algunos básicos que debía contener la demanda, tales como los nombres y calidades del actor y del demandado, la exposición sucinta de los hechos y los fundamentos de derecho, ofrecimiento de pruebas, pretensión y cuantía. Sin embargo, en el NCPC se omitieron estos requisitos y únicamente se hace alusión a que la demanda debe cumplir “*los requisitos generales*” para ser admitida, lo cual, lleva a localizarse sobre el art. 35 NCPC, el cual contiene la forma y contenido de la demanda.

Una vez admitida la demanda, se dará emplazamiento al demandado por cinco días para respuesta y oposición de excepciones, plazo que se mantiene igual al CPC. Si, se elimina la posibilidad que tenía la parte actora de responder la contestación de la demanda, por lo que, una vez recibida la contestación por parte del demandado, el juez procederá a señalar hora y fecha para una audiencia única -de ser necesario- en la que se cumplirán, según las particularidades de cada proceso, una serie de actividades que van desde el informe a las partes del objeto del proceso y del orden en que se conocerán hasta el dictado de la sentencia. Nótese que, en el CPC, el juez contaba con un plazo de 10 días hábiles para emitir sentencia después de la audiencia, mientras que en el NCPC la sentencia se emite en la audiencia única, lo que acorta sustancialmente el tiempo de respuesta.

En caso de que la sentencia sea desestimatoria, el artículo 103.4 NCPC indica que se revocará cualquier acto de ejecución o medida cautelar que se haya acordado, sin perjuicio de que el demandado pueda convertir el proceso en ordinario solicitándolo dentro de los 10 días siguientes (no se indica si hábiles o naturales, por lo que se presuponen hábiles de conformidad con los artículos 26 y 30.5 del NCPC) a partir de la firmeza de la sentencia, en cuyo caso, de ser aceptada la conversión, se conservarán las medidas cautelares mediante caución, anotación y la prueba practicada con anterioridad conservará su eficacia.

Ahora bien, el NCPC cambia considerablemente las disposiciones sobre los medios de impugnación, de manera que en lo sucesivo se regirán por el principio de taxatividad de los medios de impugnación contenido en el artículo 65.1, el cual reza:

“65.1 Taxatividad de los medios de impugnación. Las resoluciones judiciales sólo se podrán impugnar por los medios y en los casos expresamente establecidos. Son medios de impugnación la revocatoria, la apelación, la casación y la revisión”

Además, la oralidad se constituye como principio rector del proceso, por lo que la impugnación deberá hacerse en el momento cuando se dicta la sentencia. No obstante, para el caso de la sentencia sobre impugnación de acuerdos condominales en vía sumaria no queda clara la posibilidad de interponer recurso de apelación, toda vez que, en caso de desestimación de la demanda se remite directamente a la conversión del proceso a ordinario, pero nada se indica sobre la posibilidad de apelar la sentencia que resuelve en primera instancia y dado que, no se indica expresamente la posibilidad de impugnar, en virtud del principio de taxatividad de los medios de impugnación, debería entenderse que la sentencia que resuelva el sumario no cuenta con apelación. Una vez dada la conversión a proceso ordinario, en principio deberían permitirse la apelación y casación de la sentencia que resuelva el proceso ordinario.

a) PRESCRIPCIÓN NEGATIVA O CADUCIDAD DEL PLAZO DE IMPUGNACIÓN.

Una última cuestión sobre el tema de la impugnación es la naturaleza del plazo indicado en el art. 26 LRPC, cuando menciona que el acuerdo se podrá impugnar dentro de los 3 meses siguientes a la firmeza del acuerdo y determinar si se está ante un plazo de prescripción negativa o de caducidad. La primera cuestión sobre el caso es dilucidar a partir de cuándo exactamente el acuerdo queda en firme. Al respecto, lo más pertinente sería pensar que, por un tema de seguridad jurídica, el acuerdo quedaría en firme desde el momento cuando se consignen los mismos en el respectivo libro de actas que al efecto indica el art. 28 LRPC. Al respecto Salas Murillo y Barrantes Gamboa han mencionado que:

“(...) La transcripción del acuerdo al libro de actas de asambleas de condóminos es, además de necesaria, inmediata. Se sustancia lo anterior en virtud de la ejecutoriedad de los acuerdos tomados en asamblea de condóminos. La transcripción inmediata garantiza, de una parte, la escrituración del acuerdo obligatorio para todos los condóminos y otros, y de otra, el principio de seguridad jurídica, ya que si se atrasare la transcripción, se estaría retrasando la eficacia de una decisión asamblearia (...)”¹⁰⁰

En este sentido, se comparte el criterio de que los acuerdos deben considerarse firmes desde el momento cuando se transcriben en el libro de actas que para el efecto debe llevar condominio. Claro está, tema aparte será el caso en el que por alguna razón no se consigne el acuerdo en el libro de actas, sea que se ejecute, caso en el que se deberá cuestionarse la validez del acto o sea que no, caso en que pueda darse una subsanación de este, es decir, una cuestión de nulidad o de anulabilidad.

Ahora bien, para precisar con mejor claridad si se está ante un caso de prescripción negativa o de caducidad, vale traer al caso algunos conceptos que brinda el profesor Víctor Pérez Vargas. Sobre la prescripción negativa, indica que:

“El fundamento de la prescripción negativa -como se ha visto- se encuentra en una situación objetiva de incerteza creada por la inercia del titular de una situación jurídica durante un cierto tiempo legalmente predeterminado (...)”¹⁰¹

Al decir esto, el profesor Pérez Vargas invita a entender que, uno de los fines de la prescripción negativa es la creación de certeza sobre una situación jurídica en el que medie inercia por parte del titular frente al ejercicio de un derecho u obligación. Sin embargo, la prescripción no es una figura de plazo rígido, ya que existen actos del titular que podrían interrumpir la inercia en el transcurso del tiempo, lo que causaría que el plazo de prescripción deba contabilizarse nuevamente desde el inicio, o bien que, en efecto, el titular de la

¹⁰⁰ Salas Murillo y Barrantes Gamboa, 202.

¹⁰¹ Víctor Pérez Vargas, *Derecho Privado* (San José: Litografía e Imprenta LIL, S.A., tercera edición, 1994), 195.

obligación o derecho nunca ejecute los mismos, lo que provocaría la pérdida de ese derecho o la extinción de la obligación, razón por la cual se habla de que la prescripción tiene efectos preclusivos.

Por otro lado, la caducidad se trata de un instituto que, también, requiere del transcurso del tiempo y la inacción por parte de un individuo. Sin embargo, en el caso de la caducidad, lo que se extingue es la posibilidad de accionar, esto significa que, en la caducidad es necesario que el individuo se encuentre en una situación de poder frente al ejercicio de un acto determinado y específico. Al respecto, indica el profesor Vargas Pérez que:

“(...) la caducidad resulta de una conexión de figuras jurídicas; para que pueda hablarse de caducidad, es preciso que con anterioridad se haya producido una determinada situación jurídica de posibilidad axiológica, cuya falta de ejercicio en una forma determinada produzca su extinción (...)”¹⁰²

Esto provoca que en la caducidad los plazos sean más cortos y rígidos totalmente, y que no acepte interrupciones en su cómputo, sino que, una vez cumplido el plazo de caducidad se pierde la situación de poder del titular.

En el caso de la impugnación de acuerdos, se entiende que el derecho a impugnar es inherente a cada condómino, sin embargo, su ejercicio está limitado por un plazo, ya que si bien, el derecho a impugnar no se extingue mientras el condómino ostente su condición de propietario, el plazo para accionar ese derecho sí es conveniente que se extinga después de cierto tiempo, dado que los acuerdos una vez tomados se vuelven ejecutables, por lo que resulta importante que la impugnación de estos no contenga plazos largos e interrumpibles que comprometan la seguridad jurídica de los acuerdos y sus efectos, por lo que es considerable pensar que en el caso del art. 26 LRPC se está más bien ante un plazo de caducidad y no de prescripción.

¹⁰² Pérez Vargas, 203.

Así las cosas, debe acotarse, también, que sería de gran utilidad poder contar con el criterio jurisprudencial sobre este tema, sin embargo, las resoluciones consultables sobre el plazo del art. 26 LRPC son pocas, por no decir inexistentes, con excepción de la Resolución no. 00073-2002 del Tribunal Segundo Civil Sección I, que indicó en lo que interesa:

*“V.- Según lo dispuesto en el artículo 26 de la Ley Reguladora de la Propiedad en Condominio, en cuanto a 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., **ese plazo de caducidad es de tres meses a partir de la firmeza del acuerdo**, mismo que, de conformidad con las fechas de celebración de las dos asambleas indicadas en el considerando anterior, al momento de notificarse la reconvenición, el diecisiete de julio del dos mil uno (fs. 68 y 69), se había cumplido. **En razón de ello, procederá revocar la resolución venida en alzada, para en su lugar acoger la excepción de caducidad opuesta por la sociedad actora-reconvenida.** Por no ser motivo de recurso lo dispuesto sobre costas, se mantiene lo dispuesto por el a quo sobre ese extremo”¹⁰³ (el resaltado no es del original)*

La importancia de este tema reside, también, en el hecho de que no es clara la legislación en cuanto a qué sucede con aquellos acuerdos que no se impugnen en el plazo dado por el art. 26 LRPC y que sean anulables o nulos por haber sido tomados en contra de los estatutos o a la misma LRPC o su reglamento. Ante esto, queda la interrogante de si estos acuerdos se convalidarían con el vencimiento del plazo de caducidad. Puede suponerse que sí para efectos prácticos, pero ¿qué pasa con los derechos afectados?, ¿debería irse a un proceso ordinario? y más aún, ¿debería el Registro Nacional inscribir un acuerdo tomado en estas condiciones?

Sobre todas estas cuestiones, se encuentra el inconveniente de que no existe jurisprudencia al respecto. La búsqueda de pronunciamientos judiciales sobre estos temas ha sido infructuosa y esto conlleva a que exista un vacío legal sobre estos temas, por lo que es

¹⁰³ Tribunal Segundo Civil, Sección I, Resolución no. 00073-2002 del 28 de febrero del 2002.

conveniente que se desarrollen con más amplitud, especialmente, lo ya considerado anteriormente sobre la entrada en vigor del NCPC.

CONCLUSIONES

Al finalizar la presente investigación, se llega a las siguientes conclusiones:

En primer lugar, la actual figura de la propiedad en condominio aplicada en Costa Rica es el resultado de siglos de evolución en la forma de convivencia de las personas, especialmente, impulsada por el auge de la propiedad horizontal en Europa y luego en América Latina. En los casos de Bélgica, Francia, España y México, encontramos que la evolución de la figura de la propiedad horizontal siguió patrones evolutivos similares, dado que en su forma primigenia se reguló únicamente en relación con los gastos de las áreas comunes, posteriormente, se entendió como una forma de copropiedad, por último, como una figura autónoma que requería legislación especial, siendo que, aún con la legislación especial, fue necesario en el transcurso de los años aprobar reformas que actualizaran la ley a las nuevas aplicaciones de la figura.

La propiedad en condominio es también una figura sensible a los cambios socio económicos que ocurren en una región o un país. Se logró apreciar que en Costa Rica el crecimiento económico, las oportunidades de inversión y el clima de los negocios, fueron factores que propiciaron el desarrollo inmobiliario desde hace algunos años, volviéndolo un mercado sumamente dinámico. Pero, las normas que regulan la figura no avanzaron a la misma velocidad, o no son lo suficientemente flexibles en su aplicación, lo que causa afectación en la operatividad de los condominios, por lo que sus normas deben ser objeto de revisión constante para verificar su vigencia con respecto a las realidades imperantes.

También, se encuentra que el régimen de la propiedad en condominio aplicado en Costa Rica es una figura sui generis, ya que si bien, conserva gran parte de los elementos de la propiedad horizontal, la diversidad de formas de aplicación en inmuebles verticales, horizontales y mixtos y la creación de la figura de la finca filial primaria individualizada que permitía la condominización de lotes sin construir, hicieron que se configurara un régimen propio, al cual, se le denominó “Régimen de la Propiedad en Condominio”

En este sentido, se comprueba la hipótesis de la presente investigación en el sentido de que el actual procedimiento de la LRPC afecta la operatividad de algunos condominios debido a que sus reglas fueron establecidas en un contexto socio económico distinto, en el que no se preveía el aumento de la demanda, la expansión, el tamaño de las áreas y la diversificación de los usos de los condominios. Esta afectación consiste principalmente en la imposibilidad de tomar acuerdos importantes para la operatividad del condominio, tales como correcciones en la escritura constitutiva, actualización del RAYC, adquisición de bienes comunes, arrendamiento de cosas comunes, aprobación del presupuesto o el nombramiento del administrador. No obstante, de las entrevistas realizadas se comprobó, además, que muchos condominios han encontrado soluciones prácticas para lograr la toma de acuerdos, sin embargo, de experiencias recabadas fuera de las entrevistas oficiales, se pudo constatar la existencia de casos de informalidad e ilegalidad en el procedimiento, como la toma de acuerdos con porcentajes menores a los exigidos por la LRPC.

Aunado a esto, se comprueba, entonces, que una de las principales problemáticas en el procedimiento de toma de acuerdos es la inasistencia y desinterés de los condóminos, lo cual dificulta la toma de acuerdos y es un escenario en el cual, el procedimiento parece no estar logrando el principio democrático de la voluntad de la mayoría, piedra angular de cualquier toma de decisiones que dependa de un colectivo. Además, se comprueba que el actual procedimiento genera un malestar común entre diversos sectores relacionados con la materia condominal, tales como el constructivo, jurídico y el de servicios de administración de condominios. Todo lo anterior, permite comprobar la hipótesis de que es necesaria una reforma a la LRPC que flexibilice los procedimientos de toma de acuerdos en las asambleas de condóminos.

En cuanto a los objetivos, se han cumplido de forma satisfactoria, ya que se logró analizar el actual procedimiento contenido en la LRPC desde una perspectiva teórica-práctica, partiendo desde una descripción general del procedimiento y buscando en las primeras legislaciones sobre propiedad horizontal los elementos primarios que se consideraron para la toma de acuerdos. Además, se logró desglosar cada uno de los supuestos del artículo 27 para considerar las afectaciones que se dan, actualmente, en cada uno de ellos y distinguir cuáles

requieren mayor atención, cuáles no, y las problemáticas comunes y específicas a cada uno de estos sub incisos. Por último, se logró proponer una solución a nivel legislativa que ayude en la flexibilización de la toma de acuerdos, tomando como punto de referencia el principio democrático según el cual se respete la voluntad de las mayorías.

Por último, se concluye que, a pesar de estar cerca de su entrada en vigor, el NCPC establece una limitación innecesaria a la posibilidad del condómino de solicitar la suspensión de acuerdos como medida cautelar típica al establecer la necesidad de que el propietario deba poseer un 10% de las cuotas, sin explicarse lo que se debe entender como “cuotas” para efectos del condominio. Por lo que, aunque no resultaba tema de objeto para la presente investigación, sí es recomendable desde ya, pensar en una posible reforma al artículo 89 NCPC que elimine la exigencia del 10% para la solicitud de medidas cautelares. Adicionalmente, por no ser tampoco objeto de la presente investigación, no se profundizó el tema, pero sí se hizo evidente que debe de una vez por todas solucionarse el tema de la personalidad jurídica del condominio, esto ya que, de flexibilizarse la toma de acuerdos, podría contribuirse a un mayor dinamismo y participación comercial de los condominios cuando estos así lo busquen.

FUENTES CITADAS

Material bibliográfico

Aeby, Frédéric. *La Propriété des Appartements*. ed. Etablissements Emile Bruylant, S.A., segunda edición: 1967.

Albaladejo García, Manuel. *Derecho Civil*. Librería Bosch, Tomo III, Volumen I: 1974.

Blasco Gascó, Francisco. *Instituciones de Derecho Civil*. Tirant Lo Blanch: 2014.

De Piña, Rafael. *Diccionario de Derecho*. Editorial Porrúa, 15ª edición: 1990.

Diez-Picazo Luis y Gullón Antonio, *Sistema de Derecho Civil*. Editorial Tecnos, S.A., sexta edición: 1997.

Gamboa Araya, Lizzette. *Propiedad en Condominio*. Revista del Registro Nacional, año 10, número 01, ISSN: 1659-4606.

Grossi, Paolo. *Historia del Derecho de Propiedad: La irrupción del colectivismo en la conciencia europea*. Editorial Ariel, S.A., primera edición: 1986.

Montejo Morales, Andrés. *Aproximación a un marco teórico de referencia en torno a la propiedad en condominio*. Instituto de Investigaciones Jurídicas. segunda reimpresión. 2006

Pacheco Murillo, Arturo. *La Nueva Ley Reguladora de la Propiedad en Condominio y la Propiedad Horizontal en Costa Rica, experiencias y problemas concretos*. Instituto de Investigaciones Jurídicas, segunda reimpresión: 2006.

Pérez Vargas, Víctor. *Derecho Privado*. Litografía e Imprenta LIL, S.A., tercera edición: 1994.

Racciatti, Hernán. *Propiedad por Pisos o por Departamentos*. ed. Ediciones Depalma, tercera edición, actualizada y aumentada: 1975.

Salas Murillo, Evelyn y Barrantes Gamboa, Jaime Eduardo. *Ley Reguladora de la Propiedad en Condominio no. 7933*. Biblioteca Jurídica Dike, primera edición: 2006.

Sotela Bonilla, Rogelio, “Comentarios al Proyecto de Ley sobre la Propiedad Horizontal”. Revista de Ciencias Jurídicas No. 4: 1964.

Ventura-Traveset y González, Antonio. *Derecho de propiedad horizontal por pisos y locales ante la ley 49 del 21 de julio de 1960, antecedentes históricos, legales, doctrinales y comentarios a la legislación actual*. Editorial Bosch: 1976.

Yglesias Mora, Rafael. *Organizaciones condominales complejas y algunas limitaciones de la LRPC*. Revista Judicial, no. 112, junio 2014.

Tesis de Grado

Bonilla Goldoni, Ileana y Cordero Mora, Julio Alberto. *La Propiedad Horizontal, su objeto y la Unanimidad en los acuerdos de la Asamblea de Copropietarios en el Régimen Costarricense*. Tesis de Grado para optar al Título Licenciado en Derecho, Universidad de Costa Rica, San José, 1990.

Freer Campos, Rodolfo y Granados Vargas, Juan Carlos. *La Ley de Propiedad en Condominio como Fuente de la Propiedad Colectiva en Costa Rica, análisis histórico y jurídico*. Tesis de Licenciatura en Derecho, Universidad de Costa Rica, San José, 1999.

Lara Vargas, Álvaro y Hernández Díaz, Rosibel M. *“Dificultades Operativas en el Uso y Aplicación de la Ley de Propiedad Horizontal”*. Tesis de grado para optar por el título de Licenciados en Derecho, Universidad de Costa Rica, San José, 1996.

Pessoa Leitón, Gioconda Fabiola y Chavarría Herrera, Edgar Enrique. *“El Desarrollo de la Propiedad en Condominio en Costa Rica y la Participación de Instituciones Estatales en el Fomento de este Régimen de Propiedad como una Solución a los Problemas Habitacionales del País. Ventajas y Desventajas. Análisis Jurídico-Social de la Ley Reguladora de la Propiedad en Condominio, Orígenes, Fundamento y Posibles Efectos”*. Tesis para optar por el grado de Licenciatura en Derecho, Universidad de Costa Rica, San José, 2003.

Quesada Porras, Yocelin. *Desarrollos condominales y prehorizontalidad en Costa Rica, problemática jurídica y soluciones*. Tesis para optar por el grado de Licenciada en Derecho, Universidad de Costa Rica, San Ramón, 2011.

Rojas Nielsen, Daniel. *El ordenamiento jurídico aplicable a los condominios constituidos al amparo de la Ley No. 3,670, a la luz de la nueva Ley No. 7, 933 y su Reglamento: una limitación del derecho de propiedad por la aplicación de requerimientos de la nueva ley para disponer de las fincas filiales que carecían de regulación en la Ley No. 3,670”*. Tesis para optar por el grado académico de Licenciatura en Derecho, Universidad de Costa Rica, San José, 2014.

Fuentes de Internet

Borja Martínez, Manuel. *Notas sobre la Historia y el Panorama de la Legislación Nacional en Materia de Propiedad y Condominio en los Edificios*. Revista de Derecho Notarial Mexicano. México. URL: <https://revistas-colaboracion.juridicas.unam.mx/index.php/derecho-notarial/article/viewFile/6121/5447>. Fecha de consulta: 02 de junio del 2018.

Cartín Feoli, Carlos. *Suspensión de acuerdos condominales en el Nuevo Código Procesal Civil. Punto Jurídico*. Costa Rica. URL: <https://www.puntojuridico.com/suspension-de-acuerdos-condominales-en-el-nuevo-codigo-procesal-civil/>. Fecha de consulta: 12 de setiembre del 2018.

Carvajal Alvarado, Guillermo y Vargas Cullel, Jorge. El surgimiento de un espacio urbano-metropolitano en el Valle Central de Costa Rica: 1950-1980. *Anuario de Estudios Centroamericanos*. Costa Rica. URL: <https://revistas.ucr.ac.cr/index.php/anuario/article/viewFile/2866/2787>. Fecha de consulta: 11 de junio del 2018.

De Puente y Franco, Antonio. *Historia de las Leyes, Plebiscitos y Senadoconsultos más notales, desde la fundación de Roma hasta Justiniano*. Biblioteca Digital Hispánica. España. URL: <http://bdh-rd.bne.es/viewer.vm?id=0000107447&page=1>. Fecha de consulta: 20 de mayo del 2018.

Ferraro, Stefano. La suspensión cautelar de acuerdos condominales. *BLP Legal*. Costa Rica. URL: <http://www.blplegal.com/la-suspension-cautelar-de-acuerdos-condominales/?lang=es>. Fecha de consulta: 12 de setiembre del 2018.

Rojas Valverde, Omar Eduardo. *El concepto de propiedad privada en Costa Rica y su desfase con el ordenamiento infraconstitucional*. Instituto de Investigaciones Jurídicas. Costa Rica. URL: <http://ijj.ucr.ac.cr/wp-content/uploads/bsk-pdf-manager/2017/06/El-concepto-de-propiedad-privada-en-Costa-Rica.pdf>. Fecha de consulta: 20 de mayo del 2018.

Sauma Pablo y Trejos, Juan Diego. *Costa Rica: Principales Tendencias Económicas y Sociales desde 1980*. CEPAL. URL: <https://www.cepal.org/publicaciones/xml/8/4648/costarica.pdf>. Fecha de consulta: 26 de julio de 2018.

Sotela Bonilla, Rogelio. *La Propiedad Horizontal en Costa Rica*. Revista de Ciencias Jurídicas. Costa Rica. URL: <https://revistas.ucr.ac.cr/index.php/juridicas/article/view/16686>. Fecha de consulta: 27 de mayo del 2018.

Documentos varios

Asamblea Legislativa de Costa Rica. *Proyecto de Ley expediente no.999*: 1965.

Asamblea Legislativa de Costa Rica. *Proyecto de Ley expediente no. 12805*. 1998.

Registro Inmobiliario del Registro Nacional de la República de Costa Rica, “Guía de Calificación de Propiedad en Condominio 2013”, *rnpdigital*, URL: http://www.registronacional.go.cr/bienes_inmuebles/Documentos/Guia%20de%20Calificacion%20de%20Propiedad%20en%20Condominio.pdf. Fecha de consulta: 15 de setiembre del 2018

Instituto Nacional de Estadísticas y Censos de Costa Rica. *ENAHO. 2017. Características de las viviendas y acceso a servicios según zona y región de planificación, julio 2017*. URL: <http://www.inec.go.cr/vivienda>. Fecha de consulta: 11 de setiembre del 2018.

Dirección Registro de Personas Jurídicas, Registro Nacional, *Circular DPJ-010-2018 del 09 de Julio del 2018*, URL: https://www.rnpdigital.com/personas_juridicas/documentos/circular/Circulares%202018.pdf. Fecha de consulta: 24 de setiembre del 2018.

Procuraduría General de la República, *Dictamen C-298-2007 del 28 de agosto del 2007*, URL: http://www.pgrweb.go.cr/scij/Busqueda/Normativa/Pronunciamiento/pro_ficha.aspx?param1=PRD¶m6=1&nDictamen=14727&strTipM=T. Fecha de consulta: 24 de setiembre del 2018.

Textos normativos nacionales

Código Civil. Ley no. 63 del 28 de setiembre de 1887.

Código Procesal Civil. Ley no. 7130 del 16 de agosto de 1989.

Código Procesal Civil. Ley no. 9342 del 03 de febrero del 2016.

Ley de Propiedad Horizontal no. 3670 del 22 de febrero de 1966.

Ley Reguladora de la Propiedad en Condominio no. 7933 del 28 de octubre de 1999.

Reglamento a la Ley Reguladora de la Propiedad en Condominio. Decreto Ejecutivo no. 32303 del 02 de marzo del 2005.

Reglamento para el Control Nacional de Fraccionamientos y Urbanizaciones del INVU del 13 de febrero de 1982.

Textos normativos extranjeros

Código Civil de Francia. Legifrance. URL: <https://www.legifrance.gouv.fr/affichCode.do?cidTexte=LEGITEXT000006070721&dateTexte=20180915>

Código Civil. Normattiva. URL: <http://www.normattiva.it/uri/res/N2Ls?urn:nir:stato:regio.decreto:1942-03-16;262>

Decreto que reforma el Artículo 951 del Código Civil para el Distrito y Territorios Federales en materia común y para toda la República en materia federal. Diario Oficial de la Federación de los Estados Unidos Mexicanos. URL: http://www.dof.gob.mx/nota_to_imagen_fs.php?cod_diario=197304&pagina=1&seccion=0

Ley 49/1960, de 21 de julio, sobre propiedad horizontal”, Agencia Estatal, Boletín Oficial del Estado. URL: <https://www.boe.es/buscar/doc.php?id=BOE-A-1960-10906>

Ley 675 de 2001 Nivel Nacional, URL: file:///C:/Users/Usuario/Downloads/LEY_675_20011705743234166966445.pdf

Resoluciones judiciales

Sala Constitucional de la Corte Suprema de Justicia, *resolución 08858-98 de las 16 horas con 233 minutos del 15 de diciembre de 1998.*

Sala Constitucional de la Corte Suprema de Justicia, *resolución 2002-02336 de las 15 horas con 23 minutos del 06 de marzo del 2002.*

Tribunal Segundo Civil, Sección Segunda, *Resolución No. 355 de las 09 horas y 50 minutos del día 24 de noviembre del 2006.*

Tribunal Segundo Civil, Sección Primera, *Resolución No. 465 de las 09 horas y 10 minutos del 14 de diciembre del 2001.*

Tribunal Segundo Civil, Sección I, *Resolución no. 00073-2002 del 28 de febrero del 2002.*

Entrevistas

Alfaro Marín, Ignacio. Entrevista por el autor. San José, CR, setiembre 12, 2018.

Carazo Ramírez, Guillermo. Entrevistado por el autor. San José, CR, febrero 20, 2018.

Cordero Esquivel, Juan Manuel. Entrevistado por el autor. Escazú, CR, setiembre 07, 2018.

Ibarra Piedra Luis Alexander. Entrevista por el autor. Curridabat, CR, setiembre 11, 2018.

ANEXOS

Ley de Propiedad Horizontal

Ley N° 3670

*La presente norma ha sido DEROGADA EN SU TOTALIDAD por el artículo 41 la Ley N° 7933 de 28 de octubre de 1999,
Ley Reguladora de la Propiedad en Condominio*

**LA ASAMBLEA LEGISLATIVA DE LA REPÚBLICA DE COSTA RICA,
DECRETA:**

**La siguiente
LEY DE PROPIEDAD HORIZONTAL**

**CAPÍTULO I
Disposiciones Generales**

Artículo 1°.- Agrégase al artículo 265 del Código Civil el siguiente párrafo:

"Los diversos pisos de un edificio y los departamentos en que se divida cada piso, podrán pertenecer a distintos propietarios, de acuerdo con las disposiciones de la Ley sobre Propiedad Horizontal. En estos casos, cada propietario será dueño exclusivo de su piso o departamento y comunero de los bienes afectos al uso común".

NOTA: El artículo 1° de la ley N° 5317 de 16 de agosto de 1973 la interpretó auténticamente en el sentido de que las disposiciones de esta ley no contrarían, sino más bien abarcan, incluyen y admiten la propiedad horizontal, tal y como es tratada, para varios edificios, sus accesorios y alrededores, entendidos éstos en sentido amplio como una unidad, ya sea que se construyan simultáneamente, uno por uno, por etapas o estadios.

[Ficha artículo](#)

Artículo 2°.- Adiciónase el artículo 272 del Código Civil con un nuevo inciso que dirá:

"3) En los casos de comunidad de bienes originados en la aplicación de la Ley de Propiedad Horizontal, los cuales se regirán por lo que ella dispone".

[Ficha artículo](#)

Artículo 3º.- Agrégase al artículo 411 del Código Civil un nuevo inciso que dirá:

"4) En los edificios regidos por la Ley de Propiedad Horizontal, el derecho de copropiedad que en las cosas comunes corresponden al propietario de un piso o departamento".

[Ficha artículo](#)

Artículo 4º.- Adiciónase el artículo 459 del Código Civil en la siguiente forma:

"Las operaciones referentes a edificios o departamentos sometidos al régimen contemplado por la Ley de Propiedad Horizontal, se inscribirán en una sección especial, mediante un doble registro de fincas matrices y fincas filiales debidamente relacionado".

[Ficha artículo](#)

Artículo 5º.- Agrégase al artículo 505 del Código Civil el siguiente párrafo:

"Lo anterior sólo será aplicable a los casos de propiedad horizontal, con las limitaciones que se contienen en la respectiva ley".

[Ficha artículo](#)

Artículo 6º.- El régimen de propiedad establecido en la adición que al artículo 265 del Código Civil, introduce el artículo 1º de esta ley, puede originarse:

- a)** Cuando los diversos pisos, departamentos o locales de que conste un edificio, pertenezcan a distintos dueños;
- b)** Cuando se construya un edificio con el objeto de vender sus diferentes pisos, departamentos o locales, a personas distintas;

c) Cuando el propietario o copropietarios de un edificio, resuelvan someterlo al régimen establecido en la presente ley, siempre que existan en la edificación elementos comunes indivisibles, y pueda ajustarse el edificio a las exigencias técnicas que esta ley establece para su constitución.

[Ficha artículo](#)

Artículo 7º.- Para acogerse al régimen establecido en esta ley, el propietario o copropietarios del edificio deben declarar su voluntad en escritura pública, en la que se hará constar:

- a)** La naturaleza, situación, medida y linderos del terreno y una descripción general del edificio;
- b)** La descripción de cada piso, departamento o local; su situación, medidas, departamentos de que consta y los demás detalles necesarios para su identificación;
- c)** El valor total del inmueble; el valor de cada piso, departamento o local, y el porcentaje o proporción que corresponda a cada uno de éstos en el valor total del inmueble;
- d)** El destino general del edificio y el especial de cada piso, departamento o local;
- e)** Los bienes que sean de propiedad común, su destino y las características necesarias para identificarlos; y
- f)** Que el notario ha tenido a la vista constancia de las autoridades de Salubridad y de las competentes en materia de construcciones urbanas, de que el edificio reúne los requisitos sanitarios, estructurales y funcionales establecidos por esta ley, y los demás que debe llenar este tipo de construcciones.

[Ficha artículo](#)

Artículo 8º.- El propietario que se proponga construir en su terreno un edificio dividido en pisos o departamentos, puede, mediante declaración ante notario en ese sentido, hacer que el edificio proyectado se regule por el régimen establecido en esta ley, desde el momento en que el terreno y el edificio por construir se den en garantía de un crédito o desde que se venda o se prometa vender cualquiera de las divisiones proyectadas.

Cuando se termine la edificación, se hará constar así en el Registro, dando fe el Notario de ese hecho con vista de la constancia que expedirá la Municipalidad correspondiente.

En la escritura se consignarán, en lo pertinente, los requisitos exigidos por el artículo anterior.

[Ficha artículo](#)

Artículo 9º.- En la escritura a que se refiere el párrafo final del artículo anterior se incluirá el Reglamento de Condominio y Administración o Reglamento Interno, a que se refiere el Capítulo V de esta ley.

[Ficha articulo](#)

Artículo 10.- El título constitutivo del régimen de propiedad regulado por esta ley, debe ser inscrito en el Registro Público, en la sección que al efecto se cree. Al inscribirse el primer asiento de la finca matriz, se cancelará la inscripción del inmueble en la Sección General de la Propiedad.

La escritura constitutiva que se presente al Registro para su inscripción, debe ir acompañada de un plano de la distribución del edificio, sus pisos, apartamentos y locales, autorizado por un ingeniero o arquitecto incorporados, y en el cual el notario ante quien se haya otorgado la escritura constitutiva, pondrá razón de referencia a dicha escritura. Este plano, junto con una copia literal en papel común de la escritura constitutiva, firmada por el notario será guardado y custodiado en el Registro de la Propiedad, servirá para confrontar en cualquier momento la exactitud de la escritura constitutiva o de cualquier documento posterior, y por ningún motivo podrá salir del Registro.

[Ficha articulo](#)

Artículo 11.- En caso de que la finca cuya inscripción en el Registro de Propiedad Horizontal se solicita, estuviere hipotecada o embargada, la inscripción no podrá realizarse sin el consentimiento expreso del acreedor.

En todo caso, al traspasarse un derecho sobre edificios sometidos a propiedad horizontal, se mencionarán en la escritura los gravámenes o garantías que afecten al edificio; la proporción en que éstos pesen sobre los diversos departamentos, pisos o locales, y se indicará que el adquirente conoce tales circunstancias.

[Ficha articulo](#)

Artículo 12.- En la escritura de compra-venta de cada piso, apartamento o local, se hará referencia a la inscripción en que constan los datos que exige el artículo 7º, y se hará constar que el comprador conoce el Reglamento de Condominio y Administración del edificio.

[Ficha artículo](#)

Artículo 13.- Para la inscripción en el Registro de Propiedad Horizontal de la escritura de compra-venta de un piso, apartamento o local, separadamente de las demás partes del edificio, es indispensable que se haya inscrito previamente la escritura constitutiva.

[Ficha artículo](#)

Artículo 14.- Sólo por acuerdo unánime de los propietarios se podrá modificar lo dispuesto en la escritura a que se refiere el artículo 2º, en cuanto al destino general del edificio o al especial de sus pisos, departamentos o locales, al valor proporcional de éstos en relación con la construcción total, y a los bienes de propiedad común. Estas modificaciones no afectarán a terceros mientras no se inscriban en el Registro.

[Ficha artículo](#)

Artículo 15.- El régimen establecido aquí sólo se extingue por acuerdo unánime de los propietarios, o en los casos previstos en esta ley. En todo caso, quedarán a salvo los derechos adquiridos e inscritos con anterioridad a favor de terceros.

[Ficha artículo](#)

CAPÍTULO II

De los Bienes Propios y de los Comunes

Artículo 16.- Todo piso, departamento o local debe estar acondicionado para su uso y goce independiente, y tener salida directa a la vía pública o a determinado común que conduzca a dicha vía.

[Ficha artículo](#)

Artículo 17.- Cada piso, departamento o local pertenece en forma exclusiva a su propietario, quien tendrá derecho, como condueño, de aprovechar conforme a su destino y sus necesidades, las cosas comunes.

[Ficha artículo](#)

Artículo 18.- Son comunes todas las cosas necesarias para la existencia, seguridad, salubridad, conservación, acceso u ornato del edificio; y las que se indiquen en la escritura constitutiva.

[Ficha artículo](#)

Artículo 19.- Los bienes comunes no podrán ser objeto de división, salvo los casos exceptuados en esta ley.

[Ficha artículo](#)

Artículo 20.- Las cosas comunes son de uso general o de uso limitado, según sean destinadas al uso y aprovechamiento de todos los departamentos, locales o pisos, o de solo algunos de ellos.

Serán necesariamente comunes:

- a)** El terreno en que se asienta el edificio;
- b)** Los cimientos, las paredes maestras, los techos, las galerías, los vestíbulos, las escaleras y las vías de entrada, de salida y de comunicación;
- c)** Los locales destinados al alojamiento del personal encargado de la administración del inmueble;
- d)** Los locales e instalaciones de servicios centrales, como electricidad, luz, gas, agua, refrigeración, tanques y bombas de agua; y
- e)** Los ascensores, incineradores de residuos, y en general todos los artefactos e instalaciones destinados al beneficio común.

La anterior enumeración no es taxativa.

Las cosas necesarias para la existencia, seguridad, salubridad y conservación de determinados departamentos, locales o pisos, o para permitir su uso y goce, serán comunes a ellos solamente.

[Ficha articulo](#)

Artículo 21.- Las cosas comunes pertenecen a todos los titulares del edificio, quienes tendrán un derecho en ellas proporcional al porcentaje que represente el valor fijado a su apartamento, piso o local, dentro del conjunto del edificio.

No obstante, ningún propietario podrá ser limitado en el uso y goce racionales de las cosas comunes, ni podrá alegar ninguno que tiene un mayor derecho al disfrute de esas cosas por razón de que su porcentaje en ellas sea superior al de otros propietarios.

El porcentaje de que habla este artículo se fijará en la escritura constitutiva de la propiedad y condominio, y no podrá ser variado sino mediante el acuerdo expreso de la totalidad de los propietarios en el edificio.

[Ficha articulo](#)

Artículo 22.- Los derechos de cada condueño en las cosas comunes no podrán enajenarse, gravarse o embargarse, ni transmitirse independientemente; son inherentes a la propiedad del respectivo departamento, piso o local, y en consecuencia inseparables de dicha propiedad.

[Ficha articulo](#)

Artículo 23.- La renuncia expresa o tácita al uso y goce de las cosas comunes, no releva al condueño de sus obligaciones en cuanto a la conservación o reconstrucción de dichos bienes, ni de ninguna de las obligaciones derivadas del condominio.

[Ficha articulo](#)

Artículo 24.- Las mejoras ornaméntales en las cosas comunes sólo podrán realizarse con el consenso unánime de los copropietarios. Para las mejoras útiles se requerirá la aprobación de una mayoría que represente no menos del 75% del valor del edificio. Las mejoras necesarias se realizarán por acuerdo de simple mayoría.

[Ficha artículo](#)

CAPÍTULO III ***De los Derechos y Obligaciones de los Propietarios***

Artículo 25.- Los propietarios de los pisos, departamentos o locales a que esta ley se refiere, podrán enajenar su pertenencia, gravarla y hacerla objeto de toda clase de actos o contratos entre vivos o por causa de muerte. Las cédulas hipotecarias sólo pueden imponerse sobre la totalidad del inmueble y no sobre los diversos pisos o departamentos, dada la naturaleza especial de ese gravamen.

Los pisos y departamentos pueden también pertenecer en condominio a varias personas, pero no procederá la división si al realizarla, las secciones resultantes quedan sin la salida a que se refiere el artículo 16.

[Ficha artículo](#)

Artículo 26.- Los propietarios de departamentos, pisos o locales, podrán establecer a su costa servicios para su uso exclusivo, siempre que no perjudiquen ni estorben a los demás. Usarán de su propiedad de acuerdo con el destino de la misma, conforme a la escritura constitutiva. No podrán destinarla a usos contrarios a la moral o las buenas costumbres, ni hacerla servir a otro objeto que el convenido expresamente. En caso de duda, le darán aquellos usos que deban presumirse, dadas la naturaleza del edificio y su ubicación. No podrán efectuar acto o incurrir en omisión que perturbe la tranquilidad de los demás propietarios o que comprometa la solidez, seguridad, salubridad o comodidad del edificio.

No podrán cambiar la forma externa de las fachadas, ni decorar las paredes, puertas o ventanas exteriores en formas o con colores distintos de los del conjunto.

A petición del administrador del edificio o de cualquiera de los propietarios, la autoridad judicial aplicará al infractor de lo dispuesto en este artículo, multa de cincuenta a quinientos colones (¢50.00 a ¢500.00), y repetirá esta medida si la infracción no cesare, sin perjuicio de las indemnizaciones que en derecho correspondan. La reclamación se sustanciará breve y sumariamente por el trámite de los incidentes.

[Ficha artículo](#)

Artículo 27.- Los propietarios del piso bajo o primero y los del superior o último, no tendrán por esa circunstancia más derechos que los restantes propietarios. Salvo que el Reglamento de Condominio y Administración lo establezca así, los propietarios de la planta baja no podrán ocupar para sí con exclusividad los vestíbulos, jardines, patios y similares de aquélla, ni los sótanos ni el subsuelo, ni hacer excavaciones u otras obras en los lugares dichos. Con igual salvedad, los propietarios del último piso no podrán ocupar la azotea o techo, ni elevar nuevos pisos, ni realizar otras construcciones. Las mismas restricciones se aplicarán a los demás propietarios del edificio.

Cada propietario podrá efectuar obras y reparaciones en el interior de su piso, departamento, vivienda o local, pero le estará prohibida toda innovación o modificación que afecte la estructura, paredes maestras u otros elementos esenciales del edificio. En cuanto a los servicios comunes e instalaciones generales, deberán abstenerse de todo acto, aun en el interior de su propiedad, que impida o haga menos eficaz su operación.

[Ficha artículo](#)

Artículo 28.- Serán por cuenta de los propietarios las obras de conservación que requieran los techos-pisos medianeros, y las paredes u otras divisiones que tengan el mismo carácter.

Los propietarios del último piso costearán las obras de conservación de los cielos rasos de su propiedad; y los propietarios del piso bajo o primero, las obras de conservación que necesiten los suelos o pavimentos de éste.

[Ficha artículo](#)

Artículo 29.- Si un propietario infringiere las prohibiciones y limitaciones contenidas en esta ley, las acordadas en el reglamento de condominio o en las asambleas de propietarios, los restantes, conjunta o separadamente, podrán exigir judicialmente que el infractor cese en sus actos, sin perjuicio de las demás responsabilidades civiles y penales en que pudiese haber incurrido.

[Ficha artículo](#)

Artículo 30.- Los propietarios estarán obligados a sufragar los gastos de administración, conservación y operación de los servicios y bienes comunes. A este efecto contribuirán en proporción al valor de su pertenencia, conforme al inciso c) del artículo 7º. Ni la renuncia al uso de los bienes comunes, ni el abandono del departamento, piso o local, relevan al propietario de las obligaciones aquí establecidas.

[Ficha articulo](#)

Artículo 31.- Son gastos comunes:

- a)** Los impuestos y tasas nacionales y los municipales que afecten a la propiedad, y cualquier otra carga obligatoria. Sin embargo, las oficinas nacionales o municipales encargadas del cobro de impuestos o tasas, deberán establecer una cuenta independiente para cada propietario, siempre que ello sea posible conforme a la escritura constitutiva del condominio, o a la modalidad del servicio;
- b)** El monto de las primas por el seguro con que forzosamente deberán cubrirse las edificaciones sujetas al régimen establecido en esta ley;
- c)** Los causados por la administración, mantenimiento y limpieza del edificio y de las cosas comunes;
- d)** Los que ocasione el mantenimiento de servicios especiales en el edificio o en las cosas comunes, tales como alumbrado para corredores y puertas, consumo de agua para servicios comunes, consumo de energía eléctrica para ascensores y otros servicios similares;
- e)** El costo de las reparaciones y mejoras que se hicieren en el edificio o en sus cosas comunes, debidamente autorizadas por la asamblea de propietarios;
- f)** Los gastos que hiciere el administrador en el ejercicio de sus atribuciones;
- g)** Los que autorice la asamblea de propietarios, y aquellos a los que se les diere el carácter de comunes en el reglamento de condominio; y
- h)** El costo de adquisición de nuevas cosas comunes, cuando sean acordadas conforme al artículo 25.

[Ficha articulo](#)

Artículo 32.- ANULADO por Resolución de la Sala Constitucional N° 4273-99 de las 11:15 horas del 4 de junio de 1999, aclarada por resolución No. 2511-00 de las 9:09 horas del 22 de marzo de 2000.

[Ficha articulo](#)

Artículo 33.- Cuando un piso, departamento o local se venda o se traspase por cualquier título, el trasmiteante estará obligado a presentar al notario certificación de que se encuentra al día en el pago de sus cuotas para gastos comunes, expedida por el Administrador del edificio. Caso de que esté en mora, el adquirente del departamento se considerará deudor solidario por el monto certificado, sin perjuicio de que pueda repetir del trasmiteante lo que por ese motivo se vea obligado a pagar.

[Ficha artículo](#)

Artículo 34.- Las obligaciones a cargo del propietario se exigirán directamente a éste, aunque no esté ocupando personalmente el piso o departamento. En este caso, cuando el propietario no sea quien lo habite, quienes ocupen los departamentos o pisos, responderán de las infracciones sin perjuicio de la responsabilidad civil subsidiaria del propietario.

La infracción reiterada en que incurra el inquilino u ocupante de un departamento, será causal de desahucio, y esta acción lo podrá plantear también el administrador.

[Ficha artículo](#)

CAPÍTULO IV ***De la Asamblea de Propietarios y de la Administración del Edificio***

Artículo 35.- Las resoluciones sobre asuntos de interés común no comprendidas dentro de las facultades y obligaciones del Administrador, serán de competencia de la Asamblea de Propietarios. Esta asamblea se celebrará de acuerdo con lo dispuesto en el Reglamento de Condominio y Administración; deberá realizarse cuando menos una vez al año.

Los acuerdos de la asamblea se tomarán por mayoría de votos presentes conforme a las normas de cómputo que aquí se establecen, excepto los casos en que esta ley o el reglamento, exijan una mayoría especial.

El quórum para la Asamblea de Propietarios lo formarán los votos que representen no menos de dos tercios del valor del edificio. En la segunda convocatoria para una misma asamblea, los votos que representen el cincuenta por ciento de ese valor formarán quórum, y en tercera convocatoria éste quedará formado con cualquier número de asistentes.

Cada propietario tendrá derecho a un número de votos igual al porcentaje que el valor de su propiedad represente en el total del edificio. Pero cuando un solo propietario represente más

del 50% de ese valor, se requerirá además del 33% de los votos restantes para la validez de los acuerdos.

[Ficha artículo](#)

Artículo 36.- El Administrador del edificio convocará a la Asamblea de Propietarios. También podrán convocar a asamblea, los propietarios que representen por lo menos un tercio del valor del edificio.

[Ficha artículo](#)

Artículo 37.- La Asamblea anual deberá conocer del informe del Administrador y de las cuentas que éste rendirá; aprobará el presupuesto de gastos para el año e indicará los medios de aportar los fondos necesarios para cubrirlo.

Lo acordado legalmente por la asamblea obliga a todos los propietarios. Cualquier propietario tiene el derecho de acudir ante los tribunales cuando estime que una resolución de la Asamblea es ilegal; pero esta acción no suspenderá la ejecución del acuerdo impugnado salvo que el juez, discrecionalmente y a solicitud del interesado, así lo disponga. La acción se sustanciará por el trámite de los incidentes y no tendrá ningún recurso.

[Ficha artículo](#)

Artículo 38.- Se requerirá el acuerdo unánime de los propietarios reunidos en Asamblea para tomar las resoluciones siguientes:

- a)** Renunciar al régimen de propiedad horizontal y condominio;
- b)** Vender o gravar el edificio en su totalidad, o enajenarlo en cualquier otra forma;
- c)** Construir nuevos pisos o sótanos, hacer excavaciones, o autorizar a alguno de los propietarios para que efectúe esos trabajos;
- d)** Adquirir nuevos bienes comunes, variar el destino de los existentes, o en cualquier forma disponer acerca del modo y tanto en que pueden ser aprovechados;
- e)** Variar cualquiera de las cláusulas de la escritura constitutiva o del Reglamento de Condominio y Administración;
- f)** Cualquier otro acuerdo o determinación que conforme a la ley, la escritura constitutiva, o el Reglamento de Condominio, deba ser autorizado por unanimidad.

[Ficha artículo](#)

Artículo 39.- Los acuerdos de la asamblea se consignarán en un libro de actas debidamente legalizado y se protocolizarán cuando deban inscribirse en el Registro Público, o cuando así lo ordene la asamblea.

[Ficha artículo](#)

Artículo 40.- La administración de los edificios sujetos al régimen establecido en esta ley, estará a cargo de un Administrador designado conforme al Reglamento de Condominio y Administración, por la Asamblea de Propietarios la cual le fijará la remuneración del caso. Salvo que el Reglamento disponga otra cosa, el Administrador tendrá con respecto al edificio y a los bienes comunes, las facultades de apoderado general.

[Ficha artículo](#)

Artículo 41.- Corresponderá al Administrador el cuidado y vigilancia de los bienes y servicios comunes; la atención y operación de las instalaciones y servicios generales; todos los actos de administración y conservación del edificio; la ejecución de los acuerdos de la Asamblea de Propietarios. También recaudará de cada propietario la cuota que le corresponda en los gastos comunes; velará por el cumplimiento de las disposiciones de esta ley y de lo establecido en el Reglamento de Condominio y Administración y tendrá las demás facultades y obligaciones que le fijen la ley y el reglamento.

[Ficha artículo](#)

Artículo 42.- Las medidas y disposiciones que tome el Administrador dentro de sus facultades serán obligatorias para todos los propietarios, a menos que la asamblea las modifique o revoque.

[Ficha artículo](#)

Artículo 43.- El Administrador del edificio deberá llevar por lo menos un libro de caja legalizado, en el cual consignará diariamente los egresos que tuviere por concepto de gastos

comunes, y los ingresos provenientes de los aportes de los propietarios o de cualquier otro concepto.

Para probar su personería le bastará al Administrador una certificación de la parte del reglamento interno debidamente inscrito, en que se haga constar su nombramiento y la aceptación del cargo.

Esta certificación la extenderá el Registro Público.

[Ficha artículo](#)

Artículo 44.- Si no hubiere Administrador, o éste estuviere incapacitado o no actuare, cualquiera de los propietarios podrá ejecutar por sí solo los actos impostergables de conservación y administración, y tendrá derecho a repetir de los demás propietarios el pago proporcional de los gastos hechos, mediante la justificación pertinente.

[Ficha artículo](#)

CAPÍTULO V

Del Reglamento de Condominio y Administración o Reglamento Interno

Artículo 45.- De conformidad con el artículo 9º de la presente ley, el Reglamento de Condominio y Administración o Reglamento Interno, deberá contener disposiciones sobre los siguientes puntos:

- a)** Formas de designar y sustituir al Administrador y facultades y obligaciones de éste. Período del nombramiento, causas para removerlo y remuneración que devengará;
- b)** Forma y periodicidad de las aportaciones de los propietarios a los gastos comunes;

- c) Frecuencia con que se reunirá la Asamblea de Propietarios; forma de convocarla; persona que presidirá las reuniones y número de votos necesarios para adoptar resoluciones, con excepción de las que están determinadas por esta ley;
- d) Uso de las cosas comunes, limitaciones a éste, condiciones en que se ejercerá, y en general derechos y obligaciones de cada propietario, especificando con claridad las partes del edificio que sean de uso común;
- e) Nombramiento de Administrador para el primer período y aceptación del cargo por la persona nombrada.

[Ficha artículo](#)

Artículo 46.- Quien adquiera derechos en un edificio regulado por esta ley, quedará sujeto al Reglamento existente. El reglamento será aprobado inicialmente por una mayoría de votos que represente no menos de dos tercios del valor total del edificio. Pero una vez vigente, sólo podrá modificarse por acuerdo unánime de los propietarios.

[Ficha artículo](#)

CAPÍTULO VI

De las Condiciones Funcionales y Estructurales de los Edificios

Artículo 47.- El edificio sometido al régimen de propiedad horizontal, debe llenar por lo menos los siguientes requisitos:

- a) Que toda su estructura principal, paredes divisorias entre departamentos y separaciones entre pisos, estén construidas de materiales no inflamables;
- b) Que esté provisto de un conducto a través de todos los pisos, que permita el paso de las instalaciones de cañería, electricidad y aguas negras;
- c) Que tenga otro conducto accesible a todos los pisos, que permita el desalojo de basuras o desechos, que se recogerán en la planta baja para su incineración;
- d) Que todos los departamentos destinados a vivienda, tengan una zona independiente, apropiada para el lavado de ropas y con luz solar directa;
- e) Que el edificio esté construido de acuerdo con las normas que exijan las leyes respectivas.

[Ficha artículo](#)

CAPÍTULO VII

Extinción del Condominio; Destrucción y Reconstrucción del Edificio

Artículo 48.- El régimen establecido en esta ley solo se extinguirá respecto a determinado edificio, por acuerdo unánime de los propietarios reunidos en Asamblea, que surtirá efectos a partir de su inscripción en el Registro Público. En este caso se cancelarán los asientos de la finca matriz y de las filiales en la Sección de Propiedad Horizontal, y se inscribirá nuevamente el inmueble en la Sección General de Propiedad.

Quedarán a salvo los derechos adquiridos por terceros.

[Ficha artículo](#)

Artículo 49.- En caso de destrucción total o parcial del edificio, si la mayoría de los propietarios deciden reconstruirlo, el monto del seguro se destinará a ese fin y si fuere insuficiente, todos los propietarios deberán contribuir en la proporción establecida en la escritura constitutiva. Los que se negaren a hacerlo crearán en favor de los otros propietarios el derecho de comprarles su propiedad a justa tasación de peritos; y caso de que los otros propietarios no tuvieran interés, los derechos de los disidentes serán rematados en subasta pública.

[Ficha artículo](#)

Artículo 50.- El Instituto Nacional de Seguros, la Caja Costarricense de Seguro Social, las instituciones del Sistema Bancario Nacional y el Instituto Nacional de Vivienda y Urbanismo adaptarán sus reglamentos a las disposiciones de esta ley, a fin de conceder préstamos para construcción de edificios sometidos al régimen de propiedad y condominio con garantía de los edificios en sí o de los diversos departamentos, ya sea que unos y otros estén construidos, en vías de construcción o meramente proyectados.

[Ficha artículo](#)

Artículo 51.- Establécese la figura del condominio de interés social, bajo declaratoria expresa del Instituto Nacional de Vivienda y Urbanismo (INVU) o del Instituto Mixto de Ayuda Social (IMAS).

Los complejos habitacionales, en los condominios de interés social, gozarán de todos los derechos especiales, los programas y normas específicas, facilidades crediticias, subvenciones

y controles y obligaciones de que goza la vivienda de interés social, sin que por ello pierdan ninguna de las prerrogativas propias de la propiedad horizontal.

El INVU y el IMAS adaptarán sus reglamentos a lo que establece este artículo.

(Así adicionado por el artículo 25 de la ley No. 6890 de 14 de septiembre de 1983, corriendo la numeración de los artículos subsiguientes).

[Ficha artículo](#)

Artículo 52.- El Poder Ejecutivo modificará en lo conducente el Reglamento del Registro Público.

[Ficha artículo](#)

Artículo 53.- Esta ley rige noventa días después de su publicación y deroga las disposiciones que se le opongan.

[Ficha artículo](#)

Fecha de generación: 12/10/2018 10:01:10 a.m.

[Ir al principio del documento](#)

Ley Reguladora de la Propiedad en Condominio
N° 7933

LA ASAMBLEA LEGISLATIVA DE LA REPÚBLICA DE COSTA RICA

DECRETA:

Ley Reguladora de la Propiedad en Condominio

CAPÍTULO I

Disposiciones generales

ARTÍCULO 1.- El régimen de propiedad en condominio puede aplicarse:

a) A los diversos pisos, los locales, las oficinas, los estacionamientos o los departamentos en que se dividan uno o varios edificios, por construirse o construidos en una misma finca o en diversas, ya sea que pertenezcan estos a uno o varios propietarios o concesionarios.

Al inscribirse la afectación de varias fincas, se reunirán de modo que resulte una sola finca matriz.

b) A las distintas edificaciones que se construyan en una sola finca, si habrán de pertenecer a propietarios diferentes.

c) A los bienes inmuebles aptos para la construcción, tanto para los lotes o las fincas rurales en que se divida el terreno, como para las construcciones que se levanten en ellos.

d) Cuando el propietario de un edificio o un desarrollo habitacional, comercial, turístico, industrial o agrícola, ya construido, decida someterlo al régimen de propiedad en condominio, siempre que existan elementos independientes y comunes indivisibles y cumplan todos los requisitos técnicos exigidos por esta ley.

e) Cuando el titular de un derecho de concesión que recaiga sobre un bien inmueble y se destine a ser explotado turística o comercialmente, decida someter su proyecto a las disposiciones de esta ley. En este caso, deberá contar con la autorización expresa y previa de las autoridades que hayan otorgado la concesión.

f) A los proyectos por desarrollarse en etapas, cuyas obras de urbanización o civiles sean sometidas al régimen de propiedad en condominio y donde las filiales resultantes sean, a su vez, convertidas en fincas matrices de un nuevo

condominio, sin perder estas, por tal razón, su condición de filial del condominio original; lo anterior, de conformidad con lo dispuesto en el proyecto y los planos originales debidamente aprobados, así como en el reglamento del condominio.

[Ficha artículo](#)

ARTÍCULO 2.- Para acogerse al régimen establecido en esta ley, el propietario, los copropietarios o los concesionarios de un inmueble deben declarar su voluntad en escritura pública, en la que se hará constar:

a) La naturaleza, la situación, la medida y los linderos de la finca matriz; una descripción general del edificio, el desarrollo habitacional, comercial, turístico, industrial o agrícola, así como la descripción de cada filial resultante, con su situación, medidas, linderos y la proporción que a cada una de estas filiales le corresponda en relación con el área total del condominio y los demás detalles necesarios para su correcta identificación. Esta información se aportará con base en los planos de construcción y topográficos.

b) El destino general del condominio y el particular de cada filial.

c) Los bienes comunes, su destino y las características necesarias para identificarlos, ubicarlos y delimitarlos correctamente.

d) Que el notario ha tenido a la vista los planos de construcción debidamente aprobados por las instituciones competentes.

e) La escritura de afectación al régimen de propiedad en condominio establecerá las reglas que permitan reunir y dividir las fincas filiales, con indicación de las áreas mínimas y el frente a la salida pública o al área común que la permita.

f) El valor total del condominio, el valor de cada piso, departamento, local, oficina o estacionamiento en que este se divida, así como el porcentaje o la proporción correspondiente a cada uno en el valor total del condominio.

[Ficha artículo](#)

ARTÍCULO 3.- El propietario de un inmueble o un derecho de concesión que se proponga construir o desarrollar un condominio habitacional, comercial, turístico, industrial o agrícola, puede lograr, mediante declaración en escritura pública, que el condominio proyectado se regule por el régimen establecido en esta ley. Para dicho efecto, la finca matriz y las filiales serán descritas con base en un anteproyecto debidamente aprobado por el Instituto Nacional de Vivienda y Urbanismo (INVU), el Ministerio de Salud y la municipalidad respectiva.

[Ficha artículo](#)

ARTÍCULO 4.- En las escrituras referidas en los artículos 2 y 3, se incluirá el reglamento de condominio y administración mencionado en el capítulo V de esta ley.

[Ficha artículo](#)

ARTÍCULO 5.- La escritura constitutiva del régimen de propiedad en condominio deberá ser inscrita en la sección respectiva del Registro Inmobiliario (*). Al inscribirse el primer asiento de la finca matriz, se cancelará la inscripción del inmueble en la Sección General de la Propiedad.

()(Modificada su denominación por el artículo 2º de la ley N° 8984 del 14 de setiembre del 2011)*

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.

[Ficha artículo](#)

ARTÍCULO 6.- Las fincas filiales se originarán a partir de la inscripción de la escritura constitutiva con la descripción de la finca matriz y de dichas fincas filiales, el respectivo reglamento y los planos debidamente aprobados.

[Ficha artículo](#)

CAPÍTULO II

Bienes propios y comunes

ARTÍCULO 7.- Cada finca filial constituye una porción autónoma y debe estar acondicionada para el uso y goce independientes, comunicada directamente con la vía pública o con determinado espacio común que conduzca a ella.

[Ficha artículo](#)

ARTÍCULO 8.- Cada finca filial, sus accesorios y los espacios necesarios para su cabal aprovechamiento, pertenecen exclusivamente a su propietario, quien, según sus necesidades como condómino tendrá el derecho de aprovechar las cosas comunes conforme a su destino.

[Ficha artículo](#)

ARTÍCULO 9.- Las cosas comunes son de uso general o restringido, independientemente de si están construidas o no y según se destinen al uso y aprovechamiento de todas las filiales o solo a algunas de ellas.

Las cosas comunes pertenecen a todos los titulares del condominio, quienes tendrán en ellas un derecho proporcional al porcentaje que represente el área fijada para su finca filial dentro del condominio.

No obstante, ningún propietario podrá ser limitado en el uso y goce racionales de las cosas comunes, ni podrá alegar que tiene un derecho mayor al disfrute de esas cosas porque su porcentaje en ellas supere el de otros propietarios.

Los bienes comunes no podrán ser objeto de división, salvo en los casos exceptuados en esta ley

[Ficha artículo](#)

ARTÍCULO 10.- Deberán ser comunes:

- a) El terreno donde se asienta el edificio, cuando se trate de construcciones verticales, lo cual da como resultado que dos filiales o más descansen sobre el mismo suelo, o cuando, por requerirse así, deba considerarse común el suelo.
- b) Los cimientos, las paredes maestras y medianeras, los techos, las galerías, los vestíbulos y las escaleras, además las vías de acceso, salida y desplazamiento interno, cuando deban considerarse como tales, por el tipo de construcción o desarrollo.
- c) Los locales destinados al alojamiento del personal encargado de la administración o seguridad del condominio.
- d) Los locales y las instalaciones de servicios centrales como electricidad, iluminación, telefonía, gas, agua, refrigeración, tanques, bombas de agua, pozos y otros.

e) Los ascensores, los incineradores de residuos y, en general, todos los artefactos y las instalaciones destinados al beneficio común.

f) Otras que indique expresamente el reglamento.

La enumeración anterior no es taxativa, pues también son comunes las cosas necesarias para la existencia, seguridad, salubridad, conservación, acceso y ornato del condominio, aparte de las que expresamente se indiquen en la escritura constitutiva o en el reglamento del condominio.

[Ficha artículo](#)

ARTÍCULO 11.- Las cosas comunes de uso y disfrute podrán ser objeto de arrendamiento, previo acuerdo de la Asamblea de Condóminos. El producto de este arrendamiento se incorporará al ingreso común.

[Ficha artículo](#)

ARTÍCULO 12.- Los derechos de cada condómino en las cosas comunes no podrán enajenarse, gravarse, embargarse ni transmitirse independientemente, por ser inherentes a la propiedad de la respectiva finca filial y, en consecuencia, inseparables de dicha propiedad.

[Ficha artículo](#)

ARTÍCULO 13.- Los propietarios estarán obligados a sufragar los gastos de administración, conservación y operación de los servicios y bienes comunes. La renuncia, expresa o tácita, al uso y goce de las cosas comunes, no relevará al condómino de sus obligaciones en cuanto a la conservación, la reconstrucción de dichos bienes o el pago de cuotas de mantenimiento, ni de ninguna obligación derivada del régimen.

[Ficha artículo](#)

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 la mayoría del valor del condominio.

b) Las mejoras útiles, por los votos de los propietarios que representen las dos terceras partes del valor del condominio.

[Ficha articulo](#)

CAPÍTULO III

Derechos y obligaciones de los propietarios

ARTÍCULO 15.- Los propietarios de fincas filiales podrán establecer a su costa servicios para su uso exclusivo, siempre que no perjudiquen ni estorben a los demás. Usarán su propiedad de acuerdo con su destino conforme a la escritura constitutiva. Podrán segregarla siempre que las partes segregadas cumplan todos los requisitos dispuestos en esta ley para las fincas filiales. No podrán destinarla a usos contrarios a la ley, la moral o las buenas costumbres, ni hacerla servir a otro objeto que el convenido expresamente. No podrán efectuar acto ni incurrir en omisión que perturbe la tranquilidad de los demás propietarios o comprometa la solidez, seguridad, salubridad o comodidad del condominio.

A petición del administrador del condominio o de un propietario, la autoridad judicial aplicará, al infractor de lo dispuesto en este artículo, una multa equivalente a un salario base, conforme se define en la Ley No. 7337, de 5 de mayo de 1993. Las sumas se destinarán a mejoras del condominio; todo sin perjuicio de las indemnizaciones que en derecho correspondan.

La reclamación se sustanciará mediante el procedimiento sumario estatuido en el Código Procesal Civil.

[Ficha articulo](#)

ARTÍCULO 16.- Cada propietario podrá efectuar obras y reparaciones en el interior de su finca filial; pero le estará prohibida toda innovación o modificación que afecte la estructura, las paredes maestras u otros elementos esenciales del condominio. En cuanto a los servicios comunes y las instalaciones generales, los propietarios deberán abstenerse de todo acto, aun en el interior de su propiedad, que impida o haga menos eficaz la operación o el aprovechamiento.

[Ficha articulo](#)

ARTÍCULO 17.- Los propietarios del piso bajo o primero y los del superior o último no tendrán por esta circunstancia, más derechos que los propietarios restantes.

[Ficha articulo](#)

ARTÍCULO 18.- Correrán por cuenta de los propietarios de las filiales afectadas, las obras de conservación que requieran los entresijos, los pisos, las paredes u otras divisiones medianeras.

Cada propietario costeará las obras de conservación que necesiten los suelos o pavimentos de su finca filial.

[Ficha artículo](#)

ARTÍCULO 19.- Son gastos comunes:

a) Los impuestos y tasas nacionales y municipales que afecten la propiedad común, así como los cánones correspondientes a los derechos administrativos de concesión, en su caso, y cualquier otra carga obligatoria. Sin embargo, las oficinas nacionales o municipales encargadas del cobro de impuestos o tasas, deberán llevar una cuenta independiente para cada filial.

b) El monto de las primas y el tipo de seguro que el reglamento del condominio establezca.

c) Los gastos por administración, mantenimiento, reparación y limpieza de las cosas comunes, los que se regularán en el reglamento.

d) El costo de las mejoras realizadas en las cosas comunes, debidamente autorizadas por la Asamblea de Condóminos.

e) Los autorizados por la Asamblea de Condóminos y aquellos a los que se les confiera el carácter de comunes en el reglamento del condominio.

[Ficha artículo](#)

Artículo 20.-La finca filial quedará afecta, como garantía, en forma preferente y desde su origen, por el incumplimiento de las obligaciones pecuniarias que el propietario llegue a tener con el condominio.

Las cuotas correspondientes a los gastos comunes adeudadas por los propietarios, así como las multas y los intereses que generen, constituirán un gravamen hipotecario sobre la finca filial, solo precedido por el gravamen referente al impuesto sobre bienes inmuebles. Un contador público autorizado expedirá la certificación de las sumas que los propietarios adeuden por estos conceptos; esta certificación constituirá título ejecutivo hipotecario.

(Así reformado por el artículo 1 de la Ley N° 8278 de 2 de mayo del 2002)

[Ficha articulo](#)

ARTÍCULO 21.- En la venta o el traspaso por cualquier título de una finca filial, el transmitente 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 transmitente lo que por este motivo deba pagar.

[Ficha articulo](#)

ARTÍCULO 22.- Las obligaciones a cargo del propietario lo exigirán en forma directa, aunque no ocupe personalmente el inmueble. En este caso, cuando el propietario no lo habite, utilice ni ocupe, quienes lo habiten, utilicen u ocupen responderán de las infracciones, sin perjuicio de la responsabilidad civil solidaria del propietario.

La administración del condominio, previo otorgamiento de poder por parte del condómino respectivo, podrá ejercer acción de desahucio en contra del ocupante no propietario, que en forma reiterada infrinja el reglamento del condominio o altere la convivencia normal de todos los condóminos.

[Ficha articulo](#)

ARTÍCULO 23.- Si un propietario infringe las prohibiciones y limitaciones contenidas en esta ley o las acordadas en el reglamento del condominio o en las asambleas de condóminos, se impondrán las siguientes sanciones, que desarrollará y determinará el reglamento del condominio, previo cumplimiento del debido proceso, por la Asamblea de Condóminos:

- a) Prevención por escrito.
- b) Sanción o multa.
- c) Obligación de desalojo por parte del condómino.

El reglamento del condominio contemplará el régimen específico de multas. Su reclamación se sustanciará mediante el proceso sumario dispuesto en el Código Procesal Civil.

[Ficha articulo](#)

CAPÍTULO IV

Asamblea de condóminos y administración del condominio

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 el reglamento de condominio y administración y en la presente ley. Deberá realizarse como mínimo una vez al año.

El quórum para la Asamblea de Condóminos estará formado por los votos

que representen un mínimo de dos tercios del valor del condominio. En la segunda convocatoria, el quórum se alcanzará con cualquier número de asistentes.

Cada propietario tendrá derecho a un número de votos igual al porcentaje que el valor de su propiedad represente en el total del condominio.

[Ficha artículo](#)

ARTÍCULO 25.- El administrador del condominio convocará a la Asamblea de Condóminos. También podrán convocar los propietarios que representen, por lo menos, un tercio del valor del condominio.

[Ficha artículo](#)

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.

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.

[Ficha artículo](#)

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.
- 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%) 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.

Artículo 28.-Los acuerdos de la Asamblea de Condóminos se consignarán en un libro de actas.

(Así reformado por el artículo 1 de la ley N° 8278 de 2 de mayo del 2002)

[Ficha articulo](#)

ARTÍCULO 29.- La administración de los condominios sujetos al régimen creado en esta ley, estará a cargo de un administrador que puede ser una persona física o jurídica. Será designado conforme al reglamento de condominio y administración, por la Asamblea de Condóminos, la cual deberá aprobar la remuneración correspondiente por estos servicios. Salvo que este reglamento disponga otra medida, el administrador tendrá la facultad de apoderado general, con respecto al condominio y los bienes comunes.

[Ficha articulo](#)

ARTÍCULO 30.- Corresponderán 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. 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.

[Ficha articulo](#)

ARTÍCULO 31.- Las medidas y disposiciones tomadas por la administración dentro de sus facultades serán obligatorias para todos los propietarios, a menos que la Asamblea las modifique o revoque.

[Ficha articulo](#)

ARTÍCULO 32.- Si no existe administrador o este no actúa, o bien, si el administrador está incapacitado, cualquiera de los propietarios podrá ejecutar por sí solo los actos impostergables de conservación y administración. Además, tendrá derecho a cobrarles a los demás propietarios mediante la debida demostración, el pago proporcional de los gastos y el tiempo dedicado. El refrendo de dichos gastos por parte de un contador público autorizado será prueba suficiente de que existen.

[Ficha artículo](#)

Artículo 32 bis.-Para la administración de los condominios deberá contarse con un libro de actas de la Asamblea, un libro de actas de la Junta Directiva, cuando exista, en el cual constarán sus acuerdos, y un libro de caja en el que el administrador consignará los egresos por concepto de gastos comunes como los ingresos provenientes del pago de los propietarios o de cualquier otro concepto.

La legalización de todos estos libros, su reposición por pérdida o deterioro, así como cualquier trámite relativo a estos estará a cargo de la Sección de Propiedad en Condominio del Registro Inmobiliario.

(Así adicionado por artículo 2° de la ley N° 8278 de 2 de mayo de 2002)

(Así reformado por el artículo 1° de la ley N° 8984 del 14 de setiembre del 2011)

[Ficha artículo](#)

CAPÍTULO V

Reglamento de condominio y administración

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.
- 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.

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.

[Ficha artículo](#)

ARTÍCULO 34.- Quien adquiera derechos en un condominio quedará sujeto al reglamento existente. Al inicio el reglamento debe ser establecido por el propietario de la finca matriz y podrá ser modificado por la Asamblea de Condóminos, por votación unánime del total de los propietarios del condominio. Toda modificación del reglamento deberá ser inscrita en el Registro Inmobiliario (*).

(*) (Modificada su denominación por el artículo 2º de la ley N° 8984 del 14 de setiembre del 2011)

[Ficha artículo](#)

CAPÍTULO VI

Condiciones funcionales y estructurales

de los condominios

ARTÍCULO 35.- Todo condominio, según su tipo, deberá llenar al menos los siguientes requisitos:

a) Toda la estructura principal, las paredes maestras y divisorias así como las separaciones entre pisos, deberán construirse con materiales no inflamables.

b) Estar provisto de un conducto, a través de todos los pisos, que permita el paso de las instalaciones de agua potable, aguas servidas, aguas pluviales y aguas negras, electricidad y otras. Este conducto será parte de las áreas comunes.

c) Estar provisto de un conducto, a través de todos los pisos, que permita desalojar basura y desechos, los cuales se recogerán en la planta baja para ser incinerados o sometidos a algún otro tratamiento. Este conducto será parte de las áreas comunes.

d) Todas las edificaciones, ya sean de desarrollo horizontal o vertical, deberán construirse según las normas que exijan las leyes respectivas.

[Ficha artículo](#)

CAPÍTULO VII

Extinción del condominio: destrucción y

reconstrucción de las edificaciones

ARTÍCULO 36.- El régimen establecido en esta ley podrá extinguirse por acuerdo de los condóminos reunidos en Asamblea General, mediante votación unánime de los propietarios, 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 extinción surtirá efecto a partir de la inscripción en el Registro Inmobiliario (*). En tal caso los asientos de la finca matriz y de las filiales se cancelarán en la Sección de Propiedad en Condominio y los nuevos inmuebles se inscribirán en la Sección General de Propiedad. Quedarán a salvo los derechos adquiridos por terceros.

() (Modificada su denominación por el artículo 2º de la ley N° 8984 del 14 de setiembre del 2011)*

[Ficha artículo](#)

ARTÍCULO 37.- Si se destruye total o parcialmente el condominio y la mayoría de los propietarios decide reconstruirlo, el monto del seguro se destinará a este fin, y si es insuficiente, todos los propietarios deberán contribuir en la proporción fijada según la escritura constitutiva.

Quienes se nieguen crearán, en favor de los otros propietarios, el derecho de comprarles su propiedad a justa tasación de peritos, en un plazo máximo de quince días hábiles. Vencido este plazo el propietario queda en libertad de ofrecer a terceros la venta de su filial.

[Ficha artículo](#)

ARTÍCULO 38.- El Instituto Nacional de Seguros, la Caja Costarricense de Seguro Social, las instituciones del Sistema Bancario Nacional, las instituciones del Sistema

Financiero Nacional para la Vivienda y el INVU adaptarán sus reglamentos a esta ley, a fin de conceder préstamos para construir desarrollos habitacionales u otros sometidos al régimen de propiedad en condominio.

[Ficha artículo](#)

CAPÍTULO VIII

Disposiciones finales

ARTÍCULO 39.- Establécese la figura del condominio de interés social, bajo declaratoria expresa del Banco Hipotecario de la Vivienda. En los condominios de interés social, los complejos habitacionales disfrutarán de todos los derechos especiales, los programas, las normas específicas, las facilidades crediticias, las subvenciones, los controles y las obligaciones de que goza la vivienda de interés social, sin perder por ello ninguna de las prerrogativas de la propiedad en condominio.

[Ficha artículo](#)

ARTÍCULO 40.- Refórmase el Código Civil en las siguientes disposiciones:

a) El segundo párrafo del artículo 265, cuyo texto dirá:

“Artículo 265.-

[...]

De acuerdo con las disposiciones del régimen de propiedad en condominio, podrán pertenecer a distintos propietarios, los pisos, locales, las oficinas, los estacionamientos o departamentos en que se dividan uno o varios edificios, cuando se trate de construcciones verticales en varios pisos o niveles, o las casas, locales, oficinas y estacionamientos, cuando el desarrollo no sea vertical sino horizontal y, en los casos de urbanizaciones privadas, tanto los lotes en que se divida el terreno como las construcciones que sobre ellos se levanten. En estos casos, cada propietario será el dueño exclusivo de su piso, local, oficina, estacionamiento, casa o lote y será condómino de los bienes afectos al uso común; además, las diferentes figuras podrán combinarse. Los bienes sometidos a este régimen se conocerán como condominios.”

b) El inciso 4) del artículo 411, cuyo texto dirá:

“Artículo 411.-

[...]

4) En los edificios y desarrollos sometidos al régimen de propiedad en condominio, el derecho que sobre los bienes comunes corresponda al propietario de una finca filial.”

c) El último párrafo del artículo 505, cuyo texto dirá:

“Artículo 505.-

[...]

En los casos de propiedad en condominio, lo anterior solo será aplicable con las limitaciones establecidas en la respectiva ley.”

[Ficha articulo](#)

ARTÍCULO 41.- Derógase la Ley de Propiedad Horizontal, No. 3670, de 22 de marzo de 1966, y sus reformas.

[Ficha articulo](#)

ARTÍCULO 42.- El Poder Ejecutivo reglamentará esta ley.

Rige a partir de su publicación.

Dado en la Presidencia de la República.- San José, a los veintiocho días del mes de octubre de mil novecientos noventa y nueve.

[Ficha artículo](#)

Fecha de generación: 12/10/2018 10:00:50 a.m.

[Ir al principio del documento](#)

Reglamento a la Ley Reguladora de la Propiedad en Condominio
N° 32303-MIVAH-MEIC-TUR

EL PRESIDENTE DE LA REPÚBLICA,

EL MINISTRO DE VIVIENDA Y ASENTAMIENTOS HUMANOS,

EL MINISTRO DE ECONOMÍA, INDUSTRIA Y COMERCIO,

Y EL MINISTRO DE TURISMO

En uso de las atribuciones constitucionales previstas en el artículo 140 incisos 3), 18), 45) y el artículo 146 de la Constitución Política y de conformidad con lo dispuesto en las siguientes leyes: Ley Reguladora de la Propiedad en Condominio, Ley N° 7933 de 28 de octubre de 1999; en apego a lo dispuesto Ley de Planificación Urbana, Ley N° 4240 del 15 de noviembre de 1968, los artículos 10 inciso 2), 33, 34, 38, 56, 58 inciso 2) y 70; la Ley de Protección al Ciudadano del Exceso de Requisitos y Trámites Administrativos, Ley N° 8220 de 4 de marzo del 2002; y la Ley Orgánica del Instituto Costarricense de Turismo, Ley N° 1917 de 30 de julio de 1955 y Ley de Creación del Proyecto Turístico de Papagallo, Ley N° 6758 del 4 de junio de 1982.

Considerando:

1º-Que el 28 de octubre de 1999, fue emitida la Ley Reguladora de la Propiedad en Condominio Ley N° 7933 de 28 de octubre de 1999, publicada en La Gaceta N° 229 de 25 de noviembre de 1999, la que derogó la Ley de Propiedad Horizontal, N° 3670 de fecha 22 de marzo de 1966.

2º-Que la Ley N° 7933 igualmente derogó de manera tácita el Decreto Ejecutivo N° 26259-MIVAH-MP, que regulaba el artículo 8 de la Ley de Propiedad Horizontal, Ley N° 3670 de fecha 22 de marzo de 1966.

3º-Que es obligación del Poder Ejecutivo reglamentar la Ley Reguladora de la Propiedad en Condominio, de manera que se emita normativa técnica especial para este

régimen propietario.

4º-Que en atención a lo dispuesto en la Ley de Protección al Ciudadano del Exceso de Requisitos y Trámites Administrativos, en el sentido de brindar seguridad jurídica a los administrados en relación con los trámites y requisitos que deban realizar ante las instituciones públicas, se torna necesaria la regulación expresa de los requisitos que deba cumplirse para someter un inmueble al régimen de propiedad en condominio.

5º-Que de la seguridad jurídica, depende en gran medida la competitividad del país y por ende su desarrollo económico y social.

6º-Que de acuerdo con la Ley de Igualdad de Oportunidades para las Personas con Discapacidad, todo proyecto debe contener las facilidades para que las personas con alguna discapacidad tengan libre acceso a las edificaciones que se construyen en el país.

7º-Que tanto la Ley de la Zona Marítimo Terrestre y sus reformas como su Reglamento, establecen que sólo cuando se haya obtenido e inscrito el contrato de concesión, puede gestionarse ante el resto de autoridades administrativas la construcción de edificaciones. Por tanto:

DECRETAN:

Reglamento a la Ley Reguladora de la Propiedad en Condominio

CAPÍTULO I

Definiciones iniciales

Artículo 1º-Para los efectos de interpretación y aplicación del presente reglamento, los términos siguientes tienen el significado que se indica:

1. **Administrador:** es la persona física o jurídica que es nombrada por la asamblea de condóminos para realizar las tareas de administración del condominio.

2. **Anteproyecto:** es el plano general preliminar que muestra mediante un diseño de sitio como se propone desarrollar el condominio,

pudiendo contener la descripción de cada etapa como una finca filial, que puede ser matriz de un nuevo condominio.

3. **Área común:** cosas y bienes de uso general o restringido, independientemente de si están construidas o no y según se destinen al uso y aprovechamiento de todas las fincas filiales o de sólo algunas de ellas. Se compone para efectos de este reglamento del área común libre y del área común construida.

4. **Área común libre:** es la parte de terreno que pasa a ser propiedad de todos los condóminos y se destina a uso general y no soportan ninguna construcción.

5. **Área común construida:** corresponde a las construcciones que quedan en copropiedad, son áreas indivisibles y de uso general y común.

6. **Área privativa construida:** área construida de cada finca filial, que excluye los bienes comunes localizados dentro de sus linderos.

7. **Área privativa no construida:** superficie privada descubierta, excluyendo los bienes comunes localizados dentro de sus linderos.

8. **Asamblea de condóminos:** es el órgano supremo del condominio en donde conforme a su competencia, se tratan, discuten y resuelven, en su caso, asuntos de interés común.

9. **Cobertura:** proyección horizontal de una estructura o el área de terreno cubierta por tal estructura.

10. **Coefficiente de copropiedad:** índice que establece la participación porcentual en los bienes comunes del condominio de cada uno de los propietarios de fincas filiales.

11. **Condominio:** inmueble susceptible de aprovechamiento independiente por parte de distintos propietarios, con elementos comunes de carácter indivisible.

12. **Condominio vertical:** modalidad mediante la cual cada condómino es propietario exclusivo de parte de la edificación conformada por varios pisos y en común de todo el terreno y edificaciones o instalaciones de uso general.

13. **Condominio horizontal:** la modalidad donde cada condómino es propietario exclusivo de un terreno propio y de la edificación construida sobre él y copropietario de las áreas comunes.

14. **Condominio mixto:** son aquellos donde pueden presentarse en una misma finca matriz, condominios verticales y horizontales.

15. **Condominio combinado:** es un proyecto donde se combinan diferentes usos y tipos de edificaciones, deben ser compatibles entre sí y deben ajustarse a la normativa que regula la zona donde se localicen.

16. **Condominio de condominios:** proyecto donde las fincas filiales se conforman a partir de la subdivisión de una finca filial matriz.

Lo anterior debe permitirse en los Reglamentos de Condominio y Administración, tanto de la finca matriz inicial como de la finca filial matriz; debiendo contener ambos reglamentos las normas que regulen la relación entre los condominios y de cómo se ejercerán los derechos y obligaciones de los propietarios y/o condóminos.

17. **Condominios de lotes:** son aquellos donde las fincas filiales corresponden a predios horizontales, que pueden ser destinados a uso agrícola, industrial, pecuario, turístico, comercial, habitacional, de recreo y/o cualquier otro propósito lícito. Pueden estar destinados a la prestación de servicios o para construir edificaciones. En los condominios horizontales de lotes cada finca filial será denominada finca filial primaria individualizada (FFPI).

18. **Conjunto:** desarrollo inmobiliario conformado por varios edificios levantados sobre uno o varios lotes, que comparten áreas y servicios de uso y utilidad general, como las vías internas, los estacionamientos, las zonas verdes, los muros de cerramiento, y otras áreas. Puede conformarse también por varias edificaciones de vivienda, comercio o industria, estructuralmente independientes.

19. **Condohotel:** modalidad de operación de hospedaje en que la propiedad del inmueble esta acogida a la Ley Reguladora de la Propiedad en Condominio, o aplica principios contenidos en ésta y en el que la explotación hotelera está garantizada mediante un contrato de administración, con una empresa operadora hotelera que asume las funciones correspondientes a los administradores según la Ley y las que se derivan del carácter hotelero de la operación.

El 70% del tiempo al año debe dedicarse el establecimiento como mínimo al servicio de hospedaje, y el 30% puede ser utilizado por los condóminos.

20. **Concesión:** acto unilateral de la Administración Pública que concede, durante un plazo determinado, a un particular el uso privativo sobre un bien de dominio público.

21. **Concesión filial:** filial resultante de la partición de la concesión original, cuando se somete a las disposiciones de la Ley Reguladora de la Propiedad en Condominio.

22. **Derecho de vía:** el ancho total de la calle, callejuela, sendero o servidumbre, que corresponde a la distancia entre líneas de propiedad, incluyendo la calzada, con la posibilidad que contenga franjas verdes y aceras.

23. **Edificio:** construcción de uno o varios pisos levantados sobre un terreno, cuya estructura comprende un número plural de unidades independientes, aptas para ser usadas de acuerdo con el uso establecido, para la zona donde se ubique de

conformidad con el Plan Regulador respectivo o la clasificación de uso dado por la Dirección de Urbanismo del Instituto Nacional de Vivienda y Urbanismo, además de áreas y servicios de uso y utilidad general. Una vez sometido al régimen de propiedad en condominio, queda conformado por bienes privados o de dominio particular y por bienes comunes.

24. **Finca filial:** unidad privativa de propiedad dentro de un condominio, que constituye una porción autónoma acondicionada para el uso y goce independientes, comunicada directamente con la vía pública o con determinado espacio común que conduzca a ella.

25. **Finca filial matriz:** es toda finca filial que por sus características propias en cuanto a tamaño, disponibilidad de accesos y servicios, permite constituir un nuevo condominio dentro del condominio inicial.

26. **Finca matriz:** inmueble que da origen al condominio, constituido por dos o más fincas filiales y sus correspondientes áreas comunes.

27. **Mayoría simple:** el 50% más uno del total de votos o condóminos, según sea el caso.

28. **Régimen de propiedad en condominio:** régimen especial de propiedad constituido por lotes y/o edificaciones, susceptibles de aprovechamiento independiente, que atribuye al titular de cada uno de ellos además de un derecho singular y exclusivo sobre los mismos, un derecho de copropiedad conjunto e inseparable sobre los restantes elementos, pertenencias y servicios comunes del inmueble.

29. **Reglamento de Condominio y Administración:** es el instrumento jurídico que complementa y especifica las disposiciones de la Ley Reguladora de la Propiedad en Condominio y del presente Reglamento de acuerdo a las características de cada condominio.

Es el estatuto que regula los derechos y obligaciones específicas de los copropietarios de un edificio o conjunto sometido al régimen de propiedad en condominio.

30. **Vías internas:** calles colectoras que sirven para canalizar el flujo vehicular dentro del condominio.

31. **Unidad habitacional:** vivienda unifamiliar.

32. **Condominio de Interés Social:** Todo aquel que vaya a ser financiado total o parcialmente con fondos del Sistema Financiero Nacional para la Vivienda y que haya sido expresamente declarado como tal por la entidad competente.

(Así adicionado el inciso anterior por el artículo 2° del decreto ejecutivo N° 41152 del 3 de mayo de 2018)

33. **Vialidad oficial proyectada:** Aquella debidamente emitida y oficializada por parte de la Municipalidad a través de un plan regulador local, un plan regional o un plan vial local.

(Así adicionado el inciso anterior por el artículo 2º del decreto ejecutivo N° 41152 del 3 de mayo de 2018)

[Ficha articulo](#)

CAPÍTULO II

Disposiciones generales

Artículo 2º-Las disposiciones de este Reglamento se aplicarán a todo inmueble que sea sometido al régimen de propiedad en condominio, de conformidad con lo dispuesto en la Ley Reguladora de la Propiedad en Condominio y sus reformas.

[Ficha articulo](#)

Artículo 3º-Los condominios podrán ser de tipo horizontal, vertical, combinado y mixto. De acuerdo con su uso, podrán ser habitacionales, agrícolas, industriales, comerciales, turísticos, pecuarios, estacionamientos, de servicios y, en general, destinados a cualquier propósito que sea lícito.

[Ficha articulo](#)

Artículo 4º-Los proyectos en condominio podrán desarrollarse por etapas conforme lo establece el inciso f) del artículo uno de la Ley Reguladora de la Propiedad en Condominio.

[Ficha articulo](#)

Artículo 5º-Cuando se quiera desarrollar un condominio por etapas, éstas podrán ser desarrolladas individualmente y los planos constructivos de cada una de ellas pueden tramitarse por separado para su aprobación.

[Ficha articulo](#)

Artículo 6º-Para obtener la aprobación de los planos de un condominio que se vaya a desarrollar en etapas, es necesario realizar el trámite del Anteproyecto ante la Municipalidad respectiva y las instituciones competentes de conformidad con lo establecido en el decreto ejecutivo N° 36550-MP-MIVAH-S-1VIEIC Reglamento para el Trámite de Revisión de los Planos para la Construcción y sus reformas.

(Así reformado por el artículo 1º del decreto ejecutivo N°41152 del 3 de mayo de 2018)

[Ficha articulo](#)

Artículo 7º-Aquellos bienes inmuebles en donde existan construcciones, podrán ser objeto de una transformación al régimen de propiedad en condominio, para lo cual deberán contar con elementos comunes indivisibles y que la construcción permita la división material de la edificación en áreas de explotación independientes para conformar fincas filiales, según lo establecido en el artículo 1, incisos a) y d) de la Ley 7933.

[Ficha articulo](#)

Artículo 8º-Los condominios horizontales con edificaciones podrán incluir áreas destinadas a patios de luz, patios de tendido o similares, que pueden ser parte del área privativa de la finca filial o áreas comunes de uso restringido a la filial que corresponda.

[Ficha articulo](#)

Artículo 9º-Las áreas comunes incluirán los espacios de circulación, aquellas áreas destinadas para la administración, a la infraestructura de servicios públicos, almacenamiento, proceso, esparcimiento y cualquier otro uso necesario para su adecuado o mejor aprovechamiento.

[Ficha articulo](#)

Artículo 10.-En los condominios verticales, horizontales, mixtos y combinados, cuando haya fincas filiales que pueden estar techadas o no y destinadas a estacionamientos públicos o privados, se aplicará para el cálculo de espacios de estacionamiento, las áreas que al respecto señala el Capítulo XVIII del Reglamento de Construcciones relativo a esa materia o lo que indique el Plan regulador cuando exista este instrumento legal.

(*)Para el caso de los condominios habitacionales de interés social, se aplicarán las siguientes reglas según corresponda:

- a. Para condominios verticales, al menos un espacio de estacionamiento por cada cuatro unidades habitacionales.
- b. Para condominios horizontales al menos un espacio de estacionamientos por cada diez unidades habitacionales.
- c. Para condominios verticales u horizontales con más de treinta unidades habitacionales, se aplicará lo establecido en el artículo 11 del presente reglamento.

(*) *(Así adicionado el párrafo anterior por el artículo 2° del decreto ejecutivo N° 41152 del 3 de mayo de 2018)*

En el supuesto de que el cálculo resulte mayor o igual a 0.5 unidades de parqueo, se deberá dejar un espacio de estacionamiento para uso exclusivo de visitantes, cumpliéndose a su vez lo estipulado al efecto en la Ley de Igualdad de Oportunidades para Personas con Discapacidad, número 7600 y sus reformas.

(Así adicionado el párrafo anterior por el artículo 2° del decreto ejecutivo N° 41152 del 3 de mayo de 2018)

[Ficha artículo](#)

Artículo 11.-En los condominios con más de treinta viviendas o de tres mil quinientos metros cuadrados incluyendo área de estacionamiento, destinados a comercio, oficinas, bodegas o afines, deberá incrementarse la capacidad de estacionamiento en un diez por ciento, exceso que debe ser asignado al uso exclusivo de visitantes, cumpliéndose a su vez con lo estipulado al efecto en la Ley 7600, de Igualdad de Oportunidades para las Personas con Discapacidad. Lo dispuesto en el presente artículo sobre el exceso no aplicará para condominios de lotes.

[Ficha artículo](#)

Artículo 12.-En los condominios horizontales las fincas filiales podrán convertirse en fincas matrices de un nuevo condominio, sin perder por esta razón su condición de filiales del condominio original. Lo anterior siempre y cuando el Reglamento de Condominio y Administración, no prohíba expresamente dicha situación y contenga normas que regulen la relación entre ambos condominios y de cómo se ejercerán los derechos y obligaciones de los propietarios o condóminos en tal caso.

[Ficha artículo](#)

Artículo 13.-En caso de que sea posible, conforme al inciso e) del artículo 2 y el artículo 15 de la Ley Reguladora de la Propiedad en Condominio, reunir, dividir o segregar las fincas filiales, y siempre y cuando éstas no afecten áreas comunes ni impliquen cambios en las demás fincas filiales, se harán sin necesidad de acuerdo de la asamblea de propietarios. (*)Los planos constructivos de dichas reuniones, divisiones o segregaciones, se deberán presentar mediante la plataforma APC de conformidad con lo establecido en el decreto ejecutivo N° 36550-MP-MIVAH-S-MEIC Reglamento para el Trámite de Revisión de los Planos para la Construcción, para luego el visado de la Municipalidad respectiva, con el cuadro de áreas que refleje la nueva conformación del condominio y los coeficientes a que se refieren los incisos 3) del artículo 14 e inciso 2 del artículo 15 de este reglamento, de las fincas resultantes de la reunión, división o segregación, se exigirá plano inscrito en el Catastro Nacional de conformidad con el artículo 71 Reglamento a la Ley de Catastro Nacional N° 34331 del 27 de setiembre de 2008.

() (Así reformado el párrafo anterior por el artículo 1° del decreto ejecutivo N° 41152 del 3 de mayo de 2018)*

[Ficha artículo](#)

CAPÍTULO III

Procedimientos y documentos necesarios para someter un inmueble al Régimen de Propiedad en Condominio

Artículo 14.-Conforme a lo establecido en la Ley Reguladora de la Propiedad en Condominio y este Reglamento, para poder someter un inmueble al régimen de propiedad en condominio, el propietario, propietarios o concesionarios deberán manifestarlo mediante escritura pública, en la que se hará constar:

1. Una descripción completa de la finca que se somete al régimen de propiedad en condominio, la cual deberá indicar la naturaleza, situación, medida y linderos, así como el número de plano catastrado que le corresponde.
2. Una descripción general del condominio que se pretende llevar a cabo, ya sea habitacional, comercial, turístico, industrial agrícola, pecuario o cualquier otro uso que sea lícito: con indicación del nombre del condominio, de conformidad con los planos constructivos o con el anteproyecto, según sea el caso; nombre que debe ser diferente de cualquier otro condominio o persona jurídica, inscritos en el Registro Nacional.

(Así reformado el inciso anterior por el artículo 1° del decreto ejecutivo N° 34708 del 06 de junio de 2008).

3. Una descripción de cada una de las fincas filiales resultantes en las que se indicará la naturaleza, situación, medida, linderos y la proporción que a cada una de ellas le corresponde en relación con el área total del condominio, así como cualquier otro detalle necesario para su correcta identificación. Esta descripción e información se aportará con base en los planos constructivos y topográficos.
4. El destino general del condominio y el particular de cada finca filial.

5. Los bienes comunes, su destino y las características necesarias para identificarlos, ubicarlos y delimitarlos.
6. Indicación de las reglas o requisitos a que queda sometido al reunir, dividir o segregar las fincas filiales, con indicación de las áreas mínimas, el frente a la salida pública o al área común que permitan dicha reunión, división o segregación.
7. El valor total del condominio, el valor de cada finca filial, así como la proporción o porcentaje correspondiente a cada una de ellas en el valor total del condominio.
8. El Reglamento de Condominio y Administración respectivo.

[Ficha artículo](#)

Artículo 14 BIS.-Sin detrimento de la privacidad requerida por el condominio, el mismo deberá integrarse con la vialidad existente, para lo cual realizará todas las coordinaciones pertinentes con la Municipalidad o el Ministerio de Obras Públicas y Transportes, según corresponda. En el caso de la vialidad oficial proyectada, se deberá coordinar con la Municipalidad a efectos de que el condominio procure alinearse con esas propuestas.

(Así adicionado por el artículo 2º del decreto ejecutivo N° 41152 del 3 de mayo de 2018)

[Ficha artículo](#)

Artículo 15.-Los planos de un proyecto que se quiera someter al régimen de condominio deben contener:

1. **Plano de ubicación:** Consiste en una planta de conjunto que indica las diferentes áreas del condominio con los datos y dimensiones que identifican sus partes, así como la localización y naturaleza de las edificaciones dentro del terreno. Estos planos deberán contener los siguientes datos o requisitos:

a. Nombre del condominio y nombre del propietario con su número de cédula de identidad, si es persona física o cédula de personería jurídica, si es persona jurídica, que debe ser diferente de cualquier otro condominio o persona jurídica inscritos en el Registro Nacional.

b. Indicar que se trata de propiedad en condominio, así como el tipo y el uso.

c. Firma del profesional responsable, con indicación de su nombre completo, título y grado profesional y su número de registro ante el Colegio Federado de Ingenieros y Arquitectos.

d. Número de inscripción del plano de la finca madre o concesión ante el Catastro Nacional y citas del Registro Público de la Propiedad del Inmueble que se somete al régimen de propiedad en condominio.

e. Ubicación administrativa del condominio indicando lugar, distrito, cantón y provincia de acuerdo con la División Territorial Administrativa de la República.

f. Ubicación geográfica del condominio con base en los mapas del Instituto Geográfico Nacional con la escala indicada en el mismo, con sus valores de coordenadas y detalles.

2. Planos de distribución: Corresponde al detalle de los diferentes pisos, mostrando un esquema de las fincas filiales con su correspondiente numeración, así como el desglose de las áreas de uso común, necesarias para uso y aprovechamiento del condominio en cuanto a: circulación, localización de servicios generales y otros.

Además, se debe incluir dentro de estos planos, los cortes y las tablas con la información de las áreas de las fincas filiales y áreas comunes, indicando medida en metros cuadrados y los porcentajes correspondientes con respecto al área del condominio. La tabla de áreas deberá contener necesariamente las áreas de las fincas filiales, área privativa construida (APC), área privativa no construida (AP no C) (jardines y patios), área privativa construidas no cubiertas restringidas (APC no CR), (patios de luz y tendido), área de uso común construidas (ACC), y de uso común libre (ACL). Además se deberá indicar el coeficiente de copropiedad, así como el porcentaje de cada una de las otras categorías referidas. En el caso de condominio de lotes, el cuadro de áreas deberá indicar el área, frente y fondo de cada FFPI, así como la cobertura permitida, número de pisos, retiros, área máxima de construcción, según la zona donde se proponga y finalmente el coeficiente de copropiedad.

3. Planos constructivos: Este conjunto de planos deberá contener lo siguiente:

a. Plantas de distribución a nivel de terreno: acceso común al conjunto, ancho de calle, accesos particulares, área de estacionamiento, línea de construcción, acotamiento de aceras, rampa de acceso vehicular, rampas de acceso para personas con discapacidad, en caso de que proceda según el presente reglamento, caseta de vigilancia, espacio cubierto para depósito de basura, zonas verdes, zonas recreativas, zonas de juegos infantiles, zonas de parque, áreas verdes y recreativas, iluminación especial exterior, indicación del tipo de cerramiento externo a utilizar en el condominio como verjas, rejas tapias,

cercas, setos, cercas vivas o cualquier otro que garantice la privacidad y seguridad del condominio y en general cualquier otra afectación a la propiedad. En caso de que no se utilice cerramiento externo, esta situación deberá indicarse en la planta de distribución a nivel de terreno.

(Así reformado el subinciso anterior por el artículo 1° del decreto ejecutivo N° 41152 del 3 de mayo de 2018)

b. Cuando proceda, planta de distribución de otros pisos: indicando la distribución del piso tipo, distribución de los diferentes pisos, distribución de mezanines, distribución de sótanos y semisótanos, distribución de techos y cubiertas, plantas de acceso, escaleras y ascensores, planta de circulaciones y áreas comunes y localización de servicios generales.

c. Planos estructurales: Estos deberán ajustarse a lo estipulado en el Código Sísmico vigente. Además, en estos planos se indicará el tipo de materiales a utilizar, que deben tener propiedades resistentes al fuego, que servirán para construir los muros divisorios, tapicheles y entrepisos.

d. Planos mecánicos y eléctricos: Deben cumplir con lo estipulado en los códigos de instalaciones mecánicas y eléctricas vigentes, además indicar los sistemas completos para el suministro de agua potable, evacuación de aguas servidas, de aguas pluviales y aguas residuales, de electricidad, telefónicos y cualquier otro servicio que se quiera instalar.

[Ficha articulo](#)

Artículo 16.-Con los planos debidamente visados por el INVU, el Ministerio de Salud, y la Municipalidad respectiva, y una vez obtenido el permiso de construcción ante la Municipalidad respectiva, el Notario Público deberá dar fe de haber tenido a la vista dichos planos, que servirán para redactar la escritura pública a que se refieren los artículos 2, 3 y 4 de la Ley Reguladora de la Propiedad en Condominio.

[Ficha artículo](#)

Artículo 17.-Para el caso de inmuebles sujetos a un derecho de concesión que vayan a ser sometidos al régimen de propiedad en condominio, el notario público a través de la escritura pública en la que se somete la concesión al régimen de propiedad en condominio, dará fe pública de los siguientes aspectos:

- a. Que se han obtenido las autorizaciones y aprobaciones indicadas en el presente Reglamento.
- b. Que el contrato de concesión se encuentra vigente, con vista de los registros correspondientes, según el tipo de concesión.
- c. Que se cumplió con lo dispuesto en los artículos 2, 3 y 4 de la Ley Reguladora de la Propiedad en Condominio.

[Ficha artículo](#)

Artículo 18.-La escritura constitutiva del régimen de propiedad en condominio se inscribirá en el Registro Público de Bienes Inmuebles, en la Sección de Propiedad en Condominio, de conformidad con el artículo 5 de la Ley Reguladora de la Propiedad en Condominio y de acuerdo con lo estipulado en el Reglamento del Registro Público y a las disposiciones generales que emita la Dirección de ese Registro.

[Ficha artículo](#)

CAPÍTULO IV

Acerca de la afectación al Régimen de Propiedad en Condominio de un inmueble sujeto a un derecho de concesión

Artículo 19.-El titular de un derecho de concesión puede someterlo a un régimen condominal, bajo las disposiciones de la Ley Reguladora de la Propiedad en Condominio y del respectivo plan regulador.

[Ficha artículo](#)

Artículo 20.-El concesionario que pretenda someter su concesión al régimen de propiedad en condominio deberá obtener de previo la autorización de la Municipalidad que le otorgó la concesión, del Instituto Costarricense de Turismo, de conformidad con el artículo 45 de la Ley Zona Marítimo Terrestre; o bien, del Instituto de Desarrollo Agrario, cuando se trate de terrenos o inmuebles a nombre del Estado sometidos al régimen de posesión de la Propiedad

Rural Inmueble, propiedad agrícola del Estado, parcelación o colonización de tierras, concretamente a nombre del IDA, tal y como lo dispone la Ley de Tierras y Colonización, Ley N° 2825 de 14 de octubre de 1961, según sea el caso. Las autorizaciones serán otorgadas si el destino previsto para las fincas filiales es consistente con el plan regulador vigente y aplicable a la concesión relacionada. En el caso de que no exista plan regulador se requerirá la autorización de la Municipalidad y que sea aplicable a la concesión relacionada. En el caso de concesiones otorgadas por el Instituto Costarricense de Turismo dentro del Polo Golfo Turístico Papagayo, el concesionario deberá obtener únicamente la autorización previa de la Junta Directiva del Instituto Costarricense de Turismo.

[Ficha artículo](#)

Artículo 21.—Una vez obtenidas las autorizaciones previstas en el artículo anterior, el concesionario deberá someter a trámite los planos ante las entidades respectivas, presentando los planos del anteproyecto o proyecto del condominio ante la ventanilla única ubicada en la Dirección de Urbanismo del INVU, a fin de obtener su aprobación.

[Ficha artículo](#)

Artículo 22.—El Reglamento de condominio y administración al que se someta la creación del condominio, deberá ser consistente con el plan regulador vigente, con la normativa jurídica aplicable a las concesiones en la zona marítimo terrestre, y en su caso, a las concesiones del Polo Turístico Golfo Papagayo. En particular, la creación del régimen condominal en la concesión no afectará cualesquiera obligaciones del concesionario de conceder acceso a la zona pública, y todos aquellos que se establezcan con arreglo al ordenamiento jurídico vigente.

[Ficha artículo](#)

Artículo 23.—La escritura constitutiva del régimen de propiedad en condominio cuando se trate de proyectos en la Zona Marítimo Terrestre, se debe inscribir ante el Registro de Concesiones de Derecho de Uso de la Zona Marítimo Terrestre y del Polo Turístico Golfo Papagayo, previa calificación de la Sección de Propiedad en Condominio del Registro Público de la Propiedad, en lo de su competencia, el cual se encargará del trámite de su revisión.

[Ficha artículo](#)

Artículo 24.-La Autoridad otorgante de una concesión sometida al régimen de propiedad en condominio, deberá emitir a favor de su titular un nuevo contrato de concesión para cada concesión filial, el que incluirá un derecho proporcional de uso sobre los bienes de uso común, y sobre cualquier bien común ajeno a la concesión, extinguiéndose en tal caso el contrato de concesión anterior.

[Ficha articulo](#)

Artículo 25.-Cuando se otorguen nuevos contratos de concesión se suscribirán en los mismos términos y condiciones que el contrato de concesión que les anteceda, salvo: a) en cuanto al plazo, que será el que reste para el término del plazo originalmente concedido; y, b) en cuanto a aquellas otras materias en las que resulte indispensable ajustar su texto para hacerlo consecuente con la partición de la concesión original, todo lo cual deberá ser transcrito en la constitución de cada concesión filial.

[Ficha articulo](#)

Artículo 26.-Los titulares de concesiones filiales podrán cederlas, transmitir las, gravarlas o disponer de ellas, previa autorización de la autoridad que otorgó la concesión, conforme a los procedimientos establecidos al efecto en las disposiciones de la Ley sobre la Zona Marítimo Terrestre, N° 6043 del 2 de marzo de 1977, la Ley Reguladora del Desarrollo y Ejecución del Proyecto Turístico Golfo Papagayo, N° 6758 del 4 de junio de 1982, y sus respectivos reglamentos.

[Ficha articulo](#)

Artículo 27.—Cada concesionario de una concesión filial será individualmente responsable de cumplir con las obligaciones de su contrato de concesión, incluyendo el pago del canon que corresponda sobre el área privativa. El canon correspondiente al área común del condominio será considerado como un gasto común condominal. Si la Autoridad otorgante de la concesión inicia un procedimiento administrativo para cancelar una concesión por incumplimientos asociados con el área común del condominio, todos los condóminos deberán ser parte del respectivo procedimiento de cancelación.

[Ficha articulo](#)

Artículo 28.-En el caso de terminación de una concesión filial, la autoridad que haya otorgado la concesión asumirá en forma plena los derechos y obligaciones que corresponden al respectivo condómino. Si todos los derechos de concesiones filiales revierten en la autoridad que los ha otorgado, dicha autoridad podrá extinguir el régimen de propiedad en condominio.

[Ficha articulo](#)

Artículo 29.-El otorgamiento de un nuevo contrato sobre la concesión filial cancelada o no prorrogada, deberá otorgarse en los mismos términos y condiciones de los demás contratos de concesión filial del respectivo condominio, salvo el plazo, que será el que falte para la terminación del resto de las concesiones filiales. La solicitud de prórroga de cada concesión filial deberá ser realizada individualmente por cada 13 condómino. El otorgamiento de nuevas concesiones y la prórroga de las concesiones existentes deberán realizarse de manera que todas las concesiones filiales dentro de un mismo condominio tengan igual plazo de vencimiento o término.

[Ficha articulo](#)

CAPÍTULO V

Afectación al Régimen de Propiedad en condominio de instalaciones hoteleras o de condohotel

Artículo 30.-En el caso de inmuebles destinados a la actividad turística de hospedaje de conformidad con lo que establece el Reglamento de las empresas de hospedaje turístico, Decreto Ejecutivo N° 11217-MEIC del 7 de marzo de 1980 y sus reformas, y siempre que cumplan con lo establecido por este Reglamento, las unidades resultantes debidamente acondicionadas para su uso, goce y disfrute en forma independiente, podrán someterse al régimen de propiedad en condominio, así como los moteles y albergues transitorios. Se exceptúan las habitaciones de las pensiones y de las casas de huéspedes. En todo caso, los propietarios de las fincas filiales resultantes están obligados a cumplir con la normativa vigente que regulan la actividad turística.

[Ficha articulo](#)

Artículo 31.-Cuando se constituyan condohoteles bajo el régimen de concesión, las densidades establecidas en los planes reguladores para los lotes hoteleros, se aplicarán a la finca matriz respectiva, en el caso del condominio construido. Para condominio de lotes, a falta de

regulación específica, se aplicará a cada finca filial las áreas y dimensiones mínimas para lotes, que establezca el plan regulador respectivo.

[Ficha artículo](#)

Artículo 32.-No se permite cambiar el uso de condohotel al de vivienda permanente, excepcionalmente se permitirá siempre y cuando se obtenga la autorización por parte de las autoridades competentes (Municipalidad respectiva; o el Ministerio de Agricultura y Ganadería, en el caso de que se trate de uso de suelo agropecuario; o el Instituto de Vivienda y Urbanismo, cuando se trate de uso urbanístico), así como la respectiva modificación de la afectación ante el Registro Público. En caso de no obtener la autorización de las autoridades competentes, previo a un procedimiento administrativo en donde se observe plenamente la garantía constitucional del debido proceso y los principios que la integran, en el que se demuestre que se ha cambiado de hecho el uso a vivienda permanente, la respectiva municipalidad procederá a solicitar ante el Registro la desafectación del inmueble del régimen de propiedad bajo condominio. Lo anterior, independientemente de las responsabilidades tributarias, penales, civiles y administrativas que correspondan a quienes incumplan.

[Ficha artículo](#)

CAPÍTULO VI

Acerca de las unidades privativas y los bienes comunes que conforman el Condominio

Artículo 33.-De acuerdo con el destino general del condominio, y el particular de cada finca filial, las unidades privativas podrán estar o no construidas en todo o en parte. Los retiros de los ríos, quebradas y demás cuerpos de agua, podrán ser áreas privativas no construidas o podrán ser parte del área común libre en demasía, respetando lo dispuesto en los artículos 33 y 34 de la Ley Forestal, N° 7575 del 13 de febrero de 1996 y sus reformas.

(Así reformado por el artículo 1° del decreto ejecutivo N° 41152 del 3 de mayo de 2018)

[Ficha artículo](#)

Artículo 34.-Las vías internas que habiliten un condominio habitacional, deben cumplir como el ancho mínimo que se estipula a continuación:

a. Para dos y hasta cuatro viviendas en un condominio horizontal, vertical, o mixto, el ancho del derecho de vía debe ser de cuatro metros y de seis metros cuando se propongan de cinco a

seis unidades habitacionales.

b. Para más de seis viviendas en condominio horizontal, vertical, o mixto, el ancho mínimo del derecho vial será de siete metros, siempre y cuando no sobrepase las cincuenta y nueve viviendas.

c. Para derechos viales en desarrollos que contengan desde sesenta y hasta cien viviendas, el tramo de acceso tendrá un ancho de ocho metros y medio y en el resto de la red interna del desarrollo el ancho de los derechos viales quedará sujeto a la cantidad de viviendas que habilite cada vía interna, de conformidad con los incisos anteriores.

d. Para más de cien y hasta ciento cincuenta viviendas, el derecho vial mínimo será de diez metros.

e. Para más de ciento cincuenta y hasta quinientas viviendas el ancho del derecho vial será de once metros.

f. Para más de quinientas viviendas, el ancho del derecho vial será de catorce metros.

g. En los condominios de lotes (FFPI), las vías internas se regirán por el Reglamento para el Control Nacional de Fraccionamiento y Urbanizaciones, y el plan regulador que corresponda.

En todos aquellos casos que el uso propuesto no sea de tipo habitacional, el diseño deberá ajustarse a la normativa vigente en la materia, cumpliendo además con la Ley de Igualdad de Oportunidades para las Personas con Discapacidad y su Reglamento.

[Ficha articulo](#)

Artículo 35.-Salvo excepción expresa de ley o de la escritura constitutiva, los elementos, pertenencias o servicios comunes podrán ser susceptibles de división o transformación. Igualmente, parte de las áreas comunes podrán convertirse en áreas privativas, siempre y cuando sean áreas en exceso y sea aprobado por unanimidad por la Asamblea de Condóminos, para lo cual deberán realizar el trámite de modificación y obtener el visado del INVU, el Ministerio de Salud y de la Municipalidad respectiva.

[Ficha articulo](#)

Artículo 36.-Los derechos de cada condómino sobre los bienes comunes, así como sus obligaciones para con el condominio, se transmitirán automáticamente con la enajenación que haga de la finca filial respectiva.

[Ficha articulo](#)

Artículo 37.-Tanto en los condominios horizontales y/o verticales con edificaciones, las fincas filiales podrán tener, al mismo tiempo, área privativa construida (APC) y área privativa no construida (APNC). Para el caso de fincas filiales en lotes, deberá definirse el área de cobertura

máxima de acuerdo con el Plan regulador aprobado, de no existir dicho instrumento, se procederá según la normativa dictada por el Reglamento de Construcciones y el Reglamento de Condominio y Administración.

[Ficha artículo](#)

Artículo 38.-En todos los condominios las áreas comunes pueden ser restringidas o de uso general. Asimismo, dentro de esas áreas comunes se podrán asignar espacios o instalaciones a determinadas fincas filiales, siempre y cuando las áreas comunes excedan el área indicada en este Reglamento.

[Ficha artículo](#)

Artículo 39.-La finca matriz de cada condominio deberá respetar los retiros frontales que estipulen la Ley y el Reglamento de Construcciones o el Plan regulador Vigente. En cuanto a las fincas filiales o unidades privativas en condominios horizontales deberán respetar los retiros laterales y posteriores que estipulen el Reglamento del Condominio y Administración y el Plan regulador del cantón.

[Ficha artículo](#)

CAPÍTULO VII

Acerca de los derechos y obligaciones de los Condóminos

Artículo 40.-En el Reglamento de Condominio y Administración de cada condominio, podrán establecerse derechos y obligaciones adicionales para los condóminos a las establecidas en la Ley Reguladora de la Propiedad en Condominio y este Reglamento, en el entendido que éstas no pueden ser violatorias a dichas disposiciones legales o de alguna otra que sea aplicable y no se desnaturalice la posibilidad de uso y goce independiente de cada unidad privativa por parte de su propietario. Cuando se transmita la titularidad de las unidades, se debe entender siempre, conforme al artículo 34 de dicha Ley, que el adquirente conoce el Reglamento de Condominio y Administración propio de cada condominio sin que deba el notario dar fe de lo anterior.

[Ficha artículo](#)

Artículo 41.-No se requerirá acuerdo de la asamblea ni la comparecencia de los propietarios de las fincas filiales para la constitución a favor de las instituciones del Estado o de empresas de servicios públicos, de las servidumbres sobre áreas comunes del condominio que se requieran para la obtención y operación de los servicios públicos básicos a favor de los condóminos, lo anterior siempre y cuando en el respectivo Reglamento de Condominio y Administración se le otorgue al administrador del condominio poderes suficientes para tales actos.

[Ficha artículo](#)

CAPÍTULO VIII

Acerca de las condiciones funcionales y estructurales de los condominios

Artículo 42.-En el diseño y construcción de condominios verticales, horizontales, mixtos y combinados de edificaciones, deberán observarse en lo conducente, de acuerdo con la naturaleza de la propiedad en condominio, las disposiciones del Plan regulador de la Municipalidad respectiva, cuando exista, las del Plan Regional Metropolitano (GAM), la Ley de Construcciones y su Reglamento, la Ley General de Salud, la Ley de Igualdad de Oportunidades para las Personas con Discapacidad, la Ley Orgánica del Ambiente, la Ley de Aguas, la Ley Forestal y cualesquiera otra normativa sobre la materia.

[Ficha artículo](#)

Artículo 43.-Podrá someterse al Régimen de Propiedad en Condominio: para todo tipo, sea este de uso habitacional, agrícola, industrial comercial, turístico, hotelero, de recreo, de oficinas, pecuario, estacionamiento, de servicios y en general, destinados a cualquier propósito que sea lícito; toda propiedad que tenga acceso a calle pública directamente o a través de servidumbre, de manera que toda unidad privativa o tinca filial, necesariamente, debe tener salida a la vía pública o a un determinado acceso común o a una servidumbre que la comunique con aquella.

Independientemente de la cantidad de fincas filiales que vaya a tener el condominio, en caso de que el acceso a calle pública sea a través de servidumbre, no será requisito que esta servidumbre tenga una longitud mínima o máxima. Si la propiedad no está segregada aún, ésta se podrá segregar dándole acceso a calle pública por medio de servidumbre de paso que no tendrá una longitud mínima o máxima, independientemente de la cantidad de fincas filiales que vaya a tener el condominio.

No podrán constituirse servidumbres u otro gravamen real sobre un inmueble del demanio a favor de fincas privadas colindantes u otro gravamen real sobre un inmueble dado en concesión en zona marítimo terrestre.

En el caso de propiedades en donde se ingrese a través de servidumbre, se permitirá el sometimiento al Régimen de Propiedad en Condominio, siempre que cumpla con los siguientes requisitos:

a. Para proyectos de dos a cuarenta viviendas, el ancho de vía tendrá como mínimo siete metros de ancho, con una calzada o superficie de rodamiento de cinco metros de ancho.

b. Para condominios de más de cuarenta viviendas y hasta cien viviendas, el ancho de vía será de ocho metros con cincuenta centímetros de ancho, con una calzada o superficie de rodamiento de cinco metros con cincuenta centímetros de ancho.

c. Para condominios de más de cien viviendas y hasta ciento cincuenta viviendas, el ancho de vía será de diez metros de ancho, con una calzada o superficie de rodamiento de seis metros de ancho.

d. Para condominios de más de ciento cincuenta viviendas y hasta doscientas viviendas, el ancho de vía será de doce metros de ancho, con una calzada o superficie de rodamiento de seis metros de ancho.

e. Para condominios de más de doscientas viviendas, el ancho de vía será de catorce metros de ancho, con una calzada o superficie de rodamiento de nueve metros de ancho.

f. Para condominios de uso agrícola, comercial, turístico, hotelero, de recreo, de oficinas, pecuario, estacionamiento, de servicios y. en general, destinados a cualquier propósito, con exclusión del uso para vivienda e industrial, el ancho de vía será de diez metros de ancho, con una calzada o superficie de rodamiento de seis metros de ancho.

g. Para condominios de uso industrial el ancho de vía será de diecisiete metros de ancho, con una calzada o superficie de rodamiento de nueve metros de ancho.

h. En todos los casos, se permitirán anchos de vía mayores a los exigidos en los apartados específicos.

i. La servidumbre de paso contará con una red de hidrantes de conformidad con el Manual de Disposiciones Técnicas Generales al Reglamento sobre Seguridad Humana y Protección contra Incendios del Instituto Nacional de Seguros o la normativa aplicable.

j. La servidumbre contendrá además el derecho de paso, de al menos los servicios de conducción de energía eléctrica, telecomunicaciones, abastecimiento de agua potable y evacuación de aguas residuales y pluviales, cuando en el lugar exista el sistema en funcionamiento.

k. Que la servidumbre se encuentre legalmente constituida o que se constituya en la escritura de sometimiento al Régimen de Propiedad en Condominio.

(Así reformado por el artículo 2° del decreto ejecutivo N° 34708 del 06 de junio de 2008.)

[Ficha articulo](#)

Artículo 44.-Cuando se propongan fincas filiales frente a calles públicas, los retiros de antejardín deben ajustarse a lo requerido en el Plan regulador de cada cantón, o en su defecto a lo que exija el Reglamento de Construcciones; en cualquier caso, no podrá ser menor de dos metros.

Cuando se trate de una edificación propuesta sobre una de las vías internas del condominio, no será necesario el retiro de antejardín.

[Ficha articulo](#)

Artículo 45.-En los condominios verticales, horizontales, mixtos y combinados con edificaciones y cuando las construcciones son contiguas, los muros divisorios entre unidades privativas, independientemente de su destino, así como los que separen éstas de los bienes y áreas comunes, deberán construirse con materiales no inflamables hasta por encima de la cubierta, acorde a la normativa que establece el Reglamento de Construcciones sobre la materia.

[Ficha articulo](#)

Artículo 46.-En proyectos que se desarrollen en lotes y bajo el Régimen de la Propiedad en Condominio, las fincas filiales deben ajustarse en área según el tamaño mínimo permitido por el reglamento del plan regulador urbano cuando exista este instrumento en la zona. De no existir plan regulador urbano, el área de cada finca filial se establecerá en función a lo especificado en el Reglamento para el Control Nacional de Fraccionamientos y Urbanizaciones. Para definir el tamaño del lote se debe tomar en consideración la disponibilidad, en el sector, de red de alcantarillado sanitario para la recolección de aguas residuales o con planta de tratamiento propia; o por medio de prueba de infiltración para, determinar la capacidad de absorción del terreno, siguiendo las regulaciones sobre drenajes que establece el Ministerio de Salud. En ausencia de plan regulador urbano o en caso de omisión en el mismo, para el cálculo de la densidad en proyectos que se desarrollen bajo el Régimen de la Propiedad en Condominio, la cantidad de unidades habitacionales se calculará tomando el área total de condominio madre y se divide entre el área de lote mínimo especificado conforme el párrafo anterior. En el caso del multifamiliares la densidad se calculará por dormitorios, la cantidad de dormitorios que se puede desarrollar se calculara multiplicando por tres el número de unidades habitacionales definida anteriormente.

(Así reformado por el artículo 2° del decreto ejecutivo N° 34708 del 06 de junio de 2008.)

[Ficha articulo](#)

Artículo 47.-La estructura de las escaleras comunes, los pasillos y los vestíbulos de acceso o distribución deben ser de concreto armado o con materiales resistentes al fuego de dos horas como mínimo. Dichos elementos no podrán revestirse con materiales combustibles.

[Ficha articulo](#)

Artículo 48.-No se podrán colocar muros, verjas o setos que segreguen una porción del área común para el uso exclusivo de algún propietario, salvo cuando el proyecto del complejo contemple espacios de terreno para uso exclusivo de uno o más propietarios. Estas áreas mantendrán su calidad de bienes comunes de uso restringido.

[Ficha articulo](#)

Artículo 49.-Todas las obras que se vayan a realizar en las áreas comunes, deberán indicarse en forma clara y explícita en los planos que se tramitan para la aprobación oficial.

[Ficha artículo](#)

Artículo 50.-Para condominios mayores de treinta o más filiales, o de más de tres mil quinientos metros cuadrados, incluyendo el área de estacionamientos, se requerirá una caseta o local de vigilancia con un área mínima de seis metros cuadrados que incluya servicio sanitario y un área para la preparación de alimentos.

(*)Para los casos de condominios de interés social, se aplicarán las siguientes reglas según corresponda:

- a. Una caseta o local de vigilancia para condominios horizontales y mixtos que cuenten con más de treinta filiales o bien, con un área superior a los tres mil quinientos metros cuadrados.

- b. Una caseta o local de vigilancia, para condominios verticales que cuenten con más de sesenta filiales.

(*) *(Así adicionado el párrafo anterior por el artículo 2º del decreto ejecutivo N° 41152 del 3 de mayo de 2018)*

[Ficha artículo](#)

Artículo 51.—Se contará con un espacio cubierto con fácil acceso desde la vía pública destinado al depósito temporal de desechos domésticos, con el tamaño requerido según la normativa vigente y con las debidas provisiones de lavado, ventilación y aseo en general. De acuerdo con el desarrollo del condominio, se deben prever otros recolectores permanentes para el mismo fin. El área del espacio requerido para la concentración de depósitos de desechos domésticos se calculará pensando en un tiempo máximo de almacenamiento de una semana, considerando que la producción diaria total por habitante es de dos litros. (aproximadamente 0,11 metros cúbicos por unidad habitacional). Los colectores comunes de desechos domésticos deben reunir las características siguientes:

- a. Ubicados a cubierto de la lluvia y de manera que los usuarios no recorran más de cien metros para depositar en ellos sus desechos domésticos. En casos de distancias mayores, se deberán instalar colectores comunes de transferencia, salvo que se cuente con un contrato privado o público de recolección de desechos.

- b. De fácil limpieza y desinfección, y diseñados de tal manera que limiten el acceso de animales y insectos.

c. Situados en sitios de fácil acceso para los camiones recolectores.

d. En los condominios verticales, cuando el colector común sea un lugar cerrado, éste deberá diseñarse, en lo aplicable, de acuerdo con las normas del Reglamento de Construcciones.

[Ficha articulo](#)

Artículo 52.-En condominios mayores de sesenta fincas filiales o de tres mil quinientos metros cuadrados incluyendo el área de estacionamientos, que estén destinados a vivienda, comercio, oficinas, bodegas o cualquier otro uso lícito, se deberá construir un espacio común de dieciséis metros cuadrados como mínimo, que servirá como taller de mantenimiento que incluya un servicio sanitario.

[Ficha articulo](#)

Artículo 53.-Todo condominio deberá identificarse con un nombre, letra o número. En caso de estar compuesto por varios complejos, edificios, locales o unidades, éstos también deberán identificarse con un nombre, letra o número. La nomenclatura propuesta debe incorporarse a los planos. El diseñador y el constructor deberán tomar en consideración la adecuada señalización que requiere el condominio para la identificación de los edificios, veredas, caminos, fincas filiales de lotes o unidades que se trate.

[Ficha articulo](#)

Artículo 54.-Para efectos de la determinación del área destinada a zona verde, juegos infantiles, parques o áreas recreativas en condominios habitacionales, se aplicarán las siguientes reglas:

- a. Condominio habitacional de seis unidades habitacionales o menos: Todo condominio habitacional de seis o menos unidades habitacionales que se encuentre dentro de una urbanización, no requiere destinar un área mínima a juegos infantiles, áreas recreativas, parques o zona verde. En el caso de que no se encuentre dentro de una urbanización, deberá destinar como mínimo un cinco por ciento del área urbanizable de la finca o diez por ciento del área de cada unidad habitacional, cualquiera que

resulte mayor para juegos infantiles, áreas recreativas, parques o zona verde; asignando un tercio para cada uno de estos fines. Esta área deberá estar ubicada en un sector de topografía similar al promedio donde se propone el Condominio.

b. Condominio habitacional mayor a seis unidades habitacionales: Todo condominio habitacional con más de seis unidades habitacionales, deberá destinar como mínimo un cinco por ciento del área urbanizable de la finca o diez por ciento del área de cada unidad habitacional, cualquiera que resulte mayor para juegos infantiles, áreas recreativas, parques o zona verde. Esta área deberá estar ubicada en un sector de topografía similar al promedio donde se propone el Condominio.

c. Condominio de finca filial primaria individualizada: todo condominio de finca filial primaria individualizada deberá destinar a juegos infantiles, áreas recreativas, parques o zona verde, un mínimo de diez metros cuadrados por cada finca filial, o el cinco por ciento del área urbanizable, cualquiera que sea mayor.

Respecto al equipamiento y diseño del núcleo de juegos infantiles y otras áreas comunes el diseñador podrá proponer opciones de diseño respetando la división de edades establecida en el Reglamento de Fraccionamientos y Urbanizaciones del INVU. Esta área deberá estar ubicada en un sector de topografía similar al promedio donde se propone el condominio.

(Así reformado por el artículo 1° del decreto ejecutivo N° 41152 del 3 de mayo de 2018)

[Ficha articulo](#)

Artículo 55.-En los condominios a desarrollarse por etapas, el área destinada a zona verde, juegos infantiles, parques y áreas recreativas se calculará independientemente para cada etapa, de tal forma que no podrá exigirse que la misma sea mayor al 10% de la superficie de cada una de ellas, o veinte metros cuadrados por cada lote, cualquiera que sea mayor.

[Ficha articulo](#)

Artículo 56.-En el condominio de condominios, el porcentaje para áreas verdes, parques, zonas recreativa y juegos infantiles, se calculará de manera global, considerando tanto el área del condominio matriz inicial como el área de los condominios filiales matrices. De tal forma que la suma de los porcentajes de los condominios filiales matrices aunada a la del condominio matriz inicial, cumplan con el 10% o los veinte metros cuadrados por finca filial del área total urbanizable, cualquiera que sea mayor.

[Ficha articulo](#)

Artículo 57.-Las instalaciones mecánicas como ascensores, bombas elevadoras de agua y afines, que produzcan ruidos que sean molestos para los moradores de la edificación, deberán contar con el aislamiento acústico necesario para que el ruido quede confinado y se instalarán en condiciones que impidan la transmisión de trepidaciones. Su ubicación e instalación deberá hacerse en áreas comunes.

[Ficha artículo](#)

Artículo 58.-Los sistemas de agua potable, aguas residuales, aguas pluviales, instalaciones eléctricas, telecomunicaciones y cualquier otro sistema de servicios, deberán conducirse, cuando se trate de edificaciones a nivel de terreno, a través de áreas comunes; cuando se trate de condominios verticales deberán instalarse en ductos que pueden ser horizontales o verticales.

(Así reformado por el artículo 1° del decreto ejecutivo N° 41152 del 3 de mayo de 2018)

[Ficha artículo](#)

Artículo 59.-El sistema de tuberías para cualquier tipo de servicios hidráulicos, eléctricos y similares deben ser impermeables; podrán ser o no forrados a criterio del diseñador de acuerdo con las especificaciones técnicas del fabricante y la legislación vigente en materia de seguridad estructural del edificio e instalaciones eléctricas, hidráulicas y sanitarias. Estos sistemas serán considerados como áreas comunes y deberán ser registrables desde áreas privadas o comunes.

(Así reformado por el artículo 1° del decreto ejecutivo N° 41152 del 3 de mayo de 2018)

[Ficha artículo](#)

Artículo 60.-Los planos mecánicos referidos en el Capítulo III de este Reglamento deberán ajustarse a lo siguiente:

- a. **Sistemas de agua potable:** El agua potable deberá acceder al condominio por medio de acometidas generales. Hacia el interior de la propiedad, deberán hacerse las derivaciones necesarias para que cada finca filial, cuente con la suya propia y otra para las áreas de uso común.

(Así reformado el inciso anterior por el artículo 1° del decreto ejecutivo N° 41152 del 3 de mayo de 2018)

b. Sistemas de aguas residuales: Cuando existan sistemas de colectores sanitarios generales en funcionamiento, la conexión desde el condominio a dicho sistema podrá ser única. La salida de cada finca filial del condominio deberá conectarse a un colector general interno, con registros individuales. En el caso de unidades de condominios con frente a la vía pública, la salida podrá realizarse directamente al colector público. Cuando no exista un sistema de colector público en funcionamiento, las salidas se conectarán a sistemas de tratamientos de aguas, ya sea individuales o colectivos para dos o más unidades del condominio. Dichos sistemas de tratamiento de aguas serán obligatorios y deberán cumplir con los requerimientos y características exigidas por el ordenamiento jurídico, incluyendo las regulaciones del Ministerio de Salud.

c. **Sistemas de aguas pluviales:** En el caso de condominios horizontales de edificaciones, se podrán instalar tuberías para evacuar aguas pluviales bajo el piso de la misma finca filial.

En el caso de condominios verticales, cuando existan patios internos, terrazas o azoteas en niveles superiores al terreno los mismos deberán conducirse según lo indicado en los artículos 58 y 59 del presente reglamento.

(Así reformado el inciso c) anterior por el artículo 1° del decreto ejecutivo N° 41152 del 3 de mayo de 2018)

d. Cumplir con la normativa referente a sistemas contra incendio.

[Ficha artículo](#)

Artículo 61.-Todo inmueble que se encuentre amparado a este reglamento y a la Ley Reguladora de la Propiedad en Condominio, deberá contar con redes para los servicios de telecomunicaciones y electricidad.

[Ficha artículo](#)

Artículo 62.-Los sistemas eléctricos en un condominio, deberán tener tableros de control independiente, tanto para las áreas de uso común y de los servicios generales, como para cada unidad del condominio. De ser necesaria una subestación eléctrica, ésta deberá ubicarse en un área común, y su diseño, características y dimensiones deberán cumplir con la normativa vigente en la materia.

[Ficha artículo](#)

Artículo 63.-Los medidores y tableros de control eléctrico y de telecomunicaciones, deben ubicarse en un área común y en sitios de fácil acceso, con el propósito de que el Instituto Costarricense de Electricidad, la Compañía Nacional de Fuerza y Luz o la Empresa que brinde el servicio en el lugar, pueda proveer esos servicios.

[Ficha articulo](#)

Artículo 64.-Las redes de telecomunicaciones y distribución eléctrica, podrán ser colocadas de forma aérea o mediante ductos subterráneos. En el caso de las redes eléctricas, éstas deben tener las respectivas cajas de registro, conforme al Código Nacional Eléctrico.

[Ficha articulo](#)

Artículo 65.-Los ductos horizontales o verticales, deben ser registrables desde áreas comunes y su ubicación será independiente de aquellos destinados al paso de instalaciones sanitarias.

[Ficha articulo](#)

Artículo 66.-Las redes de telecomunicaciones y eléctricas antes mencionadas, deben ser construidas, de conformidad con las normas vigentes sobre la materia.

[Ficha articulo](#)

CAPÍTULO IX

Acerca de la extinción del condominio

Artículo 67.-En el caso de los condominios horizontales, ya sea por acuerdo unánime de condóminos, orden judicial o cualquier otro mecanismo legal, la desafectación del régimen de condominio deberá especificar claramente la nueva distribución y propiedad de la totalidad del inmueble, con fundamento en los planos individuales de las nuevas fincas, así como en el plano general confeccionado al efecto.

[Ficha artículo](#)

Artículo 68.—Los planos que se elaboren para la desafectación deberán ser confeccionados y firmados por un profesional en agrimensura y ser presentados al INVU, Ministerio de Salud y Municipalidad respectiva, a fin de obtener la aprobación de estas instituciones, conforme a sus respectivas competencias.

[Ficha artículo](#)

Artículo 69.-Para la inscripción de una desafectación ante el Registro de la Propiedad, el notario debe dar fe de que tuvo a la vista, tanto la lámina de distribución como los planos catastrados individuales que cuentan con el respectivo visado municipal y de las Instituciones que otorgan el visado.

[Ficha artículo](#)

Artículo 70.-Una desafectación sólo procederá, si tanto las fincas filiales resultantes los derechos viales, áreas verdes, comunales y otras, cumplen con lo que al efecto establece el Reglamento Para el Control Nacional de Fraccionamientos y Urbanizaciones, o bien, de existir Plan regulador vigente deberá ajustarse a la normativa definida para la zona donde se localiza la propuesta. La entrega y conversión de las vías internas a calles públicas deben ser expresamente aceptadas por la municipalidad que corresponde, previamente a la desafectación.

[Ficha artículo](#)

Artículo 71.-En el caso de condominios verticales, horizontales, mixtos y/o combinados, que no cumplan con lo que señala el artículo anterior, la desafectación implicará la conversión de la totalidad del inmueble al régimen de propiedad tradicional. En estos casos la cabida del nuevo inmueble será la que señale el respectivo plano catastrado del terreno.

[Ficha artículo](#)

Artículo 72.-Una vez cumplido con lo establecido para las áreas a ceder a la Municipalidad respectiva, según el Reglamento Para el Control Nacional de Fraccionamiento y Urbanizaciones y en caso de que no exista acuerdo respecto de quien adquiera la propiedad de las restantes áreas comunes o en caso de que la escritura de desafectación sea omisa, el Registro procederá a inscribir la finca matriz en derechos a nombre de todos los propietarios de las unidades privativas al momento de desafectar el inmueble de acuerdo a la proporción que su unidad privativa representaba durante la vigencia del régimen de propiedad en condominio.

[Ficha articulo](#)

Artículo 73.-En el caso de los bienes de dominio público otorgados en concesión y sometidos al régimen de propiedad en condominio, para su desafectación del régimen, deberá contarse además con la aprobación expresa del ente, institución y/o autoridad que autorizó la concesión.

[Ficha articulo](#)

Artículo 74.-La aprobación mencionada en el artículo anterior debe indicar además a nombre de quién o quienes se inscribirá la o las concesiones resultantes, así como cualquier modificación al contrato original de otorgamiento. Para su plena validez, dicho acuerdo deberá protocolizarse e inscribirse en la Sección de Concesiones del Registro Público.

[Ficha articulo](#)

Artículo 75.-En caso de que se destruya total o parcialmente un condominio, y que no exista voluntad por parte de los propietarios de reconstruirlo, la Asamblea de Propietarios deberá solicitar bajo el procedimiento de desafectación señalado en el artículo 36 de la Ley Reguladora de la Propiedad en Condominio su extinción. La extinción surtirá efecto a partir de la inscripción en el Registro Público. En tal caso los asientos de la finca matriz y de las filiales se cancelarán en la Sección de Propiedad en Condominio y los nuevos inmuebles se inscribirán en la Sección General de Propiedad.

[Ficha articulo](#)

Inscripción de documentos en el Registro Nacional

Artículo 76.-Tanto para la inscripción de la finca matriz y de las filiales, así como para su desafectación en el Registro Público de la Propiedad, el notario debe dar fe de que ha tenido a la vista los planos visados lo que implica que el condominio o en su caso la desafectación cumple con los requisitos a que se refieren la Ley Reguladora de la Propiedad en Condominio y este Reglamento.

[Ficha artículo](#)

Artículo 77.-La modificación de la cabida de una finca filial o de la totalidad de las fincas filiales que implique cambios sobre los porcentajes o en sus áreas comunes, deberá contar con la aprobación unánime de todos los condóminos y consignarse así en el libro respectivo de actas. Lo anterior deberá constar en un plano general que contenga el nuevo diseño así como las tablas de distribución y porcentajes, para lo cual deberán contar con el visado de las entidades competentes en los planos catastrados de cada finca filial.

[Ficha artículo](#)

Artículo 78.-En el caso de bienes en concesión, deberá contarse además, con la aprobación expresa del ente, institución y/o autoridad que le otorgó la concesión.

[Ficha artículo](#)

CAPÍTULO XI

Trámite de visado de planos

Artículo 79.-Para el trámite de revisión y visado de planos de condominios por parte de las instituciones competentes, se emplearán los planos exigidos en el presente reglamento. Los interesados deberán realizar los trámites respectivos mediante la plataforma APC, cumpliendo con todo lo establecido en el decreto ejecutivo N° 36550-MP-MIVAH-S-MEIC Reglamento para el Trámite de Revisión de los Planos para la Construcción.

(Así reformado por el artículo 1° del decreto ejecutivo N° 41152 del 3 de mayo de 2018)

[Ficha artículo](#)

Artículo 80.-Para todos aquellos casos de edificaciones en la zona marítimo terrestre, se aplicará lo dispuesto en el Decreto Ejecutivo N° 29307-MP-J-MIVAH-S-MEIC-TUR de 26 de enero del 2001, publicado en La Gaceta N° 36 del 20 de febrero del 2001.

[Ficha artículo](#)

CAPÍTULO XII

De las sanciones administrativas

Artículo 81.-Al incumplimiento a lo dispuesto en el capítulo octavo del presente reglamento, se le aplicarán, dependiendo del caso en particular, las sanciones correspondientes contenidas en la Ley de Construcciones, Ley General de Salud, Ley de Igualdad de Oportunidades para las Personas con Discapacidad, Ley Orgánica del Ambiente, Ley de Aguas, Ley Forestal y cualesquiera otra normativa sobre la materia.

[Ficha artículo](#)

CAPÍTULO XIII

Disposiciones finales

Artículo 82.-El presente reglamento deroga las siguientes disposiciones legales:

1. El capítulo VII, titulado "Edificaciones bajo el Régimen de Propiedad Horizontal o en Condominio", del Reglamento de Construcciones, reglamento otorgado según acuerdo de la Junta Directiva del INVU tomando en la sesión N° 4290 celebrada el 4 de marzo de 1993, publicado en La Gaceta 56, Alcance 17 del 22 de marzo de 1983 y sus reformas.

2. El Decreto Ejecutivo N° 26259-MIVAH-MP publicado en el Alcance N° 44 a La Gaceta N° 168 del 2 de setiembre de 1997, que contiene el Reglamento al artículo 8 de la Ley de la Propiedad Horizontal.

3. El capítulo III titulado "De los condominios en propiedad horizontal", del Decreto Ejecutivo N° 27967-MP-MIVAH-S-MEIC, "Reglamento para el trámite de visado de planos para la construcción".

[Ficha articulo](#)

Artículo 83.-La aplicación de los requisitos establecidos en este Reglamento para la debida inscripción en el Registro Público de escrituras referentes a la constitución, extinción o traspaso de un bien sometido al régimen de propiedad en condominio, se dará siempre y cuando el otorgamiento de la escritura o de la solicitud sean posteriores a la entrada en vigencia del mismo.

[Ficha articulo](#)

Artículo 84.-Rige a partir de su publicación.

Dado en la Presidencia de la República.-San José, a los dos días del mes de marzo del año dos mil cinco.

[Ficha articulo](#)

Fecha de generación: 12/10/2018 10:02:45 a.m.

[Ir al principio del documento](#)