

**UNIVERSIDAD HISPANOAMERICANA DE COSTA RICA**

**FACULTAD DE DERECHO**

**TESIS PARA OPTAR POR EL GRADO DE LICENCIATURA EN  
DERECHO**

**TEMA:**

**“ANÁLISIS DEL MARCO NORMATIVO VIGENTE DE LA LEY  
REGULADORA DE LA PROPIEDAD EN CONDOMINIO COMO DE SU  
REGLAMENTO RESPECTO DE LA DESIGNACIÓN DE LA  
ADMINISTRACIÓN Y EL POSIBLE CONFLICTO DE INTERÉS ENTRE  
CONDÓMINOS Y LA ADMINISTRACIÓN”**

**SUSTENTANTE:**

**ALEJANDRO ALVARADO CHAN**

**SETIEMBRE, 2025**

**SAN JOSE, COSTA RICA**

## DECLARACIÓN JURADA

Yo Alejandro Alvarado Chen, mayor de edad, portador de la cédula de identidad número 1-1441-0358 egresado de la carrera de Derecho de la Universidad Hispanoamericana, hago constar por medio de éste acto y debidamente apercebido y entendido de las penas y consecuencias con las que se castiga en el Código Penal el delito de perjurio, ante quienes se constituyen en el Tribunal Examinador de mi trabajo de tesis para optar por el título de Licenciatura, juro solemnemente que mi trabajo de investigación titulado: Análisis del marco normativo vigente de la Ley Reguladora de Propiedad en Condominio como de su Reglamento respecto de la designación de la administración y el posible conflicto de interés entre condóminos y la administración, es una obra original que ha respetado todo lo preceptuado por las Leyes Penales, así como la Ley de Derecho de Autor y Derecho Conexos número 6683 del 14 de octubre de 1982 y sus reformas, publicada en la Gaceta número 226 del 25 de noviembre de 1982; incluyendo el numeral 70 de dicha ley que advierte; artículo 70. Es permitido citar a un autor, transcribiendo los pasajes pertinentes siempre que éstos no sean tantos y seguidos, que puedan considerarse como una producción simulada y sustancial, que redunde en perjuicio del autor de la obra original. Asimismo, quedo advertido que la Universidad se reserva el derecho de protocolizar este documento ante Notario Público.

En fe de lo anterior, firmo en la ciudad de San José, a los 16 días del mes de septiembre del año dos mil veinticinco.

Alejandro A.C.

Firma del estudiante

Cédula: 1-1441-0358

“Ley sobre Derechos de Autor y Derechos Conexos nro.6683 y su Reglamento, así como las modificaciones y reformas de esa legislación. Se prohíbe su reproducción parcial o total sin contar con la respectiva autorización de los autores. Sin embargo, se otorga a la Universidad Hispanoamericana (UH) el derecho no exclusivo de utilizar esta obra para los fines propios de la institución y de reproducir la misma sin ánimo de lucro, con el único objetivo de ponerla a disposición del público interesado”

## CARTA APROBACIÓN TUTOR

Llorente, 16 de setiembre del 2025.

Señores  
 Servicios Estudiantiles  
 Universidad Hispanoamericana

Estimados señores:

El estudiante Alejandro Alvarado Chan, cédula 1-1471-0358, me ha presentado para efectos de revisión y aprobación, el trabajo de investigación denominado "Análisis del marco normativo vigente de la Ley Reguladora de Propiedad en Condominio, como de su Reglamento, respecto de la designación de la administración y el posible conflicto de interés entre condóminos y la administración", el cual fue elaborado para optar por el grado académico de Licenciatura en Derecho.

Hoy en mi calidad de tutor, he verificado que se han hecho las correcciones indicadas durante el proceso de tutoría y he evaluado los aspectos relativos a la elaboración del problema, objetivos, justificación, antecedentes, marco teórico, marco metodológico, tabulación, análisis de datos, conclusiones y recomendaciones.

De los resultados obtenidos por el postulante, se obtiene la siguiente calificación:

a)	ORIGINALIDAD DEL TEMA	10%	
b)	CUMPLIMIENTO DE ENTREGA DE AVANCES	20%	
c)	COHERENCIA ENTRE LOS OBJETIVOS, LOS INSTRUMENTOS APLICADOS Y LOS RESULTADOS DE LA INVESTIGACIÓN	30%	
d)	RELEVANCIA DE LAS CONCLUSIONES Y RECOMENDACIONES	20%	
e)	CALIDAD, DETALLE DEL MARCO TEÓRICO	20%	
	<b>TOTAL</b>	<b>100%</b>	

En virtud de la calificación obtenida, se avala el traslado de lectura.

Atentamente,



Christian Manuel Hernández Agüero  
Cédula: 109120992



## CARTA DE LECTOR

San José, 7 octubre 2025.

Universidad Hispanoamericana  
Carrera de Derecho

Estimados señores

La estudiante ALEJANDRO ALVARADO CHAN, cédula de identidad número 1-1471-0358 me ha presentado para efectos de revisión y aprobación, el trabajo de investigación denominado "ANÁLISIS DEL MARCO NORMATIVO VIGENTE DE LA LEY REGULADORA DE LA PROPIEDAD EN CONDOMINIO COMO DE SU REGLAMENTO RESPECTO DE LA DESIGNACIÓN DE LA ADMINISTRACIÓN Y EL POSIBLE CONFLICTO DE INTERÉS ENTRE CONDÓMINOS Y LA ADMINISTRACIÓN", el cual ha elaborado para obtener su grado de Licenciatura en derecho.

He revisado dicho documento y no he encontrado correcciones de forma ni de fondo sobre el mismo, particularmente lo relativo a la coherencia entre el marco teórico y análisis de datos, la consistencia de los datos recopilados y la coherencia entre éstos y las conclusiones; asimismo, la aplicabilidad y originalidad de las recomendaciones, en términos de aporte de la investigación. He verificado que no se hace necesario hacer modificaciones correspondientes ni observaciones.

Por consiguiente, este trabajo cuenta con mi aval para ser presentado en la defensa pública.

Atte.

WALTER  
MUÑOZ TUK  
(FIRMA)  
Lic. Walter Muñoz Tuk  
Cédula: 1-0558-0420  
Carné: 4570

Firmado digitalmente  
por WALTER MUÑOZ  
TUK (FIRMA)  
Fecha: 2025.10.07  
14:34:46 -06'00'

UNIVERSIDAD HISPANOAMERICANA  
CENTRO DE INFORMACION TECNOLOGICO

POLITICA DE ENTREGA DE TRABAJOS FINALES DE GRADUACION (TFG)

El Centro de Información Tecnológico (CENIT), resguardará los TFG y los tendrá a disposición de los usuarios.

El proceso de confección del TFG será dictado por la Dirección de Carrera en conjunto con la Dirección de Registro.

Los criterios para la recepción serán los siguientes:

1. Una vez defendido el trabajo final deberá el estudiante realizar el depósito del TFG en el repositorio institucional, para dicho fin se encuentra a disposición del estudiante una plataforma online. (Para hacerle llegar el procedimiento al estudiante es necesario que el Departamento de Registro nos haga llegar cada cuatrimestre la lista oficial de los estudiantes matriculados en el requisito de graduación)
2. El colaborador de registro verificará el cumplimiento de las disposiciones requeridas, para ello contará con un acceso a la plataforma, realizado esto procederá a darle el visto bueno para que el CENIT realice la última revisión. (Para llevar el control de cuáles TFG cuentan con el VB de Registro, se contará con un formato en Excel que se encontrará ubicado en la carpeta compartida entre Registro y el CENIT)
3. El colaborador de biblioteca deberá verificar que el archivo enviado por el estudiante cuente con los requerimientos establecidos (Formato PDF, carta tutor, lector, filólogo, declaración jurada y licencia de autorización de los autores), una vez realizada la revisión se procederá a dar el visto bueno final.
4. Como parte de las cartas que debe contener el documento se encuentra la licencia de autorización de los autores, con el fin de que el documento quede a disposición de los usuarios en la Biblioteca Digital. (Ver anexo)
5. Una vez que el estudiante cuente con el visto bueno final y siempre y cuando no tenga pendientes en biblioteca, se pondrá a su disposición el Paz y Salvo para que proceda realizar el pago de los derechos de graduación (Los colaboradores del CENIT se encargaran de genera los Paz y Salvo y compartirlos con Registro por medio de la carpeta compartida).

La presente entra en vigor de manera inmediata a su conocimiento y fecha, siendo los \_\_\_\_ días del mes de \_\_\_\_ de \_\_\_\_ en San José, Costa Rica.

---

Dirección de Registro

---

Dirección del CENIT

## ANEXOS

UNIVERSIDAD HISPANOAMERICANA  
CENTRO DE INFORMACION TECNOLOGICO (CENIT)  
CARTA DE AUTORIZACIÓN DE LOS AUTORES PARA LA CONSULTA, LA  
REPRODUCCION PARCIAL O TOTAL Y PUBLICACIÓN ELECTRÓNICA  
DE LOS TRABAJOS FINALES DE GRADUACION

San José, 8 de octubre de 2025

Señores:

Universidad Hispanoamericana  
Centro de Información Tecnológico (CENIT)

Estimados Señores:

El suscrito ALEJANDRO ALVARADO CHAN con número de identificación 1-1471-0358  
autor (a) del trabajo de graduación titulado "ANÁLISIS DEL MARCO  
NORMATIVO VIGENTE DE LA LEY REGULADORA DE LA PROPIEDAD EN CONDOMINIO COMO  
DE SU REGLAMENTO RESPECTO DE LA DESIGNACIÓN DE LA ADMINISTRACIÓN Y EL POSIBLE  
CONFLICTO DE INTERÉS ENTRE CONDÓMINOS Y LA ADMINISTRACIÓN" presentado y  
aprobado en el año 2025 como requisito para optar al título de LICENCIATURA  
: (S/ NO) autorizo al Centro de Información Tecnológico (CENIT) para que con fines  
académicos, muestre a la comunidad universitaria la producción intelectual contenid  
a en este documento.

De conformidad con lo establecido en la Ley sobre Derechos de Autor y Derechos Conexos  
N° 6683, Asamblea Legislativa de la República de Costa Rica.

Cordialmente,

Alejandro A. Cédula: 1-1471-0358  
Firma y Documento de Identidad

## PERMITIR LA CONSULTA Y USO

### **Parte 1. Términos de la licencia general para publicación de obras en el repositorio institucional**

Como titular del derecho de autor, confiero al Centro de Información Tecnológico (CENIT) una licencia no exclusiva, limitada y gratuita sobre la obra que se integrará en el Repositorio Institucional, que se ajusta a las siguientes características:

a) Estará vigente a partir de la fecha de inclusión en el repositorio, el autor podrá dar por terminada la licencia solicitándolo a la Universidad por escrito.

b) Autoriza al Centro de Información Tecnológico (CENIT) a publicar la obra en digital, los usuarios puedan consultar el contenido de su Trabajo Final de Graduación en la página Web de la Biblioteca Digital de la Universidad Hispanoamericana

c) Los autores aceptan que la autorización se hace a título gratuito, por lo tanto, renuncian a recibir beneficio alguno por la publicación, distribución, comunicación pública y cualquier otro uso que se haga en los términos de la presente licencia y de la licencia de uso con que se publica.

d) Los autores manifiestan que se trata de una obra original sobre la que tienen los derechos que autorizan y que son ellos quienes asumen total responsabilidad por el contenido de su obra ante el Centro de Información Tecnológico (CENIT) y ante terceros. En todo caso el Centro de Información Tecnológico (CENIT) se compromete a indicar siempre la autoría incluyendo el nombre del autor y la fecha de publicación.

e) Autorizo al Centro de Información Tecnológica (CENIT) para incluir la obra en los índices y buscadores que estimen necesarios para promover su difusión.

f) Acepto que el Centro de Información Tecnológico (CENIT) pueda convertir el documento a cualquier medio o formato para propósitos de preservación digital.

g) Autorizo que la obra sea puesta a disposición de la comunidad universitaria en los términos autorizados en los literales anteriores bajo los límites definidos por la universidad en las "Condiciones de uso de estricto cumplimiento" de los recursos publicados en Repositorio Institucional.

SI EL DOCUMENTO SE BASA EN UN TRABAJO QUE HA SIDO PATROCINADO O APOYADO POR UNA AGENCIA O UNA ORGANIZACIÓN, CON EXCEPCIÓN DEL CENTRO DE INFORMACIÓN TECNOLÓGICO (CENIT), EL AUTOR GARANTIZA QUE SE HA CUMPLIDO CON LOS DERECHOS Y OBLIGACIONES REQUERIDOS POR EL RESPECTIVO CONTRATO O ACUERDO.

## **DEDICATORIA**

A Mia, mi hija, quién es la luz que me guía a mejorar día con día.

## **AGRADECIMIENTOS**

A Dios por haberme bendecido con el talento y las oportunidades que se me han dado, así como la guía en los momentos en que más difíciles.

A mi abuela, madre y hermana quienes han sido un apoyo incondicional en todos mis proyectos de vida, quienes han permanecido junto a mí en los días de alegría, pero sobre todo en aquellos momentos en los más las he necesitado.

A aquellos profesores que decidieron compartir su conocimiento desinteresadamente, aquellos que fueron respetuosos con su estudiante y fueron fuente de inspiración para amar la carrera de derecho.

## Contenido

CAPITULO I. ENFOQUE DE LA INVESTIGACIÓN .....	1
INTRODUCCIÓN .....	2
1.2 PLANTEAMIENTO DEL PROBLEMA .....	4
PROBLEMATIZACIÓN .....	6
1.3 JUSTIFICACIÓN .....	8
OBJETIVO GENERAL .....	10
OBJETIVOS ESPECÍFICOS.....	10
ALCANCES.....	11
LIMITACIONES .....	11
ESQUEMA CAPITULAR:.....	12
CAPITULO II. MARCO HISTÓRICO JURÍDICO .....	13
LA LEY DE PROPIEDAD HORIZONTAL N°. 3670: COSTA RICA .....	14
CAPITULO III. MARCO CONCEPTUAL .....	19
ASPECTOS CONCEPTUALES.....	20
CAPITULO IV. MARCO METODOLÓGICO .....	35
ENFOQUE DE LA INVESTIGACIÓN .....	36
TIPO DE INVESTIGACIÓN .....	38
CAPITULO V. ANÁLISIS DE DATOS .....	39
ENCUESTA A CONDÓMINOS.....	40
CAPITULO VI. PROPUESTA DE REFORMA A LA LEY N° 7933. LEY REGULADORA .....	49
DE LA PROPIEDAD EN CONDOMINIO .....	49
REFORMA N° 1 .....	52
REFORMA N° 2 .....	54
REFORMA N° 3 .....	59
CAPITULO VII. CONCLUSIONES Y RECOMENDACIONES .....	61
CONCLUSIONES: .....	62
RECOMENDACIONES:.....	65
Bibliografía .....	68
ANEXOS .....	i
Percepción del régimen .....	ii

actual de propiedad en condominio por los condóminos ..... ii  
Encuesta sobre la percepción del régimen actual de propiedad en condominio por los  
condóminos..... ii

## **CAPITULO I. ENFOQUE DE LA INVESTIGACIÓN**

## **INTRODUCCIÓN**

En la actualidad el tema del desarrollo de construcciones bajo el régimen de afectación de propiedad en condominio ha sostenido un incremento con el pasar de los años, en una Costa Rica que históricamente mantenía una permanencia de pocos rascacielos, ha migrado paulatinamente a la aparición cada vez más frecuente de propiedad vertical principalmente denominadas como “torres” así como la siempre fuerte y arraigada inclinación por la vivienda residencial que permita frentes amplios con jardines pero aprovechando a su vez de áreas comunes compartidas entre varios propietarios, ha puesto en boga el interés por parte de la población y gobernantes costarricenses en conocer aspectos sobre la convivencia dentro de estos complejos inmobiliarios. Vivir en un condominio supone no solo limitaciones a la propiedad como comúnmente se le conoce, sino que también supone conocer con claridad derechos y obligaciones que involucran tanto a el desarrollador del proyecto inmobiliario como a los propietarios conocidos como condóminos. Los condominios cuentan con una administración dedicada a gestionar bienes comunes, ejecutar los acuerdos de la Asamblea de Propietarios (la cual es celebrada para tomar las decisiones que competen y afectan a los propietarios) así como de velar por el cumplimiento del reglamento, dicho sea que el documento del reglamento es fundamental para la creación inicial de la condición de condominio, por ser exigencia de ley para la presentación de la escritura notarial como requisito formal constitutivo, y es por medio de este reglamento que se determina la elección de la administración

que velara por las funciones ya descritas dentro del inmueble. El artículo 29 de la Ley 7933, ley Reguladora de la Propiedad en Condominio indica que: “será designado conforme al reglamento de condominio y administración, por la Asamblea de Condóminos”, siendo que aquí es donde recae nuestro interés sobre el tema de esta investigación ya que al haberse elaborado un reglamento que rige la vida de los propietarios en condominio en tiempo anterior a la adquisición de la filial por los desarrolladores, deja prácticamente sin voz ni voto ante la Asamblea de Condóminos a muchos condóminos ante situaciones que de forma válida merezcan una reforma al reglamento.

## **1.2 PLANTEAMIENTO DEL PROBLEMA**

Desde hace poco más de dos décadas el país migró de una cultura que sentaba la construcción de vivienda sobre un plano horizontal, en el cual muchos costarricenses buscaban construir su casa en terrenos amplios, hacia el desarrollo de proyectos de vivienda verticales, así como horizontales, en casa o apartamentos compactos que rondan entre los cuarenta y cien metros cuadrados en su gran mayoría. Dicha migración ha sido respuesta ante la significativa carencia de terrenos amplios para construcción, el alto valor que representa para las nuevas generaciones gozar de “casas grandes” que, ante un deterioro significativo en la capacidad adquisitiva, así como un incremento en la densidad demográfica ha inclinado a la población a optar por novedosas soluciones de vivienda. La construcción en el área de departamentos y edificios de condominio trae consigo una constante inversión en proyectos en los cuales se agrupan dentro de un mismo terreno espacios destinados distintos fines como lo son oficinas, comercio, vivienda, áreas comunes entre otros.

Dichos proyectos se encuentran afectados por las disposiciones de la Ley Reguladora de Propiedad en Condominio N° 7933, promulgada el 28 de octubre de 1999 como un esfuerzo de hacer frente a los cambios sociales que el país vive en el tema de vivienda al derogar la Ley de Propiedad Horizontal, Ley N° 3670 que regía hasta ese momento desde el 22 de marzo de 1966. Las normas anteriormente mencionadas representan un esfuerzo por el legislador de ordenar jurídicamente la convivencia de los múltiples propietarios que se encuentran dentro de estos proyectos

o terrenos determinando así la necesidad de un reglamento que colabore con la administración de los condominios, así como con la celebración de la asamblea de condóminos, figuras por medio de las cuales se toman las decisiones que enmarcan la relación interna que mantienen los condóminos o propietarios. A pesar de los esfuerzos por que la Asamblea Legislativa costarricense ha promovido en este campo, lo cierto es que la velocidad en que la interacción humana va creando nuevos conflictos sociales deja a los legisladores imposibilitados de ofrecer soluciones oportunas dando como resultado normas obsoletas que nacen desactualizadas al momento de su promulgación, situación a la que no ha podido escapar la Ley Reguladora de Propiedad en Condominio que incluso considerando la reciente reforma promulgada en el periódico oficial La Gaceta del 28 de Junio de 2022, ya se discute entre juristas especializados en el tema si la reforma ha sido suficiente para resolver los problemas derivados entre los condóminos que adquieren propiedad en el condominio posterior al desarrollo, formalización y puesta en venta de las filiales al público general y los desarrolladores propietarios, quienes definen el reglamento en la constitución del condominio concentrado el poder sobre la administración del mismo. Aspecto fundamental al cual buscamos plantear solución a través de esta tesis.

## **PROBLEMATIZACIÓN**

Es fácil ver para cualquiera de nosotros el gran atractivo que representa el adquirir una propiedad en un condominio. Hay una percepción de tranquilidad para aquellos que huyen del ruido, que buscan una vida ordenada al margen del impacto que pueda significar vivir en cercanía de vía pública con su movimiento de alto tránsito y de uso mixto en muchas zonas del país en donde convergen las viviendas con establecimientos comerciales abiertos al público, así también hay percepción de seguridad, se piensa que el vivir en un condominio reduce significativamente la posibilidad de sufrir un menoscabo a su patrimonio o integridad física por eventuales hechos delictivos a los que sí están más expuestos aquellos que viven en sitios sin control de ingreso o vigilancia las 24 horas del día. Sumado a esto resulta ventajoso para lo condóminos la relación costo beneficio que reflejan las áreas comunes (amenidades) con gran en el valor percibido, algunos de estos incluyen canchas para deportes, piscina, salón de actividades y hasta gimnasio, áreas que serían muy difíciles o imposibles de costear para muchos condóminos por cuenta propia. Sin embargo, más allá de las ventajas que puedan encontrar los futuros adquirientes a la hora de comprar una filial en un condominio lo cierto es que muy pocos profundizan sobre las disposiciones legales que implica el régimen de afectación de la propiedad en condominio. Los compradores aceptan con la adquisición de la filial un reglamento que está definido de antemano como parte fundamental a la afectación

del inmueble al régimen desde su constitución, lo que en la vida práctica conduce a que el futuro condómino no tenga injerencia alguna en la formulación del reglamento, por ende se le reduzcan significativamente las posibilidades de influir en la gestión o toma de decisiones sobre su “hogar” y mucho menos que tenga conocimiento de este, y más allá del conocimiento del texto, comprensión sobre las situaciones a las cuales compromete su vivienda al largo plazo. Esfuerzos como los incluidos en la reforma del 28 de junio de 2022 en los que la modificación del numeral veintisiete de la ley flexibiliza que hacerse modificaciones las cláusulas del documento origen (documento constitutivo) o propiamente a lo atinente al reglamento del condominio contando con dos terceras partes del voto conformado por el valor total del condominio, abre el portillo para que sea más fácil poder llegar a un cambio, lo cierto es que “El detalle a tomar en consideración en este cambio es que a pesar de que para que exista quorum para celebrar las asambleas de condóminos en una eventual segunda convocatoria no tiene mínimo, en caso de que se quiera llegar acuerdo el mismo requiere la aprobación de igual o valor mayor a la mitad del valor total del condominio, lo cierto es que “si bien la regla puede hacer sentido en el papel, en la vida diaria los propietarios participantes en las asambleas son los menos o bien no suelen organizarse en bloques predominantes y la existencia de este párrafo provoca la nulidad de cualquier tipo de acuerdo o resolución que haya sido adoptado en una asamblea que no cuente con dicho porcentaje de participación” (Zúñiga, 2022). Así como la opinión del jurista Guillermo Zúñiga, otros han expuesto deficiencias que mantenemos en el tema, dejando aún, conflictos de intereses entre desarrolladores y condóminos que abarcaremos el desarrollo del presente trabajo.

### **1.3 JUSTIFICACIÓN**

Por medio de una investigación previa, producto del planteamiento del presente Trabajo de Graduación, “Análisis del Marco Normativo Vigente de la Ley Reguladora de Propiedad en Condominio como de su Reglamento respecto de la designación de la administración y el posible conflicto de interés entre condóminos y la administración” hemos identificado el significativo conflicto de intereses que genera la forma en que se constituye la afectación del inmueble destinado a condominio y el reglamento que se inscribe su para la administración del mismo. El numeral 4 de la Ley Reguladora de Propiedad en Condominio establece que debe incluirse el reglamento en los escenarios descrito en el artículo 2 y 3 de esta misma ley, lo cual se hace adjuntando la manifestación de voluntad en escritura pública para el sometimiento del inmueble al régimen por parte del propietario, los copropietarios o los concesionarios del inmueble. El momento procesal mencionado anteriormente se funde como un trámite notarial constitutivo que precede con muchísima antelación la formación de voluntad que tendrán los futuros condóminos provenientes del público general al cual se vean ofrecidas las filiales de este. Si bien es cierto la compraventa de filiales en condominios se da por medio de la voluntad sin vicios del consentimiento por parte del comprador, podría pensarse que la afectación deriva en una forma de propiedad limitada o imperfecta el Tribunal Civil Sección I se ha pronunciado de la siguiente manera: “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 deba 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” (Tribunal Segundo Civil Sección I, 2006). Sin embargo, lo cierto es con el pasar del tiempo muchos condóminos encuentran sus derechos y libertades sobre su propiedad privada a merced de la voluntad de los desarrolladores de los proyectos condominales los cuales diseñan un reglamento en el momento de constituir la afectación que vele por sus intereses al momento oportuno en el que se decidan temas relevantes el complejo entre otras.

## **OBJETIVO GENERAL**

Desarrollar una propuesta de reforma al cuerpo normativo a la Ley Reguladora de la Propiedad en Condominio para solucionar el conflicto de interés generado a partir del actual modelo para la designación de la administración del condominio.

## **OBJETIVOS ESPECÍFICOS**

- 1) Fundamentar y contextualizar el cuerpo normativo que envuelve la Ley Reguladora de la Propiedad en Condominio en el Ordenamiento Jurídico Costarricense, así como mencionar conceptos teóricos necesarios para comprender su contenido.
- 2) Describir la situación actual del desarrollo convivencia y toma de decisiones en condominios según la designación actual de la administración, analizando su estrategia de negocio y las principales variables de su entorno.
- 3) Contextualizar el entorno externo e interno sobre la propiedad en condominio en Costa Rica, a través de una investigación que posibilite clarificar mejoras en el cuerpo normativo vigente.
- 4) Diseñar una propuesta de reforma que defina una estrategia para disminuir los conflictos de interés entre condóminos y aumentar la satisfacción general de los mismos.
- 5) Definir recomendaciones y conclusiones más importantes, derivadas producto de la investigación a llevada a cabo.

## **ALCANCES**

El desarrollo del presente trabajo pretende enmarcar la realidad vivida por los condóminos frente al abuso de poder de los grandes desarrolladores de condominios los cuales aprovechan una Ley Reguladora de Propiedad en Condominio con carencias que da espacio a un conflicto de intereses que pone en clara desventaja al condómino minoritario o bien en su gran mayoría al condómino que no acompaña ni la constitución de la afectación de régimen sobre el inmueble ni el desarrollo constructivo del mismo, de tal manera que se pueda ofrecer soluciones que permitan una interacción más sana y equilibrada entre estas dos partes.

No es alcance del presente trabajo la discusión de la propuesta proyecto de ley número 24640: “Ley para la buena gobernanza y modernización para la propiedad en condominios”.

## **LIMITACIONES**

Existe resistencia por parte de los desarrolladores inmobiliarios por reconocer que se ha aprovechado la normativa vigente para mantener el control sobre los condóminos. De igual manera se encuentra la limitante al acceso información relevante al comportamiento de los actos notariales ante el Registro Nacional son de resguardo inclusive económico que no podemos asumir para la realización de la presente investigación ya que se cuantía supera varios millones de colones.

**ESQUEMA CAPITULAR:**

- I. ENFOQUE DE LA INVESTIGACIÓN
- II. MARCO JURÍDICO HISTÓRICO
- III. MARCO CONCEPTUAL
- IV. MARO METODOLÓGICO
- V. ANALISIS DE RESULTADOS
- VI. PROPUESTA DE REFORMA
- VII. CONCLUSIONES Y RECOMENDACIONES

## **CAPITULO II. MARCO HISTÓRICO JURÍDICO**

## **LA LEY DE PROPIEDAD HORIZONTAL N°. 3670: COSTA RICA**

La propiedad horizontal como concepto o instituto jurídico es relativamente moderno partiendo de la concepción de propiedad privada que se utilizaba de manera general para el resguardo de los inmuebles en este caso. A pesar de la forma simple y antigua heredada de los desarrolladores del derecho de la antigua Roma, el dinamismo económico de nuevas generaciones exigió nuevas adaptaciones y variaciones de la propiedad privada que dieran respuesta a figuras que compartieron intereses económicos en copropiedad. Figuras que hoy en día retan a los legisladores a sofisticar las continuamente ante la colosal inversión en infraestructura que fusiona vivienda comercio y distintos fines en una misma finca o fincas asociadas a una finca matriz.

A continuación, se describen algunos de los hechos que aportaron a la normalización de la figura de la propiedad horizontal en Costa Rica derivando en el año de 1966 de la primera ley modelo para regular esta nueva tipo o tipos de ver la propiedad adoptando con formalidad la primera norma sobre el régimen.

Conceptualización de la propiedad:

Indagando en los antecedentes históricos de la propiedad como concepto dentro de la normativa nacional, se verá que próximo al año 1820 y hasta mediados del siglo XX dominaba el concepto de la inviolabilidad de la propiedad, propiedad que se concebía de forma absoluta o “total”, basada por las corrientes de pensamiento liberales que de manera reiterada se oponían a otros

pensamientos innovadores para la época que iban apareciendo en distintos países, naciones o estados, frecuentadas sobre el eje soviético, ideas las cuales no eran recibidas a bien ya que para muchos doctrinarios de la época veían que vulneraban la visión que se tenía sobre el resguardo del patrimonio.

Dicho enfoque, no logro sostenerse a los hechos históricos que acontecieron al finalizar la década de los cuarenta, trayendo a colación, la unión de fuerzas por intereses comunes de corte político entre la Iglesia Católica Apostólica Románica y los líderes políticos de ideales comunistas, quienes luchaban por conquistar gran parte de los derechos que hoy en día conocemos comúnmente como garantías sociales. Tiempo después, una vez concebida nuestra actual constitución política la cual implementó la inviolabilidad de la propiedad privada, esto sin considerar sus características o derechos plenos y absolutos estableciendo consideraciones de subordinación de la figura de propiedad privada al interés público que a través del estado que en ejercicios de sus potestades ejerce la función social, dando forma a la redacción final del numeral 45 de Constitución Política de la República de Costa Rica.

Este numeral se concatena se manera sinérgica con el numeral 65 que cito a continuación, según se mantiene hasta hoy en día.

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

Este numeral sería base fundamental para posteriormente crear instituciones públicas que pudiesen satisfacer sus mandatos frente a los avances exigidos por la constitución para que el país avanzara en materia de vivienda y desarrollo urbano, así como protección de la familia.

Sin embargo, en Costa Rica los cambios más importantes en materia de propiedad privada se sedimentarían con la transformación producida por los cambios que se adhirieron a nuestro Código Civil producto de la aparición de la Ley de Propiedad Horizontal promulgada el 22 de marzo del año 1966.

Este texto desarrolló de manera mucho más amplia los conceptos en relación a la propiedad privada en sus formas modernas con las características y limitaciones que podían darse para dar respuesta a las figuras que hoy se utilizan como propiedad privada dentro del ámbito condominal.

Antes de la promulgación de la Ley de Propiedad Horizontal, El Código Civil en el numeral 265 del Código Civil dictaba:

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

Una vez integrada la Ley de Propiedad Horizontal, el numeral 265 derivó en el siguiente texto:

**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 texto de esta nueva ley en aquel entonces, vino a acuerpar y revestir el aparato sustantivo sobre el que se basa al nuevo régimen de la propiedad horizontal que se pretendía integrar con el origen de los cambios de pensamiento en la conceptualización de la propiedad privada en propiedad horizontal, aceptando una nueva implementación en junto a con la copropiedad de bienes comunes y otros términos que se han ido desarrollando que ya engrosan una lista bastante extensa en la normativa actual.

A pesar de la evolución descrita desde la promulgación del primer texto en 1966, el paradigma que gira alrededor de la propiedad horizontal sigue vivo y dinámico impulsado principalmente por los intereses económicos que existen en Costa Rica para hacer de los condominios empresas con personería jurídica que puedan estar en constante transformación que responda a las complejas oportunidades de mercado presentes en los grandes y variados complejos

inmobiliarios que se quieren crear hoy en día. Este impulso presiona a los condóminos a ceder cada vez más una parte de sus derechos en uno y goce pleno de su propiedad privada contra la copropiedad administrada por terceros.

Desde el año 2024 se discute en nuestro país el proyecto de ley número 24640: “Ley para la buena gobernanza y modernización para la propiedad en condominios” que si bien es un proyecto que todavía necesita madurar y ser discutido ampliamente propone un impacto sustantivo en la normativa actual que desencadenaría una mutación de los conceptos sobre la propiedad en el régimen de propiedad horizontal que predomina hoy en día.

### **CAPITULO III. MARCO CONCEPTUAL**

## ASPECTOS CONCEPTUALES

Propiedad:

La propiedad ha sido descrita y apropiada por la gran mayoría de civilizaciones, transmitida de generación en generación a través del tiempo tanto por la oralidad como por la escritura, la cual llega no solo a plasmar la forma en que se fue concibiendo y desarrollando el concepto sino que también se convirtió en el instrumento para la discusión entre pensadores que dedicaron estudios para desarrollar sus implicaciones legales, por ende, la influencia que ha tenido en los distintos sistemas social económicos repercutiendo en temas macroeconómicos de bienestar social, distribución de la riqueza, acumulación de patrimonio, así como a nivel macroeconómico dado que su concepción daba distintas posibilidades a su poseedor o valedor legítimo sobre el derecho de la cosa.

Sin abundar mucho sobre el amplísimo desarrollo histórico que tiene el desarrollo histórico el concepto de la propiedad se han clasificado tres diferentes grupos de pensadores que la definen en gran parte como la manejamos y conocemos hoy en día:

Primer grupo

Es aquel compuesto por pensadores quienes tenían dentro de sus líneas de pensamiento recalcar la propiedad al igual que una potestad plena bajo el sometimiento absoluto o disposición de la cosa con su poseedor o dueño. Abarcando estas líneas de pensamiento yacen las definiciones de: Las Institutas de Justiniano, Windscheid, Scialoja, así como el famoso Código de Napoleón el cual como obra y norma legal ha sido tomado en cuenta como base para el ejercicio del derecho

civil en gran parte de países.

### Segundo grupo

Encontramos la concepción atribuísta, aquella que se decanta por las facultades. Facultades que son enlistadas y enumeradas por sus exponentes. Algunas de ellas son: Savigny, Ihering y de nuevo a Windscheid como parte de aquellos Romanistas modernos que identificaron facultades tales como uso, disfrute abuso, vindicación y servirse de cosa corporal fuera de limitación alguna que aquella fijada por la norma en representación del poder u orden político, o bien aquella añadida propiamente por la misma voluntad del transmitente.

### Tercer grupo

Este grupo se ve enmarcado por especial atención al interés social, apoyado en la importancia funcional que tiene la propiedad tanto para el poseedor como por su impacto social en cualquier sistema político organizado estableciendo la que el ejercicio de la propiedad debe darse adecuadamente desde el respeto a la naturaleza de esta para su aprovechamiento económico.

Teniendo en cuenta la trascendencia del término para la sociedad, considerando las distinciones que han aportado múltiples pensadores con la evolución del tiempo mencionadas entre los tres grupos anteriores, podemos encontrar en su forma más simple y llana algunas definiciones recopiladas por Cabanellas de Torres las cuales ilustran la gran cantidad de aspectos y atributos que contempla el término, ya que por sí solos cada atributo del término genera desde su etimología diferencias que rescata implicaciones de interés social legal y económico:

1. “En general, cuando nos pertenece o es propio, sea su índole material o no, y jurídica o de otra especie”
2. “Atributo, cualidad esencial”
3. “Facultad de gozar y disponer ampliamente de una cosa”
4. “Objeto de ese derecho o dominio”
5. “Predio o finca”
6. “Por abreviación y contraponiéndolo al usufructo, la nuda propiedad”
7. “Defecto opuesto al voto de pobreza en que incurre el profeso al usar como propia alguna cosa”

Además de la extensa contemplación del término general existen tipos específicos de la propiedad como lo son propiedad:

- Colectiva
- Fiduciaria
- Industrial
- Intelectual
- Privada
- Rural o Rústica
- Urbana
- Copropiedad
- Horizontal

(Cabanellas de las Cuevas, 2008)

De los cuales solo profundizaremos más adelante en la copropiedad y en la propiedad horizontal por interés en nuestra investigación.

Propietario:

Se define grosso modo de aquel titular o dueño del derecho de propiedad, tomando en cuenta en términos absolutos la propiedad como un todo ya que los derechos en una propiedad se pueden dividir o limitar.

Límites a la propiedad como derecho:

Son figuras restringidas del concepto o concepción de la propiedad como derecho provocadas por intereses y razones de interés público, moralidad, vecindad, copropiedad, propiedad múltiple y condominio, siendo esta última razón la que abarcaremos para entendimiento del lector.

Copropiedad:

Parte de ser y/o establecer dominio de la cosa compartido su disfrute o goce por diferentes individuos. Ubicando como un derecho real en el que esta pertenencia por parte de la pluralidad de individuos pertenecientes por partes indivisas. Esto se da a través de partes o fraccionamientos “ideales” conocidos como “cuotas” por lo que se dice que “Hay copropiedad cuando un bien

pertenece a dos o más propietarios por cuotas ideales. Así que tenemos una pluralidad de sujetos que recaen sobre una unidad de objeto, la cual suele ser la finca filial o bien una unidad privativa. Este tipo de propiedad la podemos encontrar legislada a partir del numeral 270 y hasta el 274 de nuestro Código Civil, siendo el artículo 270 por medio del cual la norma nos define para efectos del derecho costarricense la copropiedad:

*“Cuando una cosa pertenezca simultáneamente a dos o más personas, los dueños ejercen conjuntamente todos los derechos del propietario singular, en proporción a la parte que cada uno tenga en la propiedad común.*

*El condueño no puede, sin embargo, disponer de una parte determinada de la cosa, sin que antes le haya sido adjudicada en la respectiva división”* (Ley No. 63 Código Civil, 1887)

Propiedad Horizontal:

Trata de la exclusividad que podría darse en la concepción de propiedad cuando se refiere a las partes comunes entre como pisos, secciones, departamentos, locales (aquellas en las cuales hay un uso compartido en cualquier momento por uno o varios propietarios que perciben los beneficios, así como las obligaciones para mantenerlos) o servicios del edificio. En estos casos existe una copropiedad forzosa característica de los elementos comunes de los cuales se hace uso compartido, al tiempo que también se goza de la propiedad exclusiva en secciones, departamentos

o pisos tal cual la conocemos comúnmente en las casas tradicionales. Así las cosas, se da una mezcla exclusiva sobre la propiedad a manera de condominio sujeto de factores ideales para permitir la integración entre varios propietarios como lo pueden ser: áreas verdes, instalaciones deportivas, calles, salón para eventos, gimnasio, entre otros que son ideales para compartir tanto en beneficios como en gastos.

Este tipo de propiedad que de alguna forma se distingue con algunas similitudes con la Propiedad Vertical, diferencia tradicionalmente por medio del Código Civil en cuanto se habla de Propiedad Vertical en las fincas que van desde el sobresuelo hasta el subsuelo sin limitación, mientras que en la propiedad horizontal se limita hasta las secciones que haya arriba y abajo.

Es el término de propiedad horizontal objeto primordial de hacer entender al lector su particularidad ya que es la desarrollada con interés en la Ley Reguladora de Propiedad en Condominio siendo llamada antes de la gran reforma de 1999 Ley de Propiedad Horizontal por haber nacido con la necesidad de regular las limitaciones a la propiedad que este concepto presenta.

Cabanellas de Torres nos dice: “Denominación difundida para designar el derecho en común en parte y privativo en otra, resultante de corresponder a una misma casa a distintos propietarios, dueños exclusivos cada uno de ellos dueños de un piso, departamento u otra vivienda independiente” (Cabanellas de las Cuevas, 2008).

Régimen:

1. “Sistema de gobierno”
2. Manera de regir o regirse
3. Reglas o normas de una organización cual sea, en forma de Estado, dependencia, inclusive un establecimiento en particular.

Condominio:

El conocido dos veces diputado y abogado de profesión Otto Guevara Guth presentó durante su legislatura una moción por medio de la cual propuso que la Ley de Propiedad Horizontal, pasara a llamarse “Ley de Condominios”. Siendo este la palabra condominio la que culminó por acuñarse tomando en cuenta que durante el proceso el exdiputado presentó varias propuestas como lo fue una moción para que la norma se nombrara “Ley de Copropiedad Inmobiliaria”, con el objetivo de transmitir un mensaje más cercano al espíritu normativo de la norma aún t cuando en muchos otros países se utilizaba para este momento el concepto de “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 Ley Reguladora de la Propiedad en Condominio, 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.

### Condómino:

Se refiere al poseedor que ostenta titularidad sobre un bien inmueble o filial que en propiedad común o copropiedad comparte derechos y obligaciones sobre el uso del bien compartido, los derechos y obligaciones generalmente están delimitados por un régimen espacial legal instruido por una norma previa dentro de un sistema jurídico de un estado.

### Finca Filial (filial):

Según la LRPC en sus artículos 7 y 8 respectivamente:

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.

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.

Bien Común:

La Ley Reguladora de la Propiedad en Condominio en su numeral nueve recoge este término rezando lo siguiente:

“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” (Sistema Costarricense de Información Jurídica , 2025)

Conceptos de interés definidos bajo el Reglamento a la Ley Reguladora de la Propiedad en Condominio:

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

Administrador:

Es la persona física o jurídica que es nombrada por la asamblea de condóminos para realizar las tareas de administración del condominio.

#### 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.

#### 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.

#### Área común construida:

Corresponde a las construcciones que quedan en copropiedad, son áreas indivisibles y de uso general y común.

#### Área privativa construida:

Área construida de cada finca filial, que excluye los bienes comunes localizados dentro de sus linderos.

Área privativa no construida:

Superficie privada descubierta, excluyendo los bienes comunes localizados dentro de sus linderos.

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.

Cobertura:

Proyección horizontal de una estructura o el área de terreno cubierta por tal estructura.

Coefficiente de copropiedad:

Índice que establece la participación porcentual en los bienes comunes del condominio de cada uno de los propietarios de fincas filiales.

Condominio:

Inmueble susceptible de aprovechamiento independiente por parte de distintos propietarios, con elementos comunes de carácter indivisible.

#### 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.

#### 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.

#### Condominio mixto:

Son aquellos donde pueden presentarse en una misma finca matriz, condominios verticales y horizontales.

#### 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.

#### Condominio de condominios:

Proyecto donde las fincas filiales se conforman a partir de la subdivisión de una finca filial matriz llamada subcondominio.

#### 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.

#### 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.

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.

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, sea una huella o fincas filiales primarias individualizadas, dentro del condominio inicial.

Finca matriz:

Inmueble que da origen al condominio, constituido por dos o más fincas filiales y sus correspondientes áreas comunes.

Mayoría simple:

El 50% más uno del total de votos o condóminos, según sea el caso.

### 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.

### 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” (Decreto No. 32303-MIVAH-MEIC-TUR, Reglamento a la Ley Reguladora de la Propiedad en Condominio, 2005)

## **CAPITULO IV. MARCO METODOLÓGICO**

## **ENFOQUE DE LA INVESTIGACIÓN**

Hernández define la investigación como “un conjunto de procesos sistemáticos, críticos y empíricos que se aplican al estudio de un fenómeno o problema” (Hernández Sampieri, Fernández Collado, & Batista Lucio, 2014). Estos procesos coinciden en 5 estrategias que define Richard Grinnell en 1997:

- I. Se utiliza observación para la evaluación de fenómenos.
- II. Se definen supuestos desde la observación y posterior por el proceso realizado de evaluación.
- III. Definen y determinan en qué las suposiciones o ideas tienen asidero.
- IV. Se da una revisión de supuestos e ideas usando de punto de partida el análisis de las pruebas.
- V. Se deben ofrecer nuevas evaluaciones sobre las observaciones para fortalecer la ideas y supuestos anteriormente ya dados o para propiciar nuevas.

Hemos tomado en cuenta las estrategias de Richard Grinnell identificando principalmente el desarrollo del presente trabajo de investigación con las primeras cuatro estrategias ya que se presente observar y evaluar de manera amplia el fenómeno sistemático que se ha derivado producto de la implementación de la norma para favorecer intereses propios de grandes inversionistas en la construcción y desarrollo inmobiliario. Revisando las actuales consecuencias de dicho fenómeno para generar ideas que puedan contrarrestar el menoscabo generado a la gran mayoría de condóminos.

El enfoque de dicha investigación se puede direccionar en dos grandes vertientes, la cuantitativa o la cualitativa o bien se puede dar origen a un método de enfoque mixto que contenga o cruce datos de índole cuantitativa y cualitativa.

Según Sampieri, Collado y Batista: “el enfoque cuantitativo (que representa, como dijimos, un conjunto de procesos) es secuencial y probatorio. Cada etapa precede a la siguiente, concatenada, siguiendo en orden riguroso los pasos, el cual se basa en la formulación de una hipótesis y sus variables la cual deberá ser probada durante el desarrollo del trabajo de investigación a través de un “diseño probatorio” Mientras que definen el enfoque cualitativo como un método que en vez de apegarse estrictamente al desglose de la hipótesis, en el enfoque cualitativo pueden surgir preguntas antes, durante y después de la investigación, dada la frecuente observación durante todo el proceso de investigación se van recolectando datos que pueden ir dando forma a los resultados y cuestionamientos iniciales o como mencionamos anteriormente, provocar que se puedan plantear nuevos. Por lo que el enfoque Cualitativo calza con la observación y proceso que distingue la investigación sobre el fenómeno que engloba el conflicto de intereses que son de nuestro interés en este trabajo” (Hernández Sampieri, Fernández Collado, & Batista Lucio, 2014)

## **TIPO DE INVESTIGACIÓN**

La investigación en el trabajo “Análisis del marco normativo vigente de la Ley Reguladora De Propiedad En Condominio como de su reglamento respecto de la designación de la administración y el posible conflicto de interés entre condóminos la administración” busca como objetivo general plantear una reforma que ofrezca una mejor solución para la designación de la administración de condominios mejorando la vivencia del condómino dentro del condominio para lo cual se observa el fenómeno social actual de la interacción de los propietarios en condominios respecto de la administración designada, que si bien ya ha sido discutida siguen habiendo críticas y deficiencias no cubiertas por el aparato estatal que deja sin tener una nota alta en las reformas promulgadas en la Ley No. 7933 Ley Reguladora en Propiedad en Condominio, para lo cual se describe la situación, el contexto y los sucesos en relación con el tema siendo pilar de esta investigación, lo cual define en su conjunto con el enfoque cualitativo, en un método cualitativo descriptivo.

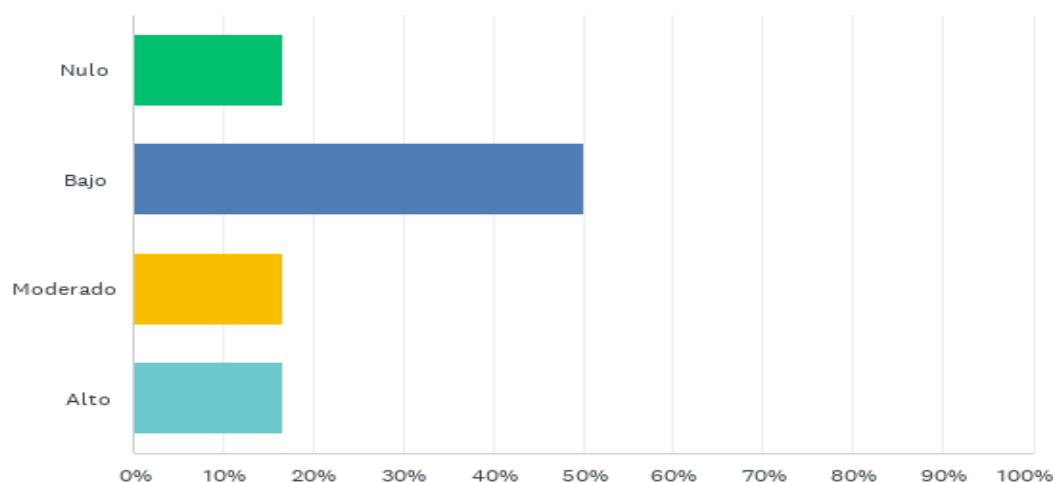
## **CAPITULO V. ANÁLISIS DE DATOS**

## **ENCUESTA A CONDÓMINOS**

Como parte de la investigación se realizó una encuesta enfocada a medir la percepción, nivel de satisfacción y la evaluación de criterio abierto relacionado directamente con el conocimiento sobre el régimen condominal, las normas que actualmente los afectan y la relación que tienen con los condóminos frente al Reglamento, Asamblea de Condóminos y Administración del edificio en el que al momento de aplicado este instrumento viven. Ha sido dirigida a una población mayor de edad, en calidad de propietario de alguna filial (condómino) dentro de la Gran Área Metropolitana.

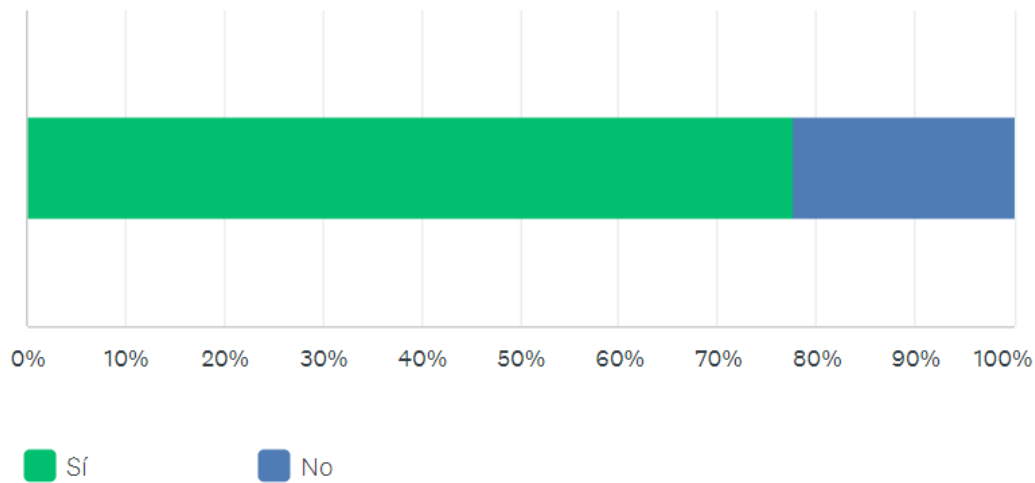
Aportando al enriquecimiento de los datos suministrados con posterioridad, buscamos aplicar y analizar a propietarios de distintos complejos sin repetir la aplicación del instrumento dos o más veces en un mismo edificio. Sin embargo, guarda estricta confidencialidad de la ubicación e identidad de cada encuestado por resguardo de sus datos personales sensibles.

**Pregunta 1 ¿Cuál considera es su nivel de conocimiento sobre las limitaciones que tiene su propiedad al estar afectada por el régimen de propiedad en condominio?**



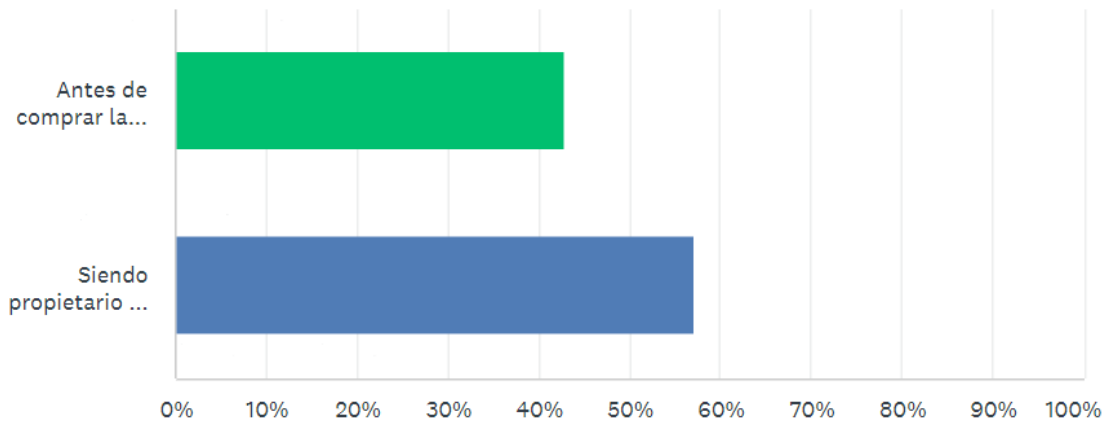
La pregunta uno es eje central de nuestra investigación ya que nos acerca a la identificación que tienen los condóminos o usuarios de los condominios con el reglamento que los regula. Como pudimos adelantarnos la mayoría de los encuestados afirman considerar que el conocimiento que tienen sobre el reglamento es bajo, y es que por lo general es bien sabido que en la práctica el reglamento se entre mezcla entre el papeleo que involucra la adquisición del condominio, además que el comprador se encuentra administrando muchos aspectos al mismo tiempo al involucrar un cambio de vida y una gran inversión. Llega el momento de entrega y en muchos casos se vuelve a buscar el documento para hacer uso de este no de forma preventiva si no cuando ya se está ante un conflicto. Algunos de los encuestados incluso afirman que su conocimiento es nulo lo que demuestra el poco interés por un elemento tan importante de su vida, así como la poca implicación que tienen al respecto.

**Pregunta 2: ¿Ha leído el reglamento de su condominio? (si su respuesta es no pase a la pregunta 4)**



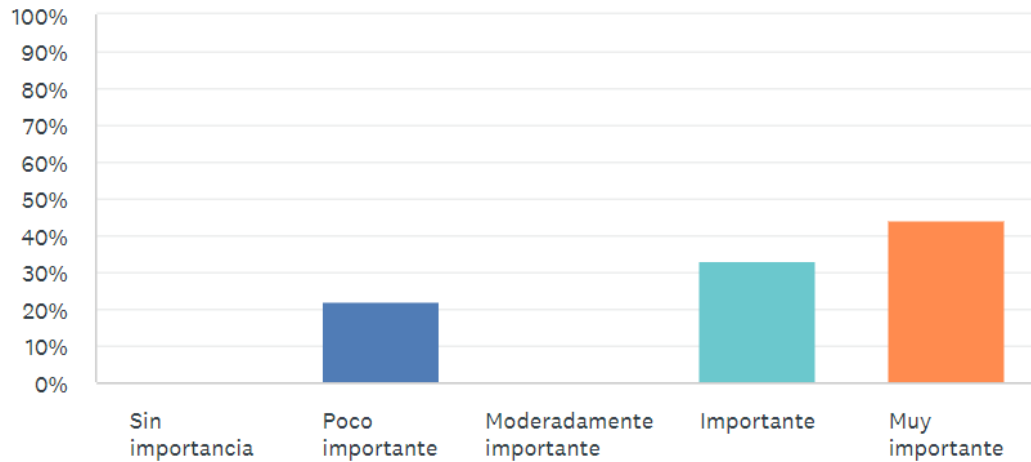
La tendencia de la pregunta dos es una de las más alentadoras, lo que nos indica que hay acceso y lectura en la mayoría de los casos independientemente de la comprensión sobre los alcances y limitaciones que estén contenidos de previo en el documento.

**Pregunta 3: ¿Cuándo hizo lectura del reglamento, antes de comprar la filial o siendo propietario de esta?**



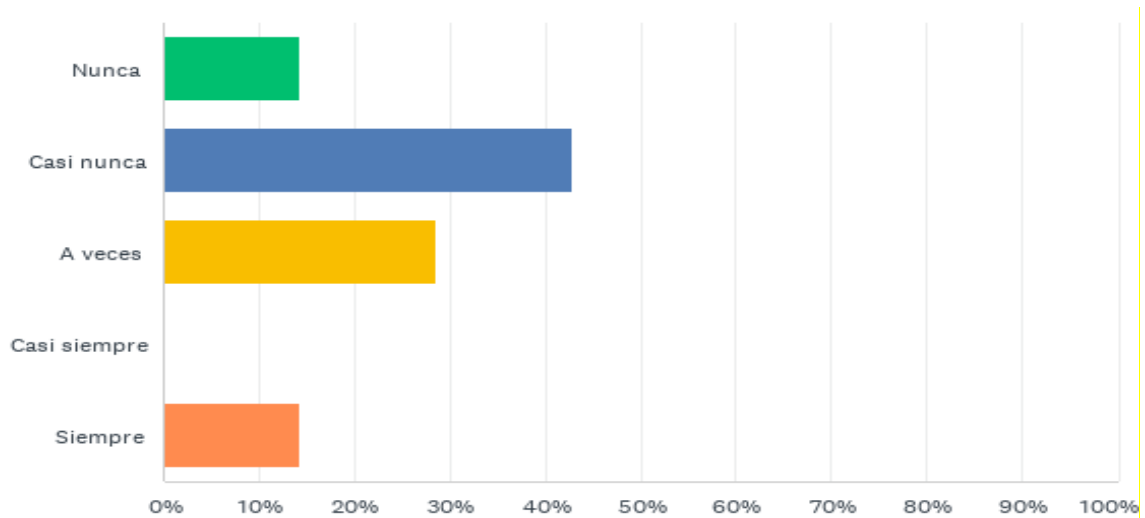
Un 57,14% de los encuestados afirma haber leído el reglamento al momento en el que ya gozaba de la condición de propietario o condómino lo que es un reflejo de lo mal manejado que está el tema desde cómo se ha propuesto la inclusión del reglamento en la norma. Sin entrar en discusión sobre la aceptación del mismo al momento de la compra, lo cierto es que es un reglamento ciertamente impuesto, el cual no es más que un reglamento hecho a la medida del propietario desarrollador quien por lo general es un experto en el tema al ser eje fundamental de su giro de negocio, mientras que el condómino queda a expensas de lo ya reglamentado, ya que en cualquier complejo que decida comprar va a repetirse dicho escenario.

**Pregunta 4: ¿Qué importancia le merece haber tenido la posibilidad de participar en la redacción del reglamento de su edificio, después de haberse convertido en propietario?**



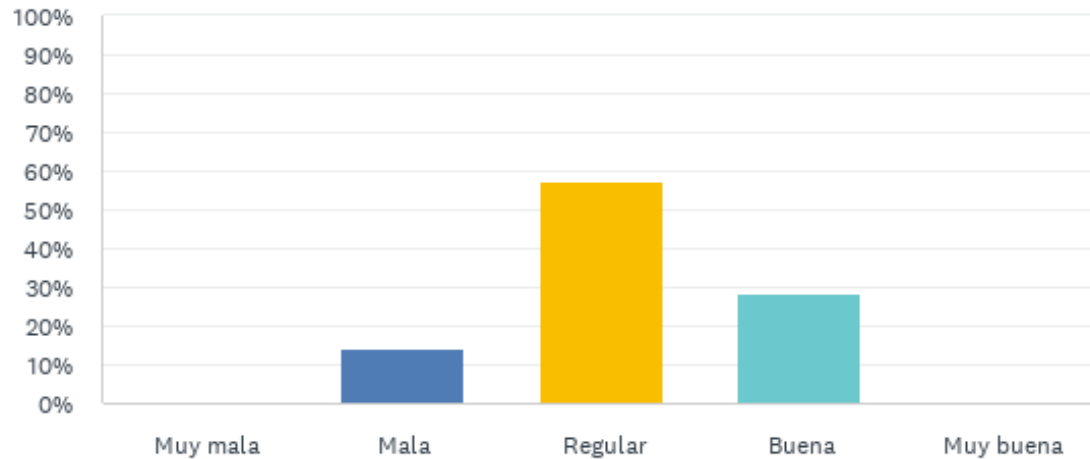
Mientras tanto es claro que la mayoría de los encuestados (44,44%) considera de gran importancia haber participado en la redacción del contrato, posibilidad que es negada por ley, porque sencillamente la norma está diseñada para negarles rotundamente esa opción. Y es que no podemos olvidar que es través de este reglamento prediseñado por el propietario desarrollador que se establece el procedimiento para escoger o designar la administración o administrador del inmueble dejando al condómino totalmente vulnerable en cuanto a que realmente se considere su voluntad de alguna manera, es un sistema que propicia un sometimiento de los condóminos frente al desarrollador.

### Pregunta 5: ¿Con qué frecuencia participa de la Asamblea de Condóminos?



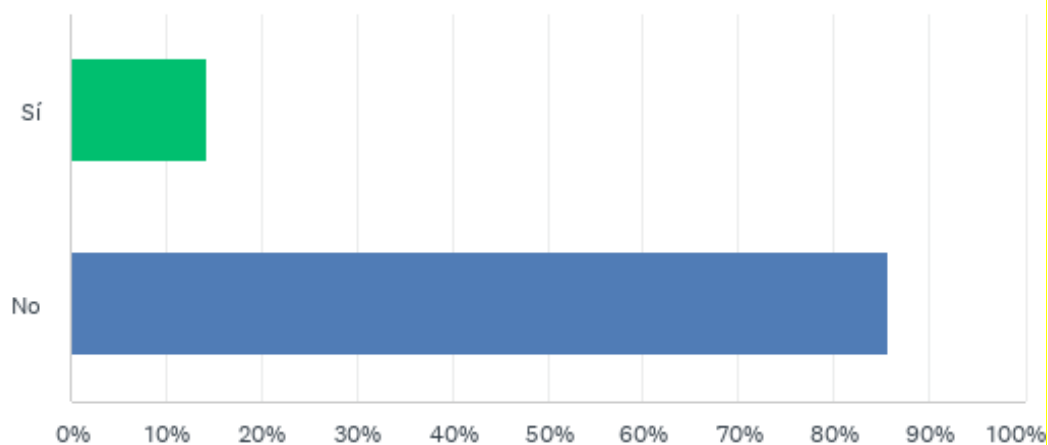
Para establecer el compromiso o la apatía que los condóminos tienen respecto a participar en la asamblea de condóminos preguntamos sobre la asistencia que hacen a la misma siendo está en la mayoría de los rubros baja, el 44,44% afirma ir casi nunca incluso indica que no va, 11,11% nunca lo que nos sigue correlacionando positivamente esa polarización entre lo que implica el sistema de afectación a la propiedad en condominio apadrinado legalmente para conveniencia del desarrollador.

**Pregunta 6: ¿Cuál es su percepción sobre la capacidad de la Asamblea de Condóminos para resolver los temas y problemas expuestos durante las sesiones?**



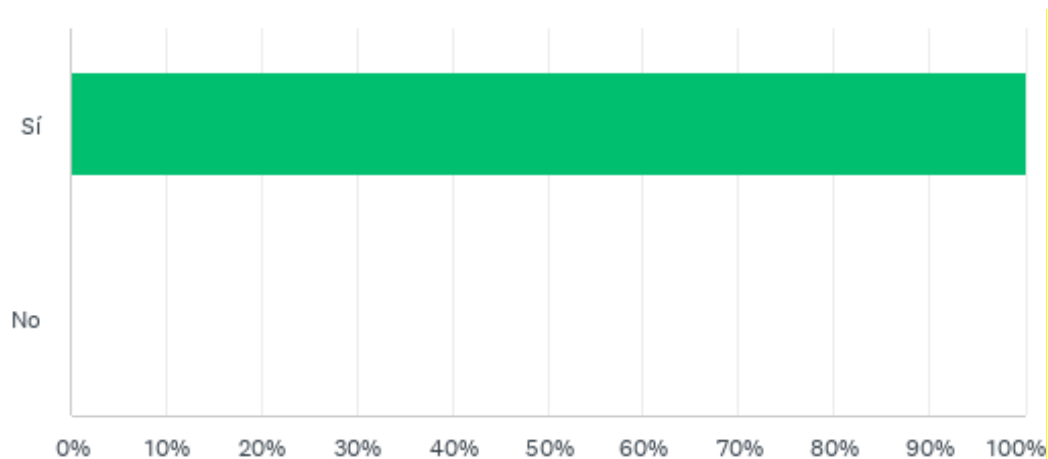
Por otra parte, la eficacia que tengan estas asambleas está percibida pro regular en una media poco notable para lo que debería reflejar este tipo de órgano dentro del inmueble.

**Pregunta 8: ¿Tiene conocimiento sobre la reciente reforma aprobada por la Asamblea Legislativa a la Ley Reguladora de la Propiedad en Condominio en este año 2022?**



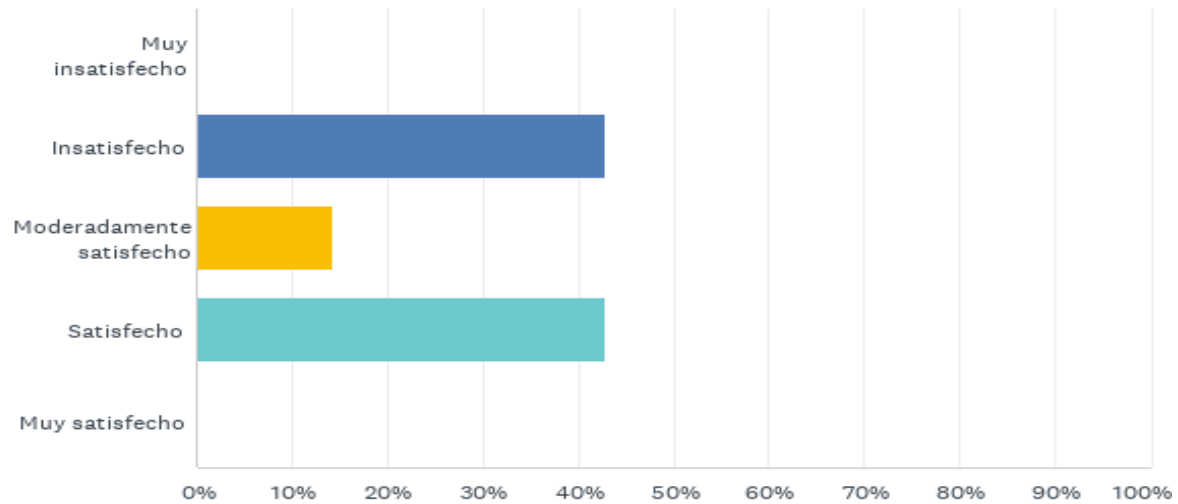
La respuesta a la pregunta 8 es una de las más alarmantes, deja una vez más en evidencia el poco interés político y social que tiene el tema a pesar de ser una discusión que daría enormes frutos en cuanto a bienestar social de los condóminos, así como mayores beneficios económicos para el país si se abarcara adecuadamente. Contamos para esta pregunta con la gran ventaja de que la reforma se realizó a pocos meses de concluir esta investigación, es un tema reciente, que debería permanecer “fresco” en los condóminos, principales interesados y sujetos de estudio de la encuesta. Lamentablemente aproximadamente un 90% de los encuestados no tuvo conocimiento de esta reforma y discusión legislativa tan importante para ellos.

**Pregunta 9: ¿Considera importante que el Estado costarricense promueva una nueva reforma sobre la Ley Reguladora de Propiedad en Condominio que otorgue un mayor equilibrio entre los propietarios (condóminos) frente a las disposiciones determinadas por los desarrolladores de los edificios (constructores)?**



A pesar del desalentador escenario de la pregunta 9 encuentran los encuestados en unanimidad que el país debe proponer una nueva reforma que equilibre la balanza entre los propietarios desarrolladores y los condóminos.

**Pregunta 11: ¿Qué tan satisfecho se siente con el mecanismos o recursos con los que usted cuenta actualmente para resolver un problema frente a la administración?**



En cuanto a los mecanismos actuales que tiene el condómino para resolver sus inconformidades frente a la administración, existe un equilibrio entre la satisfacción y la insatisfacción de los recursos que ponen los distintos condominios a disposición al condómino para ejercer su respectivo reclamo.

**CAPITULO VI. PROPUESTA DE REFORMA A LA LEY N° 7933. LEY REGULADORA  
DE LA PROPIEDAD EN CONDOMINIO**

Desde la identificación del problema, la explicación teórica, análisis de normas, así como la evaluación de los datos recolectados han sido pilares para poder dar sustento a los cambios que bien conviene proponer como soluciones prácticas a considerar en una eventual reforma a la Ley Reguladora de Propiedad en Condominio. A esto hay que sumarle el trabajo de reconocimiento experto de la situación que exponentes al tema como los Licenciados Alfaro Marín, Cartín Feoli y Guillermo E. Zúñiga han dado seguimiento a través de los años conociendo ampliamente los conflictos que generan las particularidades legales de la ley. Sin embargo, hay que tomar en cuenta que a raíz de lo lento que se vuelven en muchas ocasiones los procesos de formación de leyes en Costa Rica muchas de estas nacen desactualizadas así lo menciona haciendo hincapié Ignacio Alfaro quién introduce en su libro Nuevos Condominios, nuevas administraciones: “En los textos normativos se trabaja siempre en versiones finales. El gran problema de esa visión es que no hay formas sencillas y rápidas de corregir errores adaptarse a lo que los usuarios finales necesitan y desean” (Alfaro Marín , 2018). Es ampliamente reconocido en el país en todas las ramas jurídicas que en cualquier norma que se promulga por lo general trae consigo críticas, vacíos o defectos que no desearías ver en una ley recién aprobada. Se debe tomar muy en cuenta la voluntad política y la dinámica del entorno económico de lo que se está legislando. Por un lado el tema sobre propiedad horizontal o propiedad en condominio es un tema de poca exposición mediática, a diferencia de la cobertura de leyes muy controvertidas, discutidas en los últimos gobiernos como la Ley de Fortalecimiento de las Finanzas Públicas o bien la Ley de Empleo Público, que tienen la ventaja de ser discutidas y mencionadas con regularidad en programas de televisión, radio y medios digitales, temas como la reforma a la propiedad en condominio pasó casi inadvertida a lo que se le sumo la distracción de un cambio de gobierno el cual de forma sorpresiva aprobó una reforma que parece ser insuficiente.

A pesar de esto la propuesta de reforma sugerida a continuación deja fuera del alcance del investigador posibles consideraciones que no sean objeto de estudio de esta investigación, consideraciones de un lector experto y ávido en el tema, así como, la limitante de poder medir el impacto real que puede tener en índices de bienestar social y económico. Hay que tener claro que, si bien no hay una voluntad de hablar del tema de condominios con “bombos y platillos”, el silencio sobre la discusión de una solución significativa es imperiosa para la economía costarricense dado que el mercado de construcción de este tipo de edificios cuando no crece se mantiene a pesar de las complejidades que se han presentado recientemente en los mercados internacionales específicamente en insumos para construcción.

Así las cosas, sigue habiendo una gran oportunidad, trabajo y discusión para la próxima agenda legislativa que desee ocuparse del tema. Recalamos que desde el 2024 aparece si no una reforma el planteamiento de un cambio significativo al presentarse el proyecto de ley número 24640: “Ley para la buena gobernanza y modernización para la propiedad en condominios” proyecto de ley el cual busca dotar al condominio como persona jurídica para asumir desarrollos inmobiliarios más agresivos los cuales podrían darse con un modelo de administración de mayor independencia respecto de los condóminos, ya que la propuesta considera bajar la votaciones para poder modificar, expandir y alterar la propiedad en los condominios de forma ágil para los desarrolladores, vulnerando la certeza jurídica en derechos que actualmente gozan los condóminos, por lo que dejaremos de lado esta propuesta ya que nuestro enfoque busca dotar a los condóminos de mayores garantías en vez de restárselas. Describiremos por grupos según el cambio requerido propuestas para reformar los artículos 4, 6, 27, 29, 31, 34 de la ley por ser de interés primordial del objetivo de esta investigación sin embargo no dejemos de mencionar que aún esta ley tiene mejoras sustanciales en las cuales trabajar en muchas de las áreas que abraza, como bien menciona “temas

tales como el aclarar la existencia y límites de la figura de la Junta Directiva dentro de un condominio; establecer los límites básicos que un reglamento de condominio y administración no debería de transgredir (recordemos existen muchos Reglamentos que se inscriben ante el Registro Nacional con condiciones y normas arbitrarias e incluso, ilegales)” (Feoli, 2022)

El tema del reglamento en cuanto al menoscabo que producen en los derechos de los condóminos es uno de los temas más importantes a reforzar discutir y resguardar, aumentando su tutela por medio de una integración equilibrada y respetuosa de los condóminos sin minimizar su inversión respecto a la de los desarrolladores ya que dependiendo de la óptica económica en que se vea, puede considerarse al condómino como el sujeto que compra una filial del condominio, una pequeña parte sin relevancia de un gran proyecto e inversión frente a la masa capital del desarrollador o bien como una pequeña parte de un gran grupo de personas que invierten gran parte de sus ingresos, ahorros y liquidez dinamizando la economía en estos grandes proyectos que en ocasiones suele ser más costoso invertir en una filial de pocos metros cuadrados que una casa amplia fuera del régimen.

## **REFORMA N° 1**

Motivo:

Por la inclusión del reglamento al momento de la declaración de la voluntad para acogerse al régimen de condominio por medio de escritura pública: artículos de interés: 4, 6. Se hace desde la constitución de la afectación sobre el inmueble cuando aún el inmueble pertenece mayoritariamente a los desarrolladores en la cual se plasma únicamente su voluntad y sus intereses. Sumado a esto se reviste de formalidad al incluirse por medio del acto notarial en escritura pública. Si bien quien compra en un condominio lo hace aceptando libremente las condiciones lo cierto es que al momento de crearse el

reglamento la única voluntad tomada en cuenta es la del desarrollador o propietario inicial del inmueble. Dicha situación se ha prestado para abusos y arbitrariedades frente a los condóminos ya que es en el reglamento mismo en el cual se define cómo se designa la administración. Si bien la ley prevé algunos requisitos que debe incluir el reglamento, estos no han ido más allá de un apartado de forma, la legalidad de y el desequilibrio que pueden crear algunas cláusulas es poco supervisado y para muchos condóminos se vuelve una pelea de desgaste o viven tolerando situaciones que no deberían ante el desconocimiento pleno de sus derechos.

En el numeral 4 la ley actualmente se lee: “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”

El numeral 6 la ley actualmente se lee: “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”

(Ley No. 7933. Ley Reguladora de la Propiedad en Condominio, 1999)

Así mismo debe tomarse en cuenta modificaciones en el primer párrafo del artículo 14 y su inciso 8 del Reglamento a la Ley Reguladora de la Propiedad en Condominio.

El párrafo primero del artículo 14 y su inciso 8 14 del reglamento actualmente se lee: “*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:*

8. *El Reglamento de Condominio y Administración respectivo*” (Decreto No. 32303-MIVAH-MEIC-TUR, Reglamento a la Ley Reguladora de la Propiedad en Condominio, 2005)

Solución:

Se propone que se modifique este numeral 4 y 6 indicando **que el reglamento que se inscriba será provisional** hasta que una vez vendidas la mayoría de las filiales se defina un nuevo reglamento con los nuevos propietarios del condominio. Es de vital importancia que la ley conduzca al condominio a cumplir con su fin económico protegiendo el fin comercial para que se deben desarrollar estos proyectos de tal manera que el inversionista inmobiliario se desprenda de otros intereses creados a posterior a la construcción del edificio. Por esta razón además debe incluirse la limitante al desarrollador de quedarse con una mayoría que le permita controlar el condominio obligándolo a desprenderse del mismo una vez concluido su objetivo en la formación de riqueza.

## **REFORMA N° 2**

Motivo:

Este es quizá uno de los artículos más polémicos, criticados y discutidos, sin embargo, a pesar de haber sido incluido en las reformas hechos a la ley durante el año 2022 la falta de voluntad política que llevara a un debate serio del mismo dejó una reforma insuficiente en este apartado. Lastimosamente es una de las normas de mayor trascendencia para los condóminos ya que establece qué acuerdos y con cuántos votos puede realizar la Asamblea de Condóminos. Dentro de los problemas que persisten a pesar de haber sido uno de los artículos más reformados están: que a pesar que de manera muy acertada se

redujo en el apartado b del artículo la votación a dos terceras partes rompiendo con un sistema de unanimidad totalmente impráctico, variar el área de las filiales del inciso 6 no tiene sentido porque sucede el mismo problema que con el reglamento, y es que todas las áreas están fijadas desde un inicio, lo que lo vuelve sumamente difícil esto sin tomar en cuenta que se sigue exigiendo unanimidad cuando se trata de áreas verdes.

Por otra parte, y es quizá el punto más álgido desde la búsqueda de nuestra investigación es el hecho de que el artículo 27 no aclara sobre el estado o validez en que quedan los reglamentos actuales en los que se determina la unanimidad para su variación, siendo el mismo aceptado contractualmente por el adquiriente y futuro condómino en su libre manifestación de voluntad. Esto no resuelve y supone una atadura de la que no se logran soltar muchos en este escenario ya que al tratarse de bienes inmuebles es su mayoría de vivienda siendo entonces en muchos casos una inversión muy grande por parte del comprador, atado al largo plazo a el escenario anterior que se quiso resolver.

Un último inconveniente con este extenso artículo es que la redacción del último párrafo tiene por un lado una redacción poco clara y por el otro no ayuda a desentrabar la gran necesidad de que se den acuerdos para aumentar la capacidad resolutive de la asamblea, ya que en la vida cotidiana es bien sabido que en muchos casos no se llega a una participación del 50% de los condóminos, dejando a los presentes con dificultad para llegar a acuerdos.

En el numeral 27 de la ley actualmente se lee *“La Asamblea actuará con base en los siguientes acuerdos:*

*a) Solo por el acuerdo unánime de todos los propietarios se podrá:*

*1- Modificar el destino general del condominio.*

*2- Renunciar al régimen de propiedad en condominio, siempre y cuando las parcelas o unidades resultantes no contravengan otras leyes.*

*3- Gravar o enajenar el condominio en su totalidad.*

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

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

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

*3- Adquirir nuevos bienes comunes, variar el destino de los existentes o disponer en cualquier forma el modo en que pueden aprovecharse, excepto si implica la reducción o eliminación de áreas verdes o parques, que requerirá acuerdo unánime.*

*4- Autorizar el arrendamiento de cosas comunes.*

*5- Aprobar la reconstrucción parcial o total del condominio.*

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

*7- Variar las cláusulas de la escritura constitutiva o del reglamento de condominio y administración.*

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

*c) Cualquier otro acuerdo o determinación será aprobado por los votos de los propietarios que representen la mayoría del valor del condominio”*

*(Así reformado por el artículo único de la ley N° 10229 del 5 de mayo de 2022) (Ley No. 7933. Ley Reguladora de la Propiedad en Condominio, 1999)*

A pesar de los esfuerzos hechos en la redacción de la ley es importante revisar los numerales en el reglamento que también se involucran con el tema ya que presentan votación de unanimidad, véase el artículo 45 y 87 del Reglamento a la Ley de Propiedad en Condominio.

Actualmente los artículos 45 y 87 respectivamente del Reglamento a la LRPC se leen así respectivamente:

*“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”*

y

*“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”*

Solución:

Se debe cambiar la redacción del articulado mencionado con el fin equiparar las votaciones de tal manera que una no irrumpa con el fin de la otra, de tal manera que se estudie bajo la observación práctica que no se entraben entre sí.

Es imperativo redactar una aclaración que no deje chance a interpretaciones jurídicas, clara y concisa que deje sin efecto cualquier acuerdo que mantenga la unanimidad para realizar cambios en el reglamento en resguardo absoluto de los condóminos como parte vulnerable frente a los propietarios desarrolladores.

Por último, mejorar la redacción del último párrafo en cuanto a porcentajes y participación además de reducir del 50% requerido una vez realizados estudios serios sobre participación en las asambleas de condóminos y poder definir un porcentaje adecuado a la realidad de la asistencia en la práctica.

### REFORMA N° 3

Motivo:

Escasa tutela de la ley sobre con los condóminos frente a los propietarios desarrolladoras. Se puede ver como la ley si establece en el artículo 26 la posibilidad de establecer un reclamo frente a los acuerdos de la Asamblea de Condómino sin embargo no hay redacción referente a las acciones u omisiones por parte de la administración. Sumado a esta desventaja como mencionamos anteriormente hay abusos reiterados en muchos casos sobre los condóminos haciendo valer el reglamento que empodera al administrador incluso por la línea de lo legal.

Obsérvese la redacción del artículo 26 en comparativa con el 31:

“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” (Ley No. 7933. Ley Reguladora de la Propiedad en Condominio, 1999)

Actualmente los artículos 26 y 31 respectivamente de la Ley Reguladora de la Propiedad en Condominio se leen así respectivamente:

*“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.*

*y*

*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”*

Solución:

Se propone agregar al artículo 31 un instrumento de defensa, reclamo u apelación ante acciones que el condómino considere sobre pasen lo considerado dentro de una sana administración que deba seguir las mejores prácticas de mercado en la administración de condominios, tal que también se exija para este puesto un perfil de idoneidad para ejercerlo, tal que tenga que responder desde la deontología profesional sobre su accionar.

Otro factor que nos parece de vital importancia en este apartado es que se refuerce los requerimientos en la aceptación del Reglamento, el cual deba pasar por un proceso de homologación y control de legalidad por parte de la autoridad judicial. Adherido a este nuevo artículo o apartado se debe dar la obligatoriedad por ley de cumplir con principios que promuevan una relación sana y respetuosa entre las partes.

**CAPITULO VII. CONCLUSIONES Y RECOMENDACIONES**

## **CONCLUSIONES:**

Al inicio de la presente Trabajo Final de Graduación se propuso como objetivo general que la investigación llegase a: “Desarrollar una propuesta de reforma al cuerpo normativo a la Ley Reguladora de la Propiedad en Condominio para solucionar el conflicto de interés generado a partir del actual modelo para la designación de la administración del condominio” bajo la presunción de la existencia de un conflicto importante entre condóminos y la administración de los condominios” como respuesta al trabajo de investigación realizado “ANÁLISIS DEL MARCO NORMATIVO VIGENTE DE LA LEY REGULADORA DE LA PROPIEDAD EN CONDOMINIO COMO SE SU REGLAMENTO RESPECTO DE LA DESIGNACIÓN DE LA ADMINISTRACIÓN Y EL POSIBLE CONFLICTO DE INTERÉS ENTRE CONDÓMINOS Y LA ADMINISTRACIÓN”. La investigación expuesta a través de un enfoque cualitativo y la implementación del método cualitativo descriptivo del logró por medio de la herramienta de encuesta la recolección de datos que permite cumplir cabalmente sus objetivos de la cual se desprende una propuesta clara y efectiva de los cambios necesarios para fortalecer los intereses de los condóminos sobre el uso, goce y disfrute de su propiedad en el régimen condominal, ya que, queda demostrado que efectivamente los esfuerzos legislativos por regular adecuadamente la propiedad horizontal han sido vagos y no han ofrecido soluciones profundas a las necesidades que presentan los condominios, siendo que el cien por ciento de los condóminos encuestados consideran que la Asamblea Legislativa debe promover una reformar sobre la actual Ley Reguladora de Propiedad en Condominio que otorgue un mayor equilibrio de poder entre condóminos y los desarrolladores de estos proyectos inmobiliarios, los cuales crecen en inversión y diversificación aceleradamente, lo que incrementa la brecha entre los problemas que se originan en la convivencia entre propietarios y las soluciones que ofrece la normativa actual, la cual se encuentra desactualizada a pesar de tener una reforma recién

aprobada (año 2022).

Respecto de sus objetivos específicos se logró contextualizar el cuerpo normativo que envuelve la Ley Reguladora de la Propiedad en Condominio en el Ordenamiento Jurídico actual, mencionando los conceptos teóricos jurídicos que dan sentido a las disposiciones de Ley para la adecuada comprensión del funcionamiento limitaciones y alcances de la propiedad dentro del régimen de propiedad condominal.

Anudado a la descripción teórica de los conceptos se trazó cronológicamente la evolución de la concepción de propiedad horizontal y su variabilidad en el tiempo, logrando contextualizar los esfuerzos y diferentes caminos legislativos que ha recorrido la norma, ya que se da por demostrado que la propiedad en condominio mantiene conceptos vivos, dinámicos en constante variabilidad y/o reconstrucción que obedecen en tiempo y forma de la coyuntura política y económica en Costa Rica l manteniendo una discusión permanente y actual en el plenario costarricense como lo ejemplifica el proyecto de ley número 24640: “Ley para la buena gobernanza y modernización para la propiedad en condominios” proyecto que se encuentra en fase de discusión con agresivas propuestas de cambio a la concepción de propiedad en condominio como lo conocemos hoy en día.

La evidencia obtenida a través su estudio teórico, recopilación de criterio experto y de datos recopilados directamente de condóminos en distintos edificios que hay una inconformidad con las soluciones que ofrece actualmente la norma, aún existe una gran necesidad de seguir aportando modificaciones a la ley actual y que hay cierto silencio por parte de los legisladores y los propietarios desarrolladores sobre abusos que se cometen por medio de un marco normativo que da el espacio a que desde la constitución de los condominios el poder se centre en los desarrolladores. De la herramienta de aplicación de datos encuesta nos damos cuenta, que a pesar de que todos los entrevistados con poseedores de propiedades en condominio el cincuenta por ciento (mayoría) manifiesta que su conocimiento por las limitaciones que implica estar sometido al régimen de propiedad en condominio es “bajo” ofreciendo el

cultivo perfecto para futuros conflictos con sus inmuebles. Y si bien la mayoría asume haber leído el reglamento de su condominio, cerca del sesenta por ciento realizó la lectura de este documento en tiempo posterior a la adquisición de su casa u apartamento. A pesar de esta circunstancia la mayoría cree “muy importante” haber tenido la posibilidad de participar en el proceso de redacción del reglamento al que se encuentran sometidos.

Existe una redacción en la incorporación de los textos de la reforma del año 2022 que tiende a ser confusa generando mayor conflicto entre los condóminos y la administración, así como del ejercicio formal en la celebración de las asambleas, lo que provoca incertidumbre jurídica dando lugar a diversas interpretaciones jurídicas, que diferentes juristas han descrito diferentes formas de interpretar la norma o bien han encontrado vacíos jurídicos que no solventa la ley especial.

## **RECOMENDACIONES:**

Realizar un examen exhaustivo del texto actual de la ley Regulado de Propiedad en Condominio a través de trabajos de investigación como se ha plantado en el presente Trabajo Final de Graduación donde se definen propuestas claras para mejorar la norma, siendo recomendable acoger la siguiente propuesta planteada en el presente trabajo:

- I. Modifíquese el numeral 4 y 6 indicando: “**que el reglamento que se inscriba será provisional**” hasta el momento en que se encuentren vendidas la mayoría de las filiales. Posterior debe definirse un nuevo reglamento con los nuevos propietarios del condominio. Es de vital importancia que la ley conduzca al condominio a cumplir con su fin económico protegiendo el fin comercial para que se deben desarrollar estos proyectos de tal manera que el inversionista inmobiliario se desprenda de otros intereses creados a posterior a la construcción del edificio.
  
- II. Modificar la redacción del numeral 27 de la Ley Reguladora de la Propiedad en Condominio, así como los numerales 45 y 87 respectivamente del Reglamento a la Ley Reguladora de la Propiedad en Condominio con el fin equiparar las votaciones de tal manera que una no irrumpa con el fin de la otra. Es imperativo redactar una aclaración que no deje chance a interpretaciones jurídicas, clara y concisa que deje sin efecto cualquier acuerdo que mantenga la unanimidad para realizar cambios en el reglamento, buscando el resguardo absoluto de los condóminos como parte vulnerable frente a los propietarios desarrolladores. Reducir del 50% requerido basados en el estudio sobre participación en las asambleas de condóminos.

III. Agregar al artículo 31 un instrumento de defensa, reclamo u apelación ante acciones que el condómino considere sobre pasen lo considerado dentro de una sana administración que deba seguir las mejores prácticas de mercado en la administración de condominios, tal que también se exija para este puesto un perfil de idoneidad para ejercerlo, tal que tenga que responder desde la deontología profesional sobre su accionar. Otro factor que nos parece de vital importancia en este apartado es que se refuerce los requerimientos en la aceptación del Reglamento, el cual deba pasar por un proceso de homologación y control de legalidad por parte de la autoridad judicial. Adherido a este nuevo artículo o apartado se debe dar la obligatoriedad por ley de cumplir con principios que promuevan una relación sana y respetuosa entre las partes.

Además de las reformas escritas en la norma se recomienda crear conciencia política en la Asamblea Legislativa de los problemas que viven los condóminos en sus hogares dentro del régimen de propiedad horizontal para dar mayores garantías a los mismos sin que se sientan silenciados por un reglamento que por interés de los desarrolladores extiende intereses privados en una figura aún más rígida de propiedad privada limitada que la ya descrita teóricamente a raíz de sus características inherentes a la figura de copropiedad en los condominios.

Crear conciencia política en la Asamblea Legislativa de los problemas que viven los condóminos en sus hogares dentro del régimen de propiedad horizontal para dar mayores garantías a los mismos sin que se sientan silenciados por un reglamento que por interés de los desarrolladores extiende intereses privados en una figura aún más rígida de propiedad privada limitada que la ya descrita

teóricamente a raíz de sus características inherentes a la figura de copropiedad en los condominios.

Dar exposición mediática al tema, ya que por intereses privados nuevas propuestas que buscan dar mayor control a los desarrolladores sin generar ruido entre la población general constituyendo el “lobby” político perfecto para entrar a discutir y aprobar cambios sin animadversión en la opinión pública.

Constituir un órgano estatal regulador que fomente la participación a los diferentes grupos desarrolladores de proyectos inmobiliarios, representantes de condóminos y a las instituciones públicas que tengan relación en el tema habitacional como parte de una política de desarrollo urbano eficiente que tutele el interés social del estado de brindar vivienda digna a la población así como la tutela de un ambiente sano para las familias, esto porque hay condominios de interés social en donde el conflicto aún es mayor por los vacíos legales al momento de tomar acuerdos. Este órgano sería rector y garante de un cumplimiento sano y equilibrado de las normas en régimen de propiedad horizontal.

## **Bibliografía**

Alfaro Marín , I. (2018). *Nuevos condominios, nuevas administraciones*. San José: Doctor Condominio .

Álvarez Salas, L. (2016). *Ley Reguladora de la Propiedad en Condominio y su Reglamento*. San José: Guayacán.

Cabanellas de las Cuevas, G. (2008). *Diccionario Jurídico Elemental* (Decimonovena ed.). Buenos Aires: Heliasta.

*Decreto No. 32303-MIVAH-MEIC-TUR, Reglamento a la Ley Reguladora de la Propiedad en Condominio*. (19 de marzo de 2005). Recuperado el 2 de agosto de 2022, de Sistema Costarricense de Información Jurídica:

[http://www.pgrweb.go.cr/scij/Busqueda/Normativa/Normas/nrm\\_texto\\_completo.aspx?nValor1=1&nValor2=54670](http://www.pgrweb.go.cr/scij/Busqueda/Normativa/Normas/nrm_texto_completo.aspx?nValor1=1&nValor2=54670)

Feoli, C. C. (10 de junio de 2022). *Reforma Del Artículo 27 De La Ley Reguladora De La Propiedad En Condominio. ¿Una Oportunidad Desaprovechada?* Recuperado el 3 de agosto de 2022, de Punto Jurídico: <https://puntojuridico.com/reforma-del-articulo-27-de-la-ley-reguladora-de-la-propiedad-en-condominio/>

Hernández Sampieri, R., Fernández Collado, C., & Batista Lucio, P. (2014). *Metodología de la Investigación* (Sexta ed.). México D.F: Mc Graw Hill.

*Ley No. 63 Código Civil*. (28 de septiembre de 1887). Recuperado el 23 de 04 de 2022, de Sistema Costarricense de Información Jurídica:

[http://www.pgrweb.go.cr/SCIJ/Busqueda/Normativa/Normas/nrm\\_texto\\_completo.aspx?nValor1=1&nValor2=15437](http://www.pgrweb.go.cr/SCIJ/Busqueda/Normativa/Normas/nrm_texto_completo.aspx?nValor1=1&nValor2=15437)

*Ley No. 7933. Ley Reguladora de la Propiedad en Condominio*. (28 de octubre de 1999). Recuperado el 2 de Agosto de 2022, de Sistema Costarricense de Información Jurídica:

[http://www.pgrweb.go.cr/scij/Busqueda/Normativa/Normas/nrm\\_texto\\_completo.aspx?nValor1=1&nValor2=54670](http://www.pgrweb.go.cr/scij/Busqueda/Normativa/Normas/nrm_texto_completo.aspx?nValor1=1&nValor2=54670)

Tribunal Segundo Civil Sección I. (24 de noviembre de 2006). *Resolución No. 355*. Recuperado el 16 de junio de 2022, de Nexuspj: <https://nexuspj.poder-judicial.go.cr/document/sen-1-0034-367461>

Zúñiga, G. (14 de julio de 2022). *La reforma a la ley de Propiedad en Condominio*. Recuperado el 1 de agosto de 2022, de larepublica.net: [https://www.larepublica.net/noticia/la-reforma-a-la-ley-de-propiedad-en-condominio?gclid=CjwKCAiA9qKbBhAzEiwAS4yeDVeSOuthlxZZfu0ZMt0zvvwj7ykIrZ\\_QXHWOGGXiwCrDCVV6SjvvWhoCcoYQAvD\\_BwE](https://www.larepublica.net/noticia/la-reforma-a-la-ley-de-propiedad-en-condominio?gclid=CjwKCAiA9qKbBhAzEiwAS4yeDVeSOuthlxZZfu0ZMt0zvvwj7ykIrZ_QXHWOGGXiwCrDCVV6SjvvWhoCcoYQAvD_BwE)

**ANEXOS**

## **Percepción del régimen**

### **actual de propiedad en condominio por los condóminos**

#### **Encuesta sobre la percepción del régimen actual de propiedad en condominio por los condóminos**

Esta encuesta está dirigida específicamente a propietarios (condóminos) de una o varias filiales en un edificio de condominio afectado por el régimen dispuesto por la Ley Reguladora de Propiedad de Condominios. De no contar usted con la calidad antes descrita, favor abandonar inmediatamente la presente encuesta.

Se le comunica al encuestado que los datos que usted muy amablemente nos suministre serán tratados discretamente y que bajo ningún concepto se expondrán datos sensibles de su privacidad.

***1. ¿Cuál considera es su nivel de conocimiento sobre las limitaciones que tiene su propiedad al estar afectada por el régimen de propiedad en condominio?***

- Nulo
- Bajo
- Moderado
- Alto

***2. ¿Ha leído el reglamento de su condominio? (si su respuesta es no pase a la pregunta 4)***

- Sí
- No

***3. ¿Cuándo hizo lectura del reglamento, antes de comprar la filial o siendo propietario de esta?***

- Antes de comprar la filial
- Siendo propietario de la filial (en calidad de condómino)

***4. ¿Qué importancia le merece haber tenido la posibilidad de participar en la redacción del reglamento de su edificio, después de haberse convertido en propietario?***

- Sin importancia
- Poco importante
- Moderadamente importante
- Importante
- Muy importante

**5. ¿Con qué frecuencia participa de la Asamblea de Condóminos?**

- Nunca
- Casi nunca
- A veces
- Casi siempre
- Siempre

**6. ¿Cuál es su percepción sobre la capacidad de la Asamblea de Condóminos para resolver los temas y problemas expuestos durante las sesiones?**

- Muy mala
- Mala
- Regular
- Buena
- Muy buena

**7. Nos puede mencionar alguna experiencia frente a la administración de su condominio que le haya generado algún detrimento en su calidad de vida (opcional)**

**8. ¿Tiene conocimiento sobre la reciente reforma aprobada por la Asamblea Legislativa a la Ley Reguladora de la Propiedad en Condominio en este año 2022?**

- Sí
- No

**9. ¿Considera importante que el Estado costarricense promueva una nueva reforma sobre la Ley Reguladora de Propiedad en Condominio que otorgue un mayor equilibrio entre los propietarios (condóminos) frente a las disposiciones determinadas por los desarrolladores de los edificios (constructores)?**

- Sí
- No

**10. ¿Cómo se llama el Condominio en el que usted reside?  
(opcional)**

**11. ¿Qué tan satisfecho se siente con el mecanismos o recursos con los que usted cuenta actualmente para resolver un problema frente a la administración? ()**

- Muy insatisfecho
- Insatisfecho
- Moderadamente satisfecho
- Satisfecho
- Muy satisfecho