

Impacto negativo

Exp. **24.640**

Ley Para La Buena Gobernanza Y

La Modernización Para La Propiedad En Condominios

2025



Ley Para La Buena Gobernanza y la Modernización Para La Propiedad En Condominios

La legislación actual y la Ley 7933 ha permitido el desarrollo de más de cinco mil condominios en el país.

Una reforma, nueva esta debe ser cuidadosamente analizada y equilibrada para garantizar que fortalezca el modelo de propiedad en condominio sin generar impactos negativos.



Tabla de contenido

SECCIÓN 1

Derecho de propiedad

Derecho de propiedad y
Régimen condominal

SECCIÓN 2

Consideraciones generales

Violación de los derechos e
intereses de quienes
habitan en condominios

SECCIÓN 3

Observaciones puntuales

Detalles del Expediente
Nº 24.640

SECCIÓN 4

Reformas adicionales

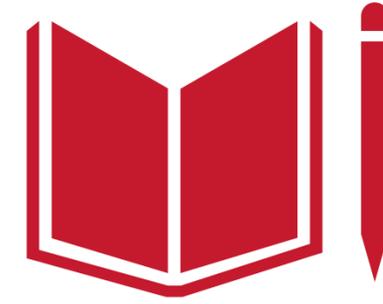
Necesidad de equilibrar
desbalance y tener una
reforma que protege los
condóminos

SECCIÓN 1

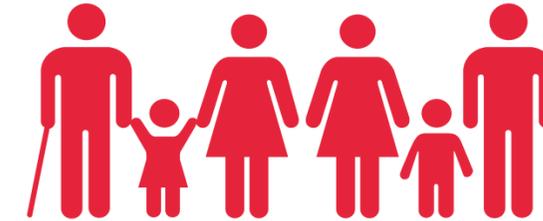
Derecho de propiedad y régimen **condominal**

“La propiedad es inviolable”

¡Es el derecho dado por la
Constitución Política de
Costa Rica!



Legislación



Familia



Bienestar



Propiedad

Régimen Condominal en Costa Rica

Legislación actual sobre propiedad en condominio, ha permitido el desarrollo de más de 5.200 condominios.

Puntos fundamentales de la Ley 7933 que protegen derechos de propiedad.

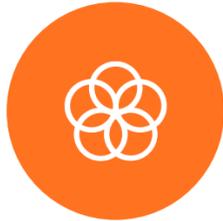
Los cambios que introduce el Proyecto 24.640

SECCIÓN 2

Consideraciones generales y los **riesgos** del proyecto

Proyecto exp. N° 24.640





Virtualización de las asambleas

Sí, para celebrar virtualmente,
PERO garantizar que todos cuenten con medios.



Personería jurídica para condominio

Sí, que se otorgue,
PERO que facultades sean otorgadas por condóminos.



Quorum para toma decisiones

Sí, para cambios reglamentarios con 51%,
PERO sin que cambios afecten derechos registrales.



Convocatoria de la Asamblea

Sí, para convocar cuando administrador vencido,
PERO administrador debe rendir las cuentas.

Consideraciones generales

Exp. 24.640

Serias preocupaciones

Exp. 24.640



Retroactividad

El mecanismo de aplicación retroactiva para los condominios existentes genera inseguridad jurídica a los condóminos.



Unión, división y figura Condo Maestro

Introducción de los artículos y la figura cual pretenden modificar los condominios ya inscritos sin votación unanime.



Impacto al sector financiero

Afecta el financiamiento de las vivienda. El principio “propiedad como una garantía” está en peligro.



Impacto a la población

El Proyecto impacta miles de condóminos actuales y futuros.. Aprox 500 mil de propietarios.

Los riesgos del proyecto

Exp. 24.640

RIESGO 1

1

Violación del principio de la autonomía de la voluntad e imposición de restricciones a los derechos patrimoniales **SIN** el consentimiento del propietario.

RIESGO 2

2

La unión o división de un condominio con otros condominios u otras fincas **SIN** el consentimiento unánime de todos los propietarios.

RIESGO 3

3

Condóminos estarán obligados a asumir cargas económicas adicionales derivadas de la fusión o división **SIN** su consentimiento.

RIESGO 4

4

Pretende someter el derecho a la propiedad privada de los condóminos a decisiones de “mayoría” **SIN** su consentimiento expreso.

SECCIÓN 3

Observaciones puntuales

Proyecto exp. N° 24.640



Los puntos insalvables

Exp. 24.640

1

Reforma art. 1 a)

Creación de condominios con terrenos NO colindantes.

2

Artículo 1 bis b) y 34 bis

Modificación retroactiva y futura de condominios existentes sin unanimidad: figura Condominio Maestro

3

Artículo 1 ter

Intrínsecamente inconstitucional

4

Artículo 3 bis

Imposición forzosa de unificación o división sin votación unánime

5

Reforma art. 27 d)

¿Hasta que punto bajamos el quorum para tomar decisiones?

6

Artículo 6 bis

Modificaciones registrales de condominios sin unanimidad

7

Transitorio I

Tiene vicios de inconstitucionalidad por pretender aplicación retroactiva.

Consecuencias **no** deseadas, Exp. 24.640

- **Desorden** jurídico – imposición forzosa de unificación o división de los condominios
- Impacto **NEGATIVO** a las inversiones nacionales y extranjeras en el mercado inmobiliario condominal
- **Inseguridad** jurídica para terceros afectados sector financiero y hipotecario.
- Poder **desequilibrado** de las Administraciones de los condominios y los desarrolladores.
- **Perjuicio** a grupos más vulnerables – los condóminos.



Establecer la responsabilidad de la administración y proteger los derechos de condóminos

Reformas Adicionales y existentes

- Obligación y deberes de los desarrolladores
- Control efectivo de la administración
- Fortalecer los derechos y condóminos
- Rendición de cuentas obligatoria
- Transparencia financiera
- Defensa contra abusos
- Prevención y sanción de conflictos de intereses
- Obligaciones definidas
- Prevención de fraudes
- Supervisión real

Hay otros 4 proyectos en trámite:

1

Expediente N° 23.464

Reforma los artículos 14, 21, 27 – propone que la cuota de condominio se base en el valor porcentual

2

Expediente N° 24.179

Reforma el artículo 24 – propone reducir el quórum estructural y funcional

3

Expediente N° 24.210

Reforma los artículos 24 y 25 – permitir asambleas virtuales, pero manteniendo el quórum de ley

4

Expediente N° 24.382

Reforma el artículo 23 – establecer límites a las multas por infringir las prohibiciones de la ley y el reglamento



Exp. 24.640

A modo de conclusión

La redacción actual del proyecto y los cambios propuestos trasgreden:

- el principio de seguridad jurídica
- irretroactividad de la ley
- inviolabilidad del derecho a la propiedad privada
- la autonomía de la voluntad
- tratados internacionales de protección de inversiones

lo cual vicia de inconstitucionalidad la normativa pretendida.

¡Muchas gracias!

SITIO DE WEB — <https://asocondocr.org>

CORREO ELECTRONICO — direccion@asocondocr.org