

**UNIVERSIDAD INTERNACIONAL DE LAS
AMÉRICAS**

Escuela de Derecho

Licenciatura en Derecho

**Situación actual de la aplicación de la reforma al Artículo 27
de La Ley Reguladora de la Propiedad en Condominio (Ley
7933), en Condominios Residenciales, en Costa Rica en el
año 2024.**

Ricardo Antonio Jiménez Wing-Ching

Tutor: John López Ramírez

San José, Octubre, 2024

CONTENIDO

Capítulo I: Problema	4
Justificación	9
Objetivos	12
Objetivo General	12
Objetivos específicos	12
Antecedentes	13
Tesis Internacionales	13
Tesis Nacionales	17
Proyecciones	22
Capítulo II: Marco Teórico	23
Ley Reguladora de la Propiedad en Condominio, Ley 7933	23
Condominio	24
Condominio Residencial.....	25
Condóminos	26
Asamblea de Condóminos.....	27
Reglamento de Condominio y administración	28
Artículo 27 de la Ley 7933.....	31
Versión anterior a la reforma	32
Versión actual del artículo 27	33
Incongruencia entre el artículo 27 y el artículo 34	34
Capítulo III: Marco Metodológico	35
Enfoque	35
Enfoque Cualitativo	35
Diseño de la investigación	38
Población y Muestra	39
Población.....	39
Muestra.....	40
Método de análisis	40
Unidades de Análisis.....	40
Instrumentos	43
Observación.....	43

Entrevistas	44
Proceso de recolección de datos	45
Fuentes de Información.....	51
Capítulo IV: Análisis de resultados.....	55
Situaciones que se presentan con frecuencia en las asambleas de condóminos.....	56
Condominios Pequeños	65
Condominios Medianos.....	67
Grandes Desarrollos	70
Registro Nacional.....	77
Aplicación del artículo 27 LRPC, en condominios residenciales	81
Interpretación de datos	100
Situación actual de la aplicación del reformado artículo 27 de la Ley 7933 en los Condominio Residenciales	101
Capítulo V: Conclusiones y Recomendaciones	106
Conclusiones	106
Conclusión del primer objetivo específico	107
Conclusión del segundo objetivo específico	108
Conclusión del tercer objetivo específico	110
Conclusión general	111
Recomendaciones	113
Referencias.....	117
Anexos	120

Capítulo I: Problema

Con la entrada en vigencia de la Ley Reguladora de la Propiedad en Condominio, Ley 7933, (en adelante LRPC o Ley 7933), el veintiocho de octubre del año mil novecientos noventa y nueve, nace a la vida jurídica de Costa Rica la figura de Propiedad en Condominio. Figura que ha generado discusión por su concepto y definición, siendo un sui géneris, al combinar dos modelos ya conocidos, la propiedad y la copropiedad, generando un nuevo concepto jurídico y dejando de lado lo que se conocía como Propiedad Horizontal y la norma que lleva el mismo nombre.

La LRPC vino para regular el inminente movimiento urbanístico y crecimiento de la población que se estaba dando en el país y que hoy es una realidad, siendo un modelo que se venía desarrollando en países como España y México, y que en el país cumplía con la necesidad de espacios habitacionales y la adquisición de una vivienda propia. González (2018. Clásico), indica que en la década de los noventa se marcó el inicio oficial del aumento de los proyectos urbanísticos, especialmente condominios que ofrecían vivienda para las clases alta y media, que deseaban someterse al régimen de la Ley de Propiedad Horizontal, (en adelante LPH o Ley 3970), o condominios comerciales como por ejemplo, en 1995 que abre sus puertas el Mall San Pedro.

Pero la LPH no contemplaba estas figuras y su aplicación resulto ineficiente, ya que solo tomaba en cuenta espacios pequeños o edificios como se le denominada a este tipo de propiedad, que en su momento eran de pocos pisos y no cubría las necesidades que estos nuevos espacios habitacionales y comerciales requerían, cuyas estructuras no eran precisamente un edificio solamente, al tratarse de desarrollos de gran tamaño o proyectos por etapas con distintos destinos, que cada vez generaba mayor interés o gusto en los habitantes, por todas las nuevas posibilidades que la nueva Ley regula.

La Ley 7933 llego para cubrir las necesidades que se presentaban en aquel entonces, tales como modernización de conceptos como condominio, finca filial y la copropiedad de las cosas

comunes, también indica los procedimientos para la toma de acuerdos creando un vínculo jurídico entre los condóminos y el órgano superior, así llamado la asamblea de condóminos, vínculo ya desarrollado por el Derecho Comercial en cuanto a las sociedades y acuerdos de socios, pero adaptado a esta nueva figura de propiedad en condominio, incluyendo la forma de votación y los casos específicos donde se requerirá de una mayoría calificada para su aprobación y procedimientos para impugnar, consignar e inscribir acuerdos ante el Registro Nacional de la República de Costa Rica; así como las maneras de regular a los propietarios y habitantes del condominio.

Sin embargo, por ese mismo crecimiento desmedido y al tratarse de un fenómeno social, cada vez es más común escuchar problemas dentro de los condominios con respecto a la toma de estos acuerdos o en relación al propio reglamento de condominio y administración, generado a voluntad del desarrollador del proyecto, que en la mayoría de los casos no son totalmente claros en su escritura siendo confusos de interpretar, o no cumplen con las necesidades de quienes viven dentro del condominio, y en ciertos casos llegan a ser impositivas en cuanto a lo que en ellos se disponga.

Problemas que principalmente son ocasionados por los mismos propietarios de los condominios, la poca participación en las asambleas de condóminos, la falta de interés sobre los temas que se van a tratar, por situaciones que han pasado y pasan dentro de las asambleas de condóminos que han generado que estas reuniones no sean del agrado de los propietarios o bien, no se informó o comunico adecuadamente a los condóminos de la importancia de la reunión y los puntos que se van a desarrollar, lo que provoca que se vuelve casi imposible reunir el quorum requerido por la Ley especial que regula esta figura de propiedad y dicta los parámetros para aprobar ciertas modificar que afectaran al condominio y a los condóminos, como lo puede ser una variación al reglamento, aquellos clausulas impositivas o desmedidas o que no se adaptan a la realidad del condominio.

La LRPC en el año 1999 dispuso en su artículo veintisiete, “La Asamblea actuará con base en los siguientes acuerdos: a) Solo por el acuerdo unánime de todos los propietarios se podrá: (...) 5.- Variar las cláusulas de la escritura constitutiva o del reglamento de condominio y administración. (...)” (Ley Reguladora de la Propiedad en Condominio, 1999, art. 27).

Siendo esta la única manera en que los condóminos podían variar aquellas cláusulas reglamentarias que interferían con la buena operatividad del condominio o no cumplían necesidades de sus habitantes, su aprobación era poco probable y más bien se trataba como una traba para el desarrollo óptimo del condominio, ya que aquellos condóminos interesados y las mismas administraciones del condominio, se veían limitados a la participación de los demás copropietarios, además de necesitar que todos voten a favor de aprobar dichas modificaciones, que hacían ver imposible la toma de acuerdos urgentes o modificaciones necesarias.

Esta situación cada vez generaba más conflictos y mayor descontento entre los condóminos, que veían privada su voluntad sobre la del resto, por las minorías que no asistían a las reuniones y que les imposibilitaba aprobar los acuerdos, al haber factores que influyen negativamente en la obtención del porcentaje requerido por Ley, tales como los casos fortuitos o de fuerza mayor que imposibilitan la participación de los propietarios, la falta de interés, hasta la desinformación acerca de la importancia de la misma y de los asuntos que debe resolver, sin tomar en cuenta que es en las mencionadas reuniones, el momento idóneo para tratar todos aquellos asuntos que de alguna u otra manera van a afectar, ya sea positiva o negativamente al condominio y todos los habitantes.

Hernández (2020) indica que el espíritu del legislador fue noble al proteger a toda costa el derecho de propiedad, sin embargo, con el paso de los años algunos incisos generaban problemas en la gestión operativa de los condominios. Agrega además que la trascendencia de acuerdos como modificar el destino general del condominio o renunciar al régimen de propiedad en condominio, se deben ser adoptados por la unanimidad de los condóminos, ya que se trata de una alteración absoluta al pacto constitutivo, pero cuando se trata de modificaciones al reglamento interno, no

resultan alteraciones sustanciales a la propiedad, por lo que no debería de requerirse una unanimidad para aprobar dichas variaciones.

Por estos motivos es que el veintiocho de julio del año dos mil veinte, se presenta el proyecto de reforma del artículo 27 de la Ley 7933, y no es hasta el veintiuno de abril del año dos mil veintidós que dicho proyecto fue aprobado, modificando el porcentaje requerido para realizar modificaciones a los reglamentos, pasando de ser por aprobación unánime, a que sea aprobada por el número de votos que represente al menos dos terceras partes del valor total del condominio, representando la voluntad de la mayoría de propietarios. (Reforma del Artículo 27 de la Ley 7933, Ley Reguladora de la Propiedad en Condominio, de 28 de octubre de 1999, 2020, Expediente 22086).

La doctrina actual, tanto nacional como internacional, solo desarrolla la Propiedad en Condominio de manera general, desde su historia hasta su concepción como una nueva figura de propiedad privada, sin embargo no existe una investigación que determine los resultados que ha generado esta reforma en cuanto al porcentaje requerido por Ley para aprobar modificaciones a los reglamentos de los condominios, no se sabe cuál es la realidad que viven los condominios en Costa Rica a la hora de tomar estos acuerdos específicos.

Gracias a las labores que el investigador desempeña como asistente legal, ha tenido la oportunidad de trabajar dentro de la propiedad en condominio, conociendo las situaciones que generan la interacción humana, conociendo de primera mano los intereses de los distintos sujetos que se encuentran dentro de esta figura “sui generis”, dentro de las cuales se encuentran: los desarrolladores de proyectos, los propietarios de un derecho dentro del condominio y los administradores, en los diferentes tipos de condominios que se pueden encontrar sujetos con la LRPC.

Esa interacción directa con los principales sujetos dentro de la propiedad en condominio permitió además la participación dentro de los actos que se efectúan dentro de los mismos, lo cual generó un criterio en cuanto al desarrollo y la operatividad de los diferentes condominios, y la determinación de aquellas situaciones que ocurren a lo interno de un tipo, que no se perciben dentro del otro, también la manera en que los principales tipos de condominios que podemos encontrar dentro del territorio, como lo pueden ser aquellos destinados al comercio, a la habitación o bien de tipo mixto que combina ambos.

El testiguar las actuaciones de todos aquellos sujetos a la LRPC, conllevó conocer las situaciones que el proyecto de reforma del artículo 27 *ibidem*, planteo para justificar su necesidad y aprobación, además de las reacciones que generaron dentro de los condominios, principalmente en aquellos de tipo habitacional o también llamados residenciales, donde es más frecuente que los supuestos planteados por el legislador se den.

Es en virtud de lo anterior, que la presente investigación se desarrolla en torno al problema que tiene los propietarios de derechos dentro de condominios residenciales, el cual fue percibido por el Poder Legislativo, con la intención de exponer el diario vivir de los habitantes de desarrollos habitacionales, la interacción de estos sujetos dentro del condominio y en los actos que por Ley especial deben desarrollar, como lo son las asambleas de condóminos; para brindar un panorama actualizado de la situación de los condominios residenciales del país en relación a la aplicación de la nueva disposición del artículo 27 de la LRPC, a la hora de modificar los reglamentos de condominios y administración a los que quedan sujetos una vez adquieran un bien dentro de esta figura de propiedad, y determinar el impacto que tuvo la reforma del mencionado artículo, por lo que se plantea la siguiente pregunta:

¿Cuál es la situación actual de la aplicación de la reforma al artículo 27 de la Ley Reguladora de Propiedad en Condominio, en condominios residenciales en Costa Rica en el año 2024?.

Justificación

En Costa Rica, la figura de la Propiedad en Condominio, ha venido en constante desarrollo y crecimiento en los últimos años y desde antes de la entrada en vigencia de la Ley 7933. Yglesias (2007. Clásico) indica en su Catedra de Derechos Reales del Instituto de Investigaciones Jurídicas de la UCR, que cada vez es más común encontrarse con grupos empresariales dedicados al desarrollo y construcción, con numerosos proyectos habitacionales que cuentan con comodidades, como seguridad y privacidad y comerciales tales como centros comerciales, plazas o Malls, y por otro lado, grupos sociales numerosos con la necesidad ya sea de vivienda o bien de un local para sus actividades comerciales u otros fines diversos. (p. 59)

Sin embargo, la doctrina relacionada a esta fenómeno jurídico, es escasa si la comparamos con otros temas relacionados con modelos similares dentro de los Derechos Reales, siendo un modelo nuevo para la jurisdicción nacional, lo que se conoce de este, es su desarrollo en la historia y medianamente como se ha adaptado a las épocas actuales. La Ley especial por la que se rige este nuevo modelo de propiedad, fue aprobada en un contexto donde los condominios eran pequeños y apenas se estaban empezando a ver desarrollos grandes, proyectos comerciales y condominales, que representaban la concentración de una gran cantidad de personas, todas propietarias de una finca filial y copropietarios de un porcentaje del área común.

La LPH, si contemplaba la posibilidad de que un edificio fuese de varios propietarios, en las zonas costeras era más frecuente que este modelo se utilizara, lo que se conoce como cabinas o villas, o torres de apartamentos, donde cada persona es propietario de una derecho particular, ya sea lote, filial, o piso, y copropietario sobre el terreno y demás cosas comunes como las vías de acceso, que se alquilaban a los vacacionistas. Con la nueva Ley 7933 estos conceptos de modernizaron y se adaptaron a la realidad de la época, lo que dio paso a que el funcionamiento de estas nuevas figuras, sea de importancia para análisis del comportamiento de las personas sometidas al régimen de propiedad en condominio.

Actualmente, la LRPC permite y contempla condominios con múltiples destinos, siendo el más común el de tipo residencial, con áreas que abarcan hectáreas para el desarrollo habitacional, lo que conlleva muchas fincas filiales, con variedad de áreas comunes tales como piscina, bodegas, espacios de parqueo, casa club o rancho de actividades, zonas de esparcimiento, áreas verdes; comodidades que deben estar determinadas dentro del reglamento del condominio, que debe ser lo suficientemente completo y de claro entendimiento, para que todos los habitantes del condominio, ya sean propietarios o inquilinos y sus visitantes, conozcan las normas a las que se están apegando a la hora de adquirir una propiedad bajo este régimen.

Estos reglamentos de condominio y administración no suelen tratarse con la importancia que la Ley le otorga, por el contrario, son considerados como un requisito más por los desarrolladores de estos proyectos para su constitución, resultando ser en múltiples ocasiones, documentos sin el fondo adecuado para el condominio, que se apeguen a las necesidades reales y que contenga toda la información necesaria para el buen funcionamiento del condominio y la convivencia de aquellos que adquieran una propiedad.

La Ley 7933 en su artículo 27, dispuso la manera en que la asamblea de condóminos podían variar aquellas disposiciones reglamentarias que no estaban claras o no se adecuaban a lo que el condominio está requiriendo, disposición que en un principio exigía una aprobación unánime para poder modificar las cláusulas del reglamento, para luego ser reformado en el dos mil veintidós, para que en adelante se lea:

Artículo 27.-La Asamblea actuará con base en los siguientes acuerdos: (...) 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: (...) 7.-Variar las cláusulas de la escritura constitutiva o del reglamento de condominio y administración.(...) (Ley Reguladora de la Propiedad en Condominio, 2022, art.27)

Esta reforma vino a darle una posibilidad más real a los condóminos interesados que desean actualizar, adaptar o modificar sus normas reglamentarias, según sean los cambios sociales y económicos que se están presentando dentro del condominio, ya que ahora se requiere un porcentaje equivalente a dos terceras partes del condominio, que en principio parece alcanzable y así se planteó en el proyecto de reforma, Hernández (2020) indica que el proyecto resulto necesario, porque los acuerdos que se desean tomar, son de importancia para actualizar el condominio, especialmente aquellos condominios muy antiguos o con pactos constitutivos y reglamentos que fueron elaborados con poco nivel de detalle o contradicción.

Las investigaciones consultadas que están relacionadas con la Propiedad en Condominio, tanto las nacionales como las internacionales, se centran en la historia de desarrollo de esta figura única de propiedad, como se conocía y como se utilizaba en las sociedades antiguas y como se convirtió en un modelo de propiedad valido a nivel jurídico y de gran interés para las poblaciones, ya que brinda un lugar de habitación en espacios reducidos a menor costo, cuáles fueron sus inicios y como se ha desarrollado con el paso de los tiempos y los cambios en las diferentes sociedades adaptándose a cada una de las necesidades que se vayan presentando.

Sin embargo no se explora una parte fundamental de los condominios, uno de los elementos principal e indispensables, como lo son los propietarios de un derecho, mejor conocidos como condóminos, ya que son ellos los que habitarán los proyectos, no se ha desarrollado una investigación que determine las interacciones con las normas que los rigen, que en nuestro país sería la Ley 7933, el RLRPC, y los reglamentos de condominio y administración interno de cada condominio, tampoco existe una investigación que determine si esta modificación cumple con la intención del Legislador y ha sido beneficiosa para los condominios residenciales en donde se desee modificar su reglamento, que interfiere o no soporta normativamente el desarrollo del condominio y sus necesidades actuales.

Objetivos

Objetivo General

- Analizar la situación actual de la aplicación de la reforma al artículo 27 de la Ley 7933, específicamente en condominios residenciales en Costa Rica en el año 2024.

Objetivos específicos

- Identificar las situaciones que se presentaron en las asambleas de condóminos antes de la reforma al artículo 27 de la LRPC, que se determinaron y sirvieron de justificante para la aprobación del proyecto de reforma.
- Conocer, a nivel de Registro Nacional, los efectos que la reforma al artículo 27 de la LRPC, ha generado, en cuanto a las modificaciones de reglamentos de condominio y administración.
- Examinar los efectos de la aplicación del nuevo artículo 27 de la LRPC en los condominios residenciales donde se desee realizar variaciones a sus reglamentos de condominio y administración.

Antecedentes

Tesis Internacionales

La primera tesis internacional consultada es la de Villafranca (2018) con el tema LA PROPIEDAD HORIZONTAL Y FIGURAS JURÍDICAS AFINES EN RÉGIMEN DE COMUNIDAD. SIMILITUDES Y DIFERENCIAS, la realiza para la Universidad Pontificia Comillas de Madrid, España.

De esta investigación se desprende el siguiente Objetivo General: Analizar las semejanzas y diferencias jurídicas entre la Propiedad Horizontal y la comunidad de bienes, y los siguientes Objetivos Específicos: Analizar en que se parecen, Analizar en que se distinguen y plasmar la realidad jurídica en la actualidad.

La metodología que se emplea es la cualitativa, la cual, mediante el uso de los siguientes instrumentos: consulta de material documental, tales como la legislación de España, Código Civil de 1889, doctrina, tesis de grado, revistas jurídicas, se procura encontrar respuesta al problema de investigación.

Se obtiene la siguiente conclusión dando respuesta al objeto de estudio de la investigación, cuando el autor indica que han analizado las diferentes formas jurídicas existentes en España alrededor de la propiedad horizontal. De la investigación presentada, se extrae una breve apreciación de la propiedad horizontal en España, sin embargo, en nuestra jurisdicción, esa figura de propiedad quedo derogada por la Ley 7933, basándose en la derogada LPH y adaptando conceptos a lo que se estaba desarrollando a nivel social y urbanístico en el país, que trae a la vida jurídica de Costa Rica la Propiedad en Condominio.

La segunda tesis internacional consultada es la de Juárez (2015) con el tema LA COPROPIEDAD Y LA PROPIEDAD HORIZONTAL Y SU ANÁLISIS EN EL DERECHO COMPARADO DE CENTROAMÉRICA, MÉXICO, ARGENTINA Y ESPAÑA, la realiza para la Universidad Rafael Landívar de Guatemala y opta por el grado académico de Licenciado en Ciencias Jurídicas y Sociales.

De esta investigación se desprende el siguiente Objetivo General: Analizar la Copropiedad y la Propiedad Horizontal y su análisis en el derecho comparado de Centroamérica, México, Argentina y España, y los siguientes Objetivos Específicos: Conocer las diferentes corrientes y conceptos, Presentar la legislación relacionada a estas figuras en Centroamérica, México, Argentina y España, Presentar un cuadro de cotejo personal elaborado con la comparación de las legislaciones antes mencionadas.

La metodología que se emplea es la cualitativa, la cual, mediante el uso de los siguientes instrumentos: recabo y consulta de material documental, tales como la legislación de Guatemala, El Salvador, Honduras, Nicaragua, Costa Rica, México, Argentina, España, doctrina, jurisprudencia, tesis, se procura encontrar respuesta al problema de investigación.

Se obtiene la siguiente conclusión dando respuesta al objeto de estudio de la investigación, cuando el autor indica que en la legislación de España, México, Argentina y Centroamérica, si poseen una normativa específica que regula la propiedad Horizontal y la copropiedad, además de sus respectivos códigos civiles, por otro lado Guatemala no cuenta con un cuerpo normativo específico para dicha figura jurídica, las regula dentro de su código civil como formas especiales del derecho de propiedad. Para lo anterior se recomienda a la legislación de Guatemala, la reforma de su código civil para regular con mayor detalle la figura jurídica de propiedad en condominio debido a su auge inminente y a legislaciones como Honduras y El Salvador, para que realicen reformas a sus leyes específicas en la materia.

La tercera tesis internacional consultada es la de Luviano (2007) con el tema EL RÉGIMEN DE PROPIEDAD EN CONDOMINIO, SU ADMINISTRACIÓN, REGULACIÓN Y DE LA FORMA DE IMPARTICIÓN DE JUSTICIA CONFORME A LA LEGISLACIÓN VIGENTE, la realiza para la Universidad Nacional Autónoma de México y opta por el grado académico de Licenciado en Derecho.

De esta investigación se desprende el siguiente Objetivo General: Analizar el régimen de Propiedad en Condominio, partiendo de la antigüedad hasta llegar al derecho moderno y concluir en México, y los siguientes Objetivos Específicos: Analizar la naturaleza jurídica de la propiedad, la copropiedad, el régimen de propiedad en condominio su importancia, ventajas y desventajas del condominio; exponer conceptos y definiciones de régimen de propiedad en condominio, propiedad común, concepto de reglamento del condominio, obligaciones de los propietarios, asamblea de condóminos, así como el marco jurídico que lo regula; y exponer la situación actual del condominio, su ubicación en la legislación y propuesta de solución conforme a su administración e impartición de justicia, procedimientos para dimitir controversias.

La metodología que se emplea es la cualitativa, la cual, mediante el uso de los siguientes instrumentos: recabo y consulta de material documental, tales como la legislación de México, doctrina, jurisprudencia, tesis de grado, se procura encontrar respuesta al problema de investigación.

Se obtiene la siguiente conclusión dando respuesta al objeto de estudio de la investigación, cuando el autor indica que la Propiedad en Condominio tiene grandes beneficios como el ahorro de espacio para vivienda a menor costo, además se constituye un régimen que combina la copropiedad y la propiedad exclusiva, con limitantes al poder sancionador lo que dificulta la resolución de controversias condominales. Para lo anterior se recomienda el análisis de la normativa y modernización en aras de una mayor celeridad en la resolución de los problemas de esa forma de propiedad.

La cuarta tesis internacional consultada es la de Enoc (2015) con el tema EL RÉGIMEN DE PROPIEDAD EN CONDOMINIO EN LA LEGISLACIÓN MEXICANA VIGENTE, la realiza para la Universidad Nacional Autónoma de México y opta por el grado académico de Licenciado en Derecho.

De esta investigación se desprende el siguiente Objetivo General: Analizar desde su inicio la figura del condominio, propiedad y la copropiedad a la luz de la nueva Ley para regular el Régimen de Propiedad y Condominio, y los siguientes Objetivos Específicos: Analizar los antecedentes y los requisitos legales para la constitución de un condominio conforme a la Ley de Propiedad en Condominio de Inmuebles para el Distrito Federal; Analizar todo lo referente a los derechos y obligaciones de los condóminos y poseedores; Observar la evolución que ha presentado y los defectos que continúan desde la primer legislación de 1954.

La metodología que se emplea es la cualitativa, la cual, mediante el uso de los siguientes instrumentos: recabo y consulta de material documental, tales como la legislación de México específicamente la nueva Ley de Propiedad en Condominio de Inmuebles para el Distrito Federal de 2011, doctrina, jurisprudencia, tesis de grado, se procura encontrar respuesta al problema de investigación.

Se obtiene la siguiente conclusión dando respuesta al objeto de estudio de la investigación, cuando el autor indica que la nueva Ley de Propiedad en Condominio de Inmuebles para el Distrito Federal de 2011, no ha logrado superar a la Ley sobre el Régimen de Propiedad y Condominio de los Edificios Divididos en Pisos, Departamentos, Viviendas o Locales de 1954, ya que dejan en segundo plano la regulación de las relaciones que surgen entre las personas que habitan el condominio. Para lo anterior se recomienda una reforma al Código Civil para el Distrito Federal, agregando un capítulo exclusivo para tratar al condominio y una nueva Ley que subsane todos las inconsistencias de la Ley de Propiedad en Condominio para Inmuebles del Distrito Federal.

Tesis Nacionales

La primera tesis nacional consultada es la de González (2018) con el tema EL PROCEDIMIENTO DE TOMA DE ACUERDOS EN LAS ASAMBLEAS DE CONDÓMINOS DE LA LEY REGULADORA DE LA PROPIEDAD EN CONDOMINIO NO. 7933: PROBLEMÁTICAS Y PROPUESTA DE REFORMA, la realiza para la Universidad de Costa Rica y opta por el grado académico de Licenciatura en Derecho.

De esta investigación se desprende el siguiente Objetivo General: analizar el actual procedimiento de toma de acuerdos contenido en la LRPC, y los siguientes Objetivos Específicos: extraer las problemáticas actuales y proponer una solución a nivel legislativo para mejorar el procedimiento.

La metodología que se emplea es la cualitativa, la cual, mediante el uso de los siguientes instrumentos: recabo y consulta de material documental, tales como la legislación, doctrina, jurisprudencia, tesis, y entrevistas presenciales a profesionales, se procura encontrar respuesta al problema de investigación.

Se obtiene la siguiente conclusión dando respuesta al objeto de estudio de la investigación, cuando el autor indica que una de las principales problemáticas en el procedimiento de toma de acuerdos es la inasistencia y desinterés de los condóminos, lo cual dificulta la toma de acuerdos. Para lo anterior se recomienda una reforma a la LRPC que flexibilice los procedimientos de toma de acuerdos en las asambleas de condóminos, tomando como punto de referencia el principio democrático según el cual se respete la voluntad de las mayorías.

La segunda tesis nacional consultada es la de Álvarez (2009) con el tema EL CONDOMINIO MULTIPROPIETARIO, la realiza para la Universidad de Costa Rica y opta por el grado académico de Licenciatura en Derecho.

De esta investigación se desprende los siguientes Objetivos Generales: introducir el tema de la propiedad en condominio en Costa Rica, dando una perspectiva sobre su desarrollo histórico y su aplicación actual; informar sobre el tema de la multipropiedad, su desarrollo histórico y sobre todo su naturaleza jurídica; describir el concepto de Condominio Multipropietario y el régimen multipropietario que se pretende crear; detallar las particularidades que debe contener el reglamento de condominio y administración de un condominio multipropietario, para poder aplicar e implementar el régimen multipropietario que se pretende crear; y presentar una guía de como inscribir la escritura pública de constitución del condominio multipropietario en el Registro Público; y los siguientes Objetivos Específicos: detallar las generalidades de un condominio multipropietario, la función que cumplen los órganos del condominio como la administración y la asamblea de condóminos, y los reglamentos de condominio y administración como instrumento jurídico regulador de las relaciones entre condóminos.

La metodología que se emplea es la hipotética deductiva y analítica, la cual, mediante el uso de los siguientes instrumentos: analizar la Ley Reguladora de Propiedad en Condominio, así como doctrina reciente sobre el tema de la multipropiedad, se procura encontrar respuesta al problema de investigación.

Se obtiene la siguiente conclusión dando respuesta al objeto de estudio de la investigación, cuando el autor indica que la libertad reglamentaria que tiene los desarrolladores y los mismos condóminos, fue el pilar fundamental en la comprobación de la hipótesis, ya que dentro de ellos se le da fundamento jurídico a la figura de condominio multipropietario y la característica de obligación real, que asegura su cumplimiento sin importar quién sea su propietario.

La tercera tesis nacional consultada es la de Rojas (2014) con el tema EL ORDENAMIENTO JURÍDICO APLICABLE A LOS CONDOMINIOS CONSTITUIDOS AL AMPARO DE LA LEY No. 3670, A LA LUZ DE LA NUEVA LEY No. 7933 Y SU REGLAMENTO: UNA LIMITACION DEL DERECHO DE PROPIEDAD POR LA APLICACIÓN DE REQUERIMIENTOS DE LA NUEVA LEY PARA DISPONER DE LAS FINCAS FILIALES QUE CARECÍAN DE REGULACION EN LA LEY No. 3670, la realiza para la Universidad de Costa Rica y opta por el grado académico de Licenciatura en Derecho.

De esta investigación se desprende el siguiente Objetivo General: investigar la situación jurídica de un condominio constituido al amparo de la nueva Ley y de la anterior Ley y los eventuales efectos que eso tiene ante la intención de modificar su reglamento interno, y el siguiente Objetivo Específico: determinar la solución para estandarizar los reglamentos internos de uno u otro condominio, a saber la asamblea de condóminos, puede admitir propuestas distintas respecto a la exigencia de la unanimidad para llevar a cabo esa estandarización.

La metodología que se emplea es el enfoque dialéctico, la cual, mediante el uso de los siguientes instrumentos: análisis del tema en el contexto de las relaciones sociales que genera la propiedad colectiva y su estado continuo de cambio, se procura encontrar respuesta al problema de investigación.

Se obtiene la siguiente conclusión dando respuesta al objeto de estudio de la investigación, cuando el autor indica que la Ley actual es insuficiente y no profundiza ni individualiza las problemáticas, también se comprobó que existen mecanismos legales válidos y presentes en otras legislaciones. Para lo anterior se recomienda aplicar y adecuar dichos mecanismos en Costa Rica para validar la voluntad de la mayoría manifiesta, que en casos específicos, resulta negatoria por el abuso de derecho de las minorías.

El cuarto escrito consultado es el informe técnico del expediente No. 12805 de la Asamblea Legislativa de Costa Rica, presentado por Villanueva (1996), con el proyecto de Reforma a la Ley de Propiedad Horizontal.

De esta investigación se desprende el interés por modificar la Ley de Propiedad Horizontal No. 3670 del 22 de marzo de 1966 y sus reformas, para actualizar la a las necesidades actuales, sociales, urbanísticas, inmobiliarias, agrícolas, catastrales y registrales.

Entre las reformas más importantes y relevantes se pueden citar: introduce la regulación para los casos de desarrollos habitacionales, comerciales, industriales y agrícolas cuando su construcción sea horizontal, urbanizaciones privadas y fincas rurales; moderniza conceptos de la Ley, incluyendo términos tales como “condominio”, “finca filial”; el administrador del condominio podrá ser una persona física o jurídica.

El proyecto de reforma fue aprobado en 1997 por la Asamblea Legislativa y deroga la Ley de Propiedad Horizontal No. 3670, dándole paso a la vida jurídica de Costa Rica a la Ley Reguladora de Propiedad en Condominio No. 7933, de 1999.

El quinto escrito consultado es el expediente No. 22086 de la Asamblea Legislativa de Costa Rica, presentado por Hernández (2020), con el proyecto de Reforma al artículo 27 de la Ley No. 7933, Ley Reguladora de Propiedad en Condominio, de 28 de octubre de 1999 y sus reformas.

De esta iniciativa se desprende el interés por modificar el artículo 27 de la LRPC, específicamente en el inciso a) y b), para variar el porcentaje de aprobación requerido para variar el área proporcional de las fincas filiales y variar las cláusulas de la escritura constitutiva o del reglamento del condominio y administración.

La intención de la legisladora al presentar el proyecto es brindarle a los condóminos la posibilidad de que los acuerdos que se desean sean adoptados y aprobados con un número de votos que represente al menos dos terceras partes del valor total del condominio, por cuanto muchos de esos acuerdos son necesarios para actualizar la normativa interna del condominio, la evolución y adaptación de las normas es un principio básico de todo ordenamiento normativo y es necesario para adaptarse a los nuevos cambios sociales que se presentan constantemente.

El proyecto fue aprobado por la Asamblea Legislativa en 2022 y se redujo el porcentaje de valor requerido para las modificaciones en las cláusulas reglamentarias o el área de las fincas filiales, pasando de una unanimidad que indicaba la norma de 1999, a al menos dos terceras partes del valor del condominio.

El sexto escrito consultado es la resolución No. 2023000546 del Juzgado Civil de Heredia, la cual resuelve un Proceso Sumario de Controversia en Condominios.

De este proceso judicial se desprende el interés de la parte actora que solicita la declaratoria de nulidad de todos los acuerdos tomados en la asamblea extraordinaria del condominio, por considerar que los mismos fueron tomados en controversia de lo dispuesto por el artículo 27, inciso c) de la Ley 7933.

En el considerando quinto del escrito se habla sobre el fondo del asunto, el cual resulta ser el más importante y relevante para esta investigación, ya que se toma como punto de partida para la resolución del asunto, al considerar la LRPC y los alegatos de ambas partes.

Se resuelve con lugar la demanda y se decreta la nulidad absoluta de los acuerdos tomados al comprobar que los acuerdos fueron tomados con un porcentaje menor al requerido por el artículo 27 de la LRPC.

Proyecciones

- De la investigación general, se espera conocer cuál es la situación actual de los condominios residenciales con respecto a la Ley Reguladora de la Propiedad en Condominio, lo cual se resolverá mediante los objetivos específicos.
- Con el planteamiento del primer objetivo específico, se espera conocer cuáles fueron esas situaciones que determinaron los legisladores, que sirvieron para justificar la importancia de reformar el artículo 27 de la Ley 7933; lo cual se espera resolver mediante la observación de las actuaciones dentro del órgano superior de los condominios, las asambleas de condóminos.
- Con respecto al segundo objetivo específico, se proyecta conocer a nivel de Registro Nacional de la Propiedad, el impacto de la Ley 7933 en los condominios residenciales, lo cual se espera resolver mediante entrevistas con la coordinación del departamento de propiedad en condominio del Registro Nacional de la Propiedad.
- En relación al tercer objetivo específico, se estima conocer como es la aplicación de la Ley Reguladora de la Propiedad en Condominio, particularmente la aplicación del artículo 27 ibidem; lo cual se espera resolver mediante entrevistas a los administradores de condominios que conocen de esta figura sui generis de la propiedad.

Capítulo II: Marco Teórico

Ley Reguladora de la Propiedad en Condominio, Ley 7933

La LRPC llegó a regular las necesidades que atravesaba el país, principalmente económicas, sociales y de desarrollo urbanístico, debido al crecimiento desmedido de la población y la necesidad de áreas de habitación, también llegó para actualizar la LPH, normativa de 1966, la cual no terminaba de resolver todas las situaciones que se estaban presentando en la actualidad dentro de esta figura de propiedad, que se veían cada vez con más frecuencia, y que no se contemplaba, como proyectos grandes donde se construyen múltiples edificios y se constituyen sub condominios dentro de una finca, llamada Condominio Madre (en adelante CM).

Pacheco (2007.Clásico) indica que en un inicio estaba pensada para edificios de varios pisos y los diferentes apartamentos para vivienda en los que se divide cada piso, como los multifamiliares del INVU, donde cada departamento tenía un propietario y todos eran copropietarios del edificio (pp. 134-136); edificaciones que ganaron popularidad entre los habitantes del país por su versatilidad, comodidad de precios, pero con el crecimiento de la población y el surgimiento de nuevas necesidades, como lo son espacios de comercio, vivienda y espacios de esparcimiento dentro de una misma finca matriz, este modelo se volvió obsoleto ya que solo contemplaba torres de pisos para uso habitacional.

La nueva LRPC amplió su regulación para incluir los nuevos desarrollos comerciales que se estaban dando en el país y perfeccionó las disposiciones y conceptos con relación a los proyectos habitacionales, abriendo la posibilidad de constituir bajo su régimen, edificios de gran tamaño y numerosas filiales, la posibilidad de distintas edificaciones en una sola finca constituyendo un sub condominio que a su vez también está regido por este cuerpo normativo, lotes para construir o ya construidos, así como la concepción de áreas comunes con distintos destinos de uso y disfrute del bien, introdujo términos como condominio, condómino, fincas filiales.

Además de los términos esenciales y los detalles necesarios para comprender todo lo relacionado con la propiedad en condominio, como por ejemplo, la existencia de elementos independientes y privados, y otros conocidos como áreas comunes, nos indica también los derechos que se adquieren y las obligaciones a las que personas se van a someter cuando adquieran su propiedad, los órganos que van a dirigir el condominio, sea la asamblea de condóminos y la administración del condominio, y las funciones que van a desempeñar para la operatividad óptima del condominio.

Condominio

Según la Real Academia Española (2014), el significado de condominio es la propiedad que pertenece de manera colectiva e individual a un conjunto de personas. El Reglamento de la Ley Reguladora de la Propiedad en Condominio (en adelante RLRPC), la define, en su artículo primero como, “(...)11.- Condominio: inmueble susceptible de aprovechamiento independiente por parte de distintos propietarios, con elementos comunes de carácter indivisible.(...)” (Reglamento de la Ley Reguladora de la Propiedad en Condominio, 2005, art. 1).

En el país, esta figura de propiedad se ha desarrollado en distintas direcciones, de acuerdo a las necesidades que presente la zona en la que se está realizando el proyecto y la situación social y económica que este atravesando el país. Con el incremento de los desarrollos de proyectos condominales, se ha visto diferentes derivados de este fenómeno, los más comunes son los condominios comerciales tales como los centros comerciales, condominios residenciales, y la combinación de ambos, aprovechando al máximo el espacio y cubriendo las necesidades de las personas.

Montejo (2007.Clásico) lo determina como el dominio de las diferentes unidades privativas que pueden pertenecer a varias personas, así se tiene la propiedad exclusiva de los mismos, y por

otro lado, se es copropietario de los elementos comunes, como por ejemplo, las escaleras, zonas verdes y otros. Por lo que se puede utilizar para referirse a aquellas áreas cerradas con casas o edificios de apartamentos, que tienen amenidades como una seguridad privada que monitorea el perímetro del condominio y la privacidad que genera una entrada monitoreada y de acceso restringido, lo que genera cada vez mayor interés en las personas, ya que estos desarrollos vienen a cubrir la necesidad de un lugar para habitar, y que además ofrece a los residentes comodidades que en la propiedad privada común no se encuentran. (p. 29)

Condominio Residencial

Los condominios residenciales, son aquellos desarrollos urbanísticos cuyo destino principal es para el uso y la habitación de personas, que se componen de las áreas privativas, ya sea, construcciones verticales también llamados edificios o torres, compuestos por apartamentos que serían las fincas filiales que conformen el condominio, y construcciones horizontales donde las edificaciones comúnmente son casas de habitación, con su área de desarrollo debidamente identificada e individualizada de las demás fincas filiales, o bien, como se ha presentado en los últimos años, donde ambos tipos de construcciones se desarrollan dentro de una misma finca filial; por ultimo pero no menos importante, es común encontrar en los condominios, áreas comunes y sociales aptas para el disfrute de los residentes y visitantes, que en muchos casos, es lo que hace que esta figura de propiedad tenga mayor interés en las personas.

Dependiendo del área desarrollada, entre las áreas comunes que se encuentran con más frecuencia en este tipo de condominios, están las zonas de parques con juegos infantiles, espacios para el deporte o las mascotas, la piscina por ejemplo, es una de las amenidades más comunes de encontrar hoy en día en los condominios residenciales, considerada como una amenidad indispensable, ya que es una de las principales atracciones que tienen este tipo de propiedades sobre las personas, además de la seguridad que siempre va a ser lo primordial para cualquier persona.

Condóminos

Esta figura no está definida ni por la LRPC ni por su reglamento, Campos (2007.Clásico) lo denomina como los propietarios de una o más unidades privativas o fincas filiales que conformen el condominio, que cuentan con derechos de tipo político y administrativo; por lo que se puede afirmar que son aquellas personas y tienen derecho a voz y voto dentro de la asamblea de condóminos y que habitan en el condominio ejerciendo el derecho uso y disfrute tanto de su área privativa como de aquellas áreas comunes que se desarrollen dentro del condominio como copropietarios. (p. 77)

Le Ley de Propiedad en Condominio de Inmuebles para el Distrito Federal de México de 2011, en su artículo segundo, lo denomina como:

(...) CONDÓMINO: Persona física o moral, propietaria de una o más unidades de propiedad privativa y, para los efectos de esta Ley, y su Reglamento, a la que haya celebrado contrato en virtud del cual, de cumplirse en sus términos, llegue a ser propietario bajo el régimen de propiedad en condominio; (...) (Ley de Propiedad en Condominio de Inmuebles para el Distrito Federal, México, 2011, cap. I).

Los derechos y obligaciones con los que cuentan los condóminos si están establecidos por la LRPC y por el reglamento de cada condominio, al cual se apegan las personas una vez que adquieran su propiedad en condominio. Dentro de la Ley se pueden enumerar los siguientes derechos y obligaciones a las que cada condómino estará sujeto:

(...) establecer a su costa servicios para su uso exclusivo, siempre que no perjudique a los demás; usar su propiedad de acuerdo con su destino; el aprovechamiento de las áreas comunes del condominio; participar en la toma de decisiones dentro de la asamblea, con voz y voto; cubrir los gastos comunes relacionados al condominio, como lo son los gastos por administración, mantenimiento general y de áreas comunes, y aquellos autorizados por

la misma asamblea de condóminos; (...) (Ley Reguladora de la Propiedad en Condominio, 1999, cap. III).

Asamblea de Condóminos

Las asambleas de condóminos es el principal órgano del condominio, son las reuniones donde se tratan todos los temas relacionados con el condominio, sus habitantes y los bienes comunes. Estas reuniones se deben realizar mínimo una vez por año, o cuando la administración del condominio o los mismos condóminos lo estimen necesario, para tratar temas urgentes, y cuya decisión está fuera de la competencia de la administración o las funciones de los demás órganos constituidos dentro del condominio.

El RLRPC la define, en su artículo primero como, “(...) 8.- Asamblea de Condóminos: es el órgano supremo del condominio en donde conforme a su competencia, se tratan, discuten y resuelven, en su caso, asuntos de interés común. (...)” (Reglamento de la Ley Reguladora de la Propiedad en Condominio, 2005, art. 1).

Estas asambleas juegan un papel fundamental en los condominios, por algo la Ley 7933 y su reglamento lo considera como el órgano superior del condominio, y esa función es velar por la buena operatividad del condominio, buscar las soluciones optimas e ideales para tratar aquellas situaciones que ocurran en el condominio y cómo afrontar esas situaciones, por ejemplo, en estas asambleas se tratan temas relacionados con la administración, la LRPC nos indica en su artículo 26, “La asamblea anual, entre otros asuntos, deberá conocer el informe del administrador y las cuentas que él rendirá; aprobar el presupuesto de gastos para el año e indicara los medios de aportar los fondos necesarios para cubrirlo.” (Ley Reguladora de la Propiedad en Condominio, 1999, art. 26).

Además de eso, en ellas se revisan los asuntos relacionados también, con el reglamento del condominio y los reglamentos internos empleados para la sana convivencia, incluso normas de construcción, asuntos de suma importancia para todos los condóminos, ya que estos cuerpos normativos, son de acatamiento de todos los habitantes del condominio, siempre que haya sido aprobado con el porcentaje requerido, dependiendo de que tema se esté tratando y lo que indique la LRPC y del reglamento del condominio.

De ahí la importancia de asistir a estas reuniones, ya que es el lugar ideal para tomar aquellas decisiones que afectan la vida cotidiana de los propietarios, también sirven como medio de información e interacción social, donde los habitantes van para buscar soluciones en conjunto, que les sirvan para mejorar su espacio habitacional, porque es ahí donde se expresa la voluntad de cada condómino y que va a representar la voluntad del colectivo cuando se ejerza ese derecho a votar que ostenta cada propietario de una finca filial.

Reglamento de Condominio y administración

El reglamento del condómino y administración es el conjunto de normas que van a regir a todos los propietarios de un área privativa dentro de un condominio. En él se debe plasmar la manera en que va a operar el condominio, la manera en que se contrata o sustituye el administrador del condominio, como se deben llevar las asambleas y la manera de votar, cual es el destino de las áreas comunes que componen el condominio y el uso de las mismas, así como las sanciones aplicables a casos concretos.

La LRPC lo menciona por primera vez en su artículo cuarto indicando donde se debe plasmar el cuerpo normativo del condominio, “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” (Ley Reguladora de la Propiedad en Condominio, 1999, art. 4).

El artículo 33 de la LRPC indica en lo literal:

ARTÍCULO 33.- El reglamento de condominio y administración deberá contener, como mínimo, disposiciones sobre los siguientes puntos: a) Las maneras de designar, contratar o sustituir al administrador, sus atribuciones y obligaciones, el período del nombramiento o la contratación y las causas para removerlo. b) Las aportaciones de los propietarios para gastos comunes. c) La frecuencia con que se reunirá la Asamblea de Propietarios, la forma de convocarla, la persona que presidirá las reuniones y el procedimiento para designarla. d) El uso de las cosas comunes, las limitaciones y las condiciones en que se ejercerá y, en general, los derechos y las obligaciones de cada propietario. e) El régimen de sanciones del condominio y los mecanismos para la resolución de disputas. f) Las reglas necesarias para afectar las fincas filiales al régimen de propiedad en condominio, las cuales se convertirán en fincas matrices, sin perder por ello su condición original. g) La posibilidad, conjunta o individual, de cambiar la forma externa de las fachadas, decorar las paredes, puertas o ventanas exteriores en formas o colores distintos de los del conjunto. (Ley Reguladora de la Propiedad en Condominio, 1999, art. 33).

El RLRPC lo define, en su artículo primero como: “(...) 29.- Reglamento de Condominio y Administración:(...) 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.(...)” (Reglamento de la Ley Reguladora de la Propiedad en Condominio, 2005, art. 1).

La LRPC en su artículo 34 indica, “Artículo 34.- (...) Al inicio el reglamento debe ser establecido por el propietario de la finca matriz y podrá ser modificado por la Asamblea de Condóminos, por votación unánime del total de los propietarios del condominio.(...)” (Ley Reguladora de la Propiedad en Condominio, 1999, art. 34).

En lo literal, el artículo 50 de la LRPC indica:

Artículo 50- En el Reglamento de Condominio y Administración de cada condominio, podrán establecerse derechos y obligaciones adicionales para los condóminos a las establecidas en la Ley Reguladora de la Propiedad en Condominio y este Reglamento, en el entendido que éstas no pueden ser violatorias a dichas disposiciones legales o de alguna otra que sea aplicable y no se desnaturalice la posibilidad de uso y goce independiente de cada unidad privativa por parte de su propietario. Cuando se transmita la titularidad de las unidades, se debe entender siempre, conforme al artículo 34 de dicha Ley, que el adquirente conoce el Reglamento de Condominio y Administración propio de cada condominio sin que deba el notario dar fe de lo anterior. (Ley Reguladora de la Propiedad en Condominio, 1999, art. 50).

En un principio, la LRPC establece las condiciones mínimas que debe contener el reglamento de condominio y administración, tales como la manera de aporte de las cuotas condominales, el destino, uso y disfrute de las áreas comunes, hasta la manera en que se debe nombrar y como se debe destituir la administración del condominio, además dicta la manera de incorporar el documento al condominio, siendo que se debe incorporar en la escritura de constitución del condominio, lo que indica que el dueño o dueños de un proyecto de desarrollo de condominio, son quienes tiene la potestad reglamentaria sobre los propietarios de una finca filial, serán los que dicten las reglas que son de acatamiento directo para todos los que habitan en el condominio y los visitantes, sin siquiera conocer o prever las posibles situaciones que se vayan a dar dentro del inmueble.

Es por lo anterior que los reglamentos de condominios son de suma importancia para esta investigación, ya que esta normativa interna, no se trata con el detalle que cada condominio requiere, siendo que deben cubrir las necesidades reales y actuales por las que atraviesa el condominio, los posibles escenarios que lleguen a afectar la generalidad y a sus habitantes y la manera en que se deben buscar las soluciones a las situaciones que se vayan presentando, deben también ser documentos que contengan cláusulas que vayan acorde a lo que el condominio tiene y requiere para su optima operatividad, y que va requiriendo con el pasar de los años, el desarrollo del país y del propio condominio tanto operativo como a nivel de convivencia.

Sin embargo, la realidad es que estas normas son muy básicas o generalizadas con respecto a lo que regulan y la importancia que tienen las mismas ya que son un sustento legal para la operatividad óptima del condominio. Se ven reglamentos que redireccionan a la propia LRPC, es decir que carecen de un contenido especial y adecuado a las características y condiciones del condominio específico para el que está siendo creado, siendo que la Ley 7933 es una norma general que involucra no solo a los condominios residenciales, sino que se contemplan todos los tipos diferentes de condominios que se conocen y desarrollan dentro del país.

A lo largo del periodo de investigación, se revisaron diferentes reglamentos de condominio y administración de diferentes condominios, lo cual permitió conocer la falencias de estos documentos y el sentimiento de los afectados finales por estas normas que no cumplen con su función ni indican los lineamientos que se deben de seguir para la convivencia entre los condóminos y la operatividad del condominio; estas normas pueden ser modificadas, según lo indica el artículo 27 y 34 de la misma Ley especial, pero genera una dependencia de los demás condóminos para dichas modificaciones y una confusión en cuanto a cuál de los dos artículos se debe de considerar para efectuarlas conforme a derecho corresponda.

Artículo 27 de la Ley 7933

El artículo 27 de la LRPC, indica la manera en que la asamblea de condóminos debe actuar en cuanto a la toma de decisiones que afecten o van a repercutir en el condominio en general, siendo que estos deben ser de interés de todos los condóminos, ya que pueden tratarse de reducción de medidas de áreas, cambio de uso y disfrute o fin de un área determinada o alguna alteración o modificación en su reglamento, el cual, como ya se indicó y la LRPC lo respalda, es de aplicación erga omnes para todos aquellos que adquieran una propiedad en condominio.

En el mencionado artículo se disponen los porcentajes necesarios para la aprobación de dichos acuerdos en asamblea, siendo que el mismo dispone un porcentaje específico para cada

caso en concreto que se presente a discusión en las reuniones de condóminos, sin embargo, este artículo sufrió una reforma parcial en su texto inicial, ya que para el momento de su entrada en vigor no se contempló o previó el crecimiento que esta figura de propiedad iba a tener en el país y no se ajustaba a la realidad que estaban viviendo los propietarios en condominio, al exigir porcentajes elevados e impensables de alcanzar, para ciertas modificaciones que no iban a alterar en un todo o de manera sustancial al condominio, como si lo es renunciar al régimen de propiedad en condominio.

Hernández (2020) indica que los motivos de esta reforma, en cuanto a la variación de cláusulas reglamentarias, son de especial necesidad porque son acuerdos que no afectan sustancialmente al condominio, al contrario, en muchas ocasiones, esos acuerdos son necesarios para poder actualizar la norma que rige el condominio y sus habitantes, siendo la evolución y adaptación de la norma a la realidad que viven los condóminos, la principal voluntad de aquellos que deseen modificar sus reglamentos.

Versión anterior a la reforma

Después de que se aprobara por los legisladores, la LRPC de 1999, que vino a derogar la Ley de Propiedad Horizontal, que en su texto inicial, en lo literal el artículo 27 de la Ley 7933 indicó:

Artículo 27.- La asamblea actuará con base en los siguientes acuerdos: a) Solo por acuerdo unánime de todos los propietarios se podrá: 1.- Modificar el destino general del condominio. 2.- Variar el área proporcional de las filiales, en relación con el área total del condominio o el área de los bienes comunes. 3.- Renunciar al régimen de propiedad en condominio, siempre y cuando las parcelas o unidades resultantes no contravengan otras leyes. 4.- Gravar o enajenar el condominio en su totalidad. 5.- Variar las cláusulas de la escritura constitutiva o del reglamento de condominio y administración. b) Sólo por el

acuerdo de un número de votos que represente al menos dos terceras partes del total del valor del edificio se podrá: 1.- Variar el destino especial de una finca filial. 2.- Construir nuevos pisos o sótanos, excavar o autorizar a alguno de los propietarios para que efectúe estos trabajos. 3.- Adquirir nuevos bienes comunes, variar el destino de los existentes o disponer en cualquier forma el modo en que pueden aprovecharse. 4.- Autorizar el arrendamiento de cosas comunes. 5.- Aprobar la reconstrucción parcial o total del condominio. En los casos anteriores, cuando un solo propietario represente al menos el cincuenta por ciento (50%) del valor total del condominio, se requerirá, además, el cincuenta por ciento (50%) de los votos restantes reunidos en Asamblea. c) Cualquier otro acuerdo o determinación será aprobado por los votos de los propietarios que representen la mayoría del valor del edificio. (Ley Reguladora de la Propiedad en Condominio, 1999, art. 27).

Versión actual del artículo 27

En la actualidad, después de la reforma del veintiuno de abril de 2022, el artículo 27 de la LRPC tuvo una modificación en su texto original, el cual varía dos disposiciones para que en adelante se lea de la siguiente manera:

Artículo 27.- La asamblea actuará con base en los siguientes acuerdos: a) Solo por acuerdo unánime de todos los propietarios se podrá: 1.- Modificar el destino general del condominio. 2.- Renunciar al régimen de propiedad en condominio, siempre y cuando las parcelas o unidades resultantes no contravengan otras leyes. 3.- Gravar o enajenar el condominio en su totalidad. b) Sólo por el acuerdo de un número de votos que represente al menos dos terceras partes del total del valor del edificio se podrá: 1.- Variar el destino especial de una finca filial. 2.- Construir nuevos pisos o sótanos, excavar o autorizar a alguno de los propietarios para que efectúe estos trabajos. 3.- Adquirir nuevos bienes comunes, variar el destino de los existentes o disponer en cualquier forma el modo en que pueden aprovecharse. 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 edificio. (Ley Reguladora de la Propiedad en Condominio, 2022, art. 27).

Incongruencia entre el artículo 27 y el artículo 34

Retomando lo comentado en el apartado de reglamento de condominio y administración, se indicó que el artículo 34 de la Ley 7933, dispone que los condóminos están sujetos a su reglamento condominal y también indica la manera en que se pueden modificar los reglamentos, agregar cláusulas o quitar aquellas que no se ajusten a la realidad de los condóminos, sin embargo se configura una incongruencia con el reformado artículo 27 que empezó a regir el 2022.

El proyecto de reforma del artículo 27 propuso una reducción en el porcentaje requerido para aprobar modificaciones reglamentarias, pero no contempla en ningún momento esa estrofa del artículo 34, que aun indica “Artículo 34.- (...) y podrá ser modificado por la Asamblea de Condóminos, por votación unánime del total de los propietarios del condominio.(...)” (Ley Reguladora de la Propiedad en Condominio, 1999, art. 34).

A nivel judicial, estos dos artículos pueden generar una controversia y amplio debate ya que el proyecto de reforma no contempló el controvertido artículo 34, el cual habla específicamente del reglamento, con lo cual, aquellos condóminos que se vean afectados por dichas modificaciones o no se sientan conformes con ellas, podrían pedir la nulidad en los acuerdos tomados, ya que no fueron aprobados por unanimidad como lo indica el artículo 34.

Capítulo III: Marco Metodológico

Enfoque

El enfoque que se le dio a la presente investigación es el cualitativo, el cual resulta en la metodología que mejor se adecua con el fin de este proyecto ya que se utiliza para comprender y explorar fenómenos sociales, culturales y humanos de manera amplia, además de ello, ayuda al análisis de resultados ya que permite comparan experiencias, perspectivas y diferentes contextos de los sujetos involucrados haciendo que el desarrollo de la investigación se nutra de diversas fuentes de información.

Con la investigación que se desarrolla se pretende demostrar a través del enfoque cualitativo, mediante observación directa de las actuaciones de los sujetos, entrevistas con expertos en el tema a investigar y sus resultados, si las situaciones determinadas por los legisladores que plantearon el proyecto de reforma del artículo 27 de la LRPC y que sirvió de justificación para aprobarlo y que ahora se requiera de un porcentaje menor para aprobar ciertos acuerdos dentro de las asambleas de condóminos, aun se siguen viviendo dentro de los condominios residenciales en 2024 o por el contrario, ha generado los efectos esperados.

Enfoque Cualitativo

Sobre el enfoque determinado para esta investigación, Campos (2017) indica que el enfoque cualitativo no se centra en aspectos numéricos, sino en reflexiones culturales: deducciones, razonamientos, relaciones, subjetividades; como su nombre lo indica, tiene que ver con las cualidades del objeto e investigación y estas siempre vendrán dadas por las apreciaciones que hace el investigador a partir del objeto. (p.16)

Con base a lo anterior citado, es oportuno indicar que para el desarrollo del presente trabajo de graduación, este enfoque viene a ser de gran ayuda ya que el fin principal de la misma es determinar los efectos que ha causado la reforma al artículo 27 de la Ley 7933 dentro de los condominios residenciales, siendo los principales sujetos, los propietarios, donde se analizarán sus experiencias dentro de las asambleas, las relaciones entre los habitantes del proyecto condominal y las perspectivas de expertos relacionados con el tema de investigación.

Además los autores Hernández et.al (2018), indica que la investigación cualitativa estudia: (...) fenómenos de manera sistémica. Sin embargo, en lugar de comenzar con una teoría y luego “voltear” al mundo empírico para confirmar si esta es apoyada por los datos y los resultados, el investigador comienza el proceso examinando los hechos en sí y revisando los estudios previos, ambas acciones de manera simultánea, a fin de generar una teoría que sea consistente con lo que está observando que ocurre. (p. 7)

A lo citado Hernández et.al (2018) agregan: “(...) se plantea un problema de investigación (...). Va enfocándose paulatinamente. La ruta se va descubriendo o construyendo de acuerdo al contexto y los eventos que ocurren conforme se desarrolla el estudio.” (p. 7)

De igual forma los autores Hernández et. al (2018) sostienen que:

Las investigaciones cualitativas suelen producir preguntas antes, durante o después de la recolección y análisis de los datos. La acción indagatoria se mueve de manera dinámica entre los hechos y su interpretación, y resulta un proceso más bien “circular” en el que la secuencia no siempre es la misma, puede variar en cada estudio. (pp. 7-8)

También es prudente afirmar que en los estudios donde se aplica el enfoque cualitativo, las preguntas de investigación se pueden desarrollar en diferentes momentos del proceso de recopilación y análisis de los datos obtenidos, que a diferencia del enfoque cuantitativo, donde se

deben formular preguntas o hipótesis se tienen desde antes de iniciar con la investigación, gracias a la metodología cualitativa se pueden generar las interrogantes antes, durante o después de la recolección y estudio de resultados.

Esta metodología permite que la investigación explore temas relacionados con el fin del proyecto desarrollado, de manera profunda y detallada, adaptándose a la investigación y al contexto de los sujetos investigados, además, facilita la incorporación de nuevos datos o perspectivas, la revisión de la pregunta y los objetivos a medida que se avanza con el proceso de desarrollo del trabajo, lo que genera nuevas ideas o conocimientos por los datos recopilados.

La presente investigación se centra en determinar cuáles son los resultados que trajo la reforma al artículo 27 de la LRPC, a los condóminos que desean modificar sus reglamentos, cuáles son las razones por las que se redujo ese porcentaje requerido para aprobar varias las cláusulas que no se ajusten a las necesidades del condominio y si esta reducción cumplió con las expectativas que los legisladores plantearon con el proyecto de reforma, con lo cual, el enfoque cualitativo, se apega al objetivo general de la investigación, ya que para dicho fin, es necesaria el estudio de la población afectada, en este caso, los condominios residenciales y los condóminos como tal, siendo estos últimos los afectados finales por las disposiciones de sus reglamentos.

Con la presentación del proyecto de reforma del mencionado artículo en 2020, se evidencio un problema que tenían los condóminos en cuanto a la modificación a los reglamentos de condominio que no se ajustaban a la realidad que vivían o a las necesidades, se propuso una reducción significativa al porcentaje requerido pasando de una unanimidad a solo ser necesario dos terceras partes del valor total del condominio, que fue aprobado hasta 2022, y representó una oportunidad más accesible para aquellos condominios donde se desee efectuar cambios en sus reglamentos. (Reforma del Artículo 27 de la Ley 7933, Ley Reguladora de la Propiedad en Condominio, de 28 de octubre de 1999, 2020, Expediente 22086).

Es por lo anterior, que esta investigación se enfoca en recopilar información, mediante la observación del actuar de un porcentaje que represente a las asambleas de condóminos, específicamente cuando se esté buscando o conociendo una modificación al reglamento; identificar aquellos escenarios que se presentan en las diferentes reuniones, ya sea ordinaria o extraordinaria, los temas que se tratan en las asambleas, como actúan los condóminos y que se comenta dentro y fuera de estas reuniones, en relación al reglamento en general, como se sienten los propietarios con las cláusulas del reglamento y las normas que los regulan en lo interno.

Además de la observación que se realizaron a lo largo de cuatro años, en las asambleas de condómino, se tendrán entrevistas con empresas que se dedican a la administración de este figura de propiedad y con los administradores de los condominios residenciales que se visitaron; también se toma en consideración a los abogados expertos en temas condominales, quienes son los que diariamente conviven con esta figura de propiedad y son los que de primera mano conocen la opinión y el sentir tanto de quienes habitan los condominios, como los que están involucrados directamente con los condóminos, que pueden ser los órganos internos de cada condominio.

Diseño de la investigación

El diseño del presente trabajo de investigación, resulta ser de carácter “Investigación-Acción”, esto porque se pretende resolver la incógnita planteada mediante la observación de los principales actores y las entrevistas que se llevaron a cabo con expertos en el tema, y con el análisis de datos recopilados, poder determinar las falencias y situaciones que se presentan dentro de la población y muestra que se determinó para la investigación, para generar recomendaciones que brinden a los supuestos afectados, las herramientas oportunas para que puedan cambiar el panorama que se está presentando en la actualidad dentro de los condominios residenciales que tienen reglamentos desactualizados o con cláusulas que no están acordes a la realidad y que afectan la operatividad y desarrollo del condominio.

Población y Muestra

Población

La población que se tomara en consideración para realizar esta etapa de la investigación, tiene lugar en los condominios residenciales del país, específicamente en los propietarios, sus asambleas de condóminos y los administradores, ya que son estos los que en las reuniones anuales, desarrollan y resuelven los problemas que se presente en el diario vivir del condominio, haciendo énfasis en los reglamentos de condominio, normas que aceptan conocer a las que quedan sujetos al momento de adquirir la propiedad en condominio, y que en reiteradas ocasiones y para diversas situaciones resultan muy básicas, escasas o desactualizadas a la realidad actual de los condominios y sus habitantes.

Las asambleas de condóminos y por ende, el comportamiento de los condóminos en las reuniones, son la principal fuente de información acerca de la aplicación de la LRPC y su reglamento, siendo el escenario ideal para la toma de decisiones, que en muchos casos requiere de la aplicación de los porcentajes mencionados en el artículo 27 ibidem, artículo que es la base de esta investigación. En esas reuniones, se presentan todos los propietarios interesados en resolver aquellas situaciones que se presenten en el condominio en general, las cuales pueden ser situaciones de urgencia o por emergencia, proyectos de mejoras, el tema de presupuesto y la cuota condominal, sin dejar de lado un tema importante como lo es el reglamento y aquellas disposiciones o cláusulas que los condóminos consideren que deban modificar.

Los reglamentos de los condominios, como se explicó anteriormente, es el cuerpo normativo que regula a los habitantes del condominio, en el que se plasman las disposiciones de uso y disfrute de todas las áreas que componen el condominio, las maneras de tomar acuerdos e incluso las normas de convivencia, sin embargo, estas disposiciones están dadas a voluntad del desarrollador del proyecto residencial, resultando estas, regulaciones ligeras o impositivas en el peor de los casos, y muchas veces no se apegan ni a la realidad del condominio o a las necesidades que se presentan en el diario vivir de los condóminos.

Muestra

El tipo de muestra para esta investigación resulta ser mixta ya que se junta una muestra homogénea al enfocarse en asambleas de condóminos en condominios residenciales, siendo que todas cumplen con una misma característica, en ellas se tratan y resuelven situaciones de interés de todo el condominio, centrándose en las situaciones que se viven en cuanto a modificaciones a los reglamentos se trata, lo que representa un caso importante de análisis, ya que la reforma al artículo 27 de la LRPC, involucra directamente a este tipo de variaciones, reduciendo el porcentaje requerido para aprobar el acto.

Método de análisis

El método de análisis para la presente investigación, es el propuesto por Hernández, Fernández y Bautista llamado método de Factorización, que consiste en que, de los objetivos específicos a los que se le dio contenido en el marco teórico, se desprenden unidades de análisis, que a su vez, se dividieron en categorías que se desarrollaron y fueron analizadas con base a los diferentes escenarios que se presentaron, e interpretadas para determinar la respuesta al problema que se plantea dentro de la presente investigación.

Unidades de Análisis

Las unidades de análisis generan las categorías pertinentes para el planteamiento del problema y explicar el fenómeno en estudio, pero, también puede surgir paulatinamente y deben ser relevantes. Bajo esta metodología, se plantean dentro de los objetivos específicos, aspectos necesarios para formular la pregunta principal de esta investigación, la cual se espera resolver con las observaciones y entrevistas que se realizarán durante todo el periodo de análisis.

En el presente trabajo de desarrollo se utilizarán unidades de análisis para exponer la situación actual de la aplicación del reformado artículo 27 de la Ley 7933, gracias a la recopilación de datos durante todo el periodo de investigación que abarca desde el dos mil veinte hasta el último cuatrimestre del año dos mil veinticuatro, las cuales se determinaron con base a los objetivos, tanto general como específicos, que se plantearon con este trabajo de investigación, y se proyectan de la siguiente manera:

- 1- Situaciones que se presentan dentro de las asambleas de condóminos y que influyen en la toma de decisiones y la aprobación de acuerdos cumpliendo con los parámetros y porcentajes que indica la LRPC.

Lo anterior servirá para determinar cuáles fueron los motivos por los que los legisladores presentaron el proyecto y aprobaron dicha reforma, bajo el espíritu de brindar una posibilidad más real a los propietarios que tienen problemas con sus reglamentos internos que no les permite el crecimiento y la actualización del condominio, para lo cual se pretende observar las reuniones de propietarios y conocer el comportamiento de estos sujetos.

De este apartado se desprenden tres subtemas, los cuales son condominios pequeños, condominios medianos y grandes desarrollos, esto ayudara a la investigación a determinar si las situaciones que se perciben, se presentan dentro de todos los condominios residenciales que se pueden encontrar en el territorio nacional, tomando en cuenta principalmente el número que conforma el cien por ciento del valor total del condominio, es decir las fincas filiales individuales que tiene el desarrollo.

- 2- Cuál es la realidad a nivel Registral sobre la aplicación del nuevo texto del artículo 27 de la LRPC.

Con este título se pretende conocer y determinar los alcances que la reforma ha generado a nivel del Registro Nacional, específicamente en el departamento de Propiedad en Condominio, ya que esta institución es la encargada de procesar todos los actos jurídicos que se efectúen a nivel de propiedad dentro del territorio nacional, dentro de los cuales podemos encontrar todos los relacionados con los condominios residenciales, y son los que de primera mano conocen si la reforma al artículo 27 de la LRPC ha surtido los efectos deseados por el Poder Legislativo.

3- Como es la relación de los condóminos con la Ley especial y los reglamentos de condominio y administración

Con el presente título se proyecta escuchar y generar una perspectiva más cercana a la realidad con base en las experiencias que los entrevistados que se tomaron en cuenta para el desarrollo de la investigación, sobre lo que se vive dentro de los condominios residenciales, las asambleas de condóminos y los mismos propietarios, ya que son los expertos los que tienen contacto directo con estas figuras y conocen de primera mano todas las situaciones que se presentaban y se presentan dentro de este tipo de propiedad.

4- Cuál es la situación actual que se vive en los condominios residenciales del país

En este apartado se pretende esclarecer la situación actual de los condominios residenciales con respecto a la aplicación del nuevo contenido normativo del mencionado artículo de la Ley especial de propiedad en condominio, con la proyección de determinar si el cambio en la norma ha generado un aumento en las solicitudes de modificaciones reglamentarias y, de no ser el caso, cual es la realidad de los condominios que tiene problemas con sus reglamentos de condominio y administración.

Instrumentos

Según Garay (2020) “Los instrumentos de investigación son los recursos que el investigador puede utilizar para abordar problemas y fenómenos y extraer información de ellos: formularios en papel, dispositivos mecánicos y electrónicos que se utilizan para recoger datos o información sobre un problema o fenómeno determinado” (p.12).

Para el óptimo desarrollo de la presente investigación se tomaron en cuenta dos instrumentos en específico dentro de todos los que ofrece esta modalidad de investigación cualitativa, los cuales son la observación, la cual se utilizará dentro de las propias asambleas de condóminos, lo cual ayudara a la recopilación de datos de los principales actores dentro de estas reuniones, y también se consideran las entrevistas semiestructuradas con expertos que tienen relación con el tema de propiedad en condominio ya que es necesario conocer los criterios propios de aquellos que tiene relación directa con esta figura de propiedad tan particular.

Los instrumentos determinados para el desarrollo y la recopilación de datos en el presente trabajo de investigación resultan oportunos ya que con ellos se consideran una muestra de toda la población que está involucrada en temas propiamente de condominios residenciales, los cuales son los propietarios de un derecho dentro del proyecto urbanístico, los administradores de condominios los cuales brindan un servicio y además conviven con los condóminos, y los abogados con conocimientos en materia de propiedad condominal.

Observación

La implementación de este tipo de instrumento se justifica en que, con la observación se puede determinar la realidad que viven los condóminos, específicamente la realidad a la que se enfrentan las asambleas de condóminos que desean realizarle cambios a los reglamentos internos, se tiene una interacción directa con la fuente de información ya que se está presente en el momento en que se desarrolla la reunión y se tiene de primera mano, las reacciones reales de los

participantes, en este caso los condóminos, siendo que se puede ver y escuchar el actuar de estos, sus reacciones en tiempo real.

Dentro de la observación, se encuentran distintos sub tipos, cada uno con características propias, para esta investigación, resulta necesaria una observación con participación pero de manera pasiva, es decir, estar presente en las asambleas de condóminos, sin intervenir o comentar, para que la información recabada provenga de los comentarios de los propios condóminos, que sean ellos mismos los que desarrollen y generen los insumos que servirán de análisis, esto porque el fin principal de la presente investigación radica en la aplicación de la reforma al artículo 27 de la LRPC, específicamente en modificaciones a los reglamentos, un tema de suma importancia para todo el condominio que debe ser discutido y revisado por las asambleas de condóminos.

Entrevistas

Otro instrumento que resulta de gran ayuda para esta investigación son las entrevistas a expertos en el tema de investigación, como lo pueden los administradores de condominios, abogados con experiencia en temas condominales y los registradores del departamento de propiedad en condominio del Registro Nacional, que están directamente relacionado con la propiedad condominal y serán de ayuda para esclarecer la pregunta de investigación y los objetivos planteados.

Con las entrevistas que se realizarán, se busca una interpretación y percepción de aquellos que trabajan diariamente con temas relacionados con la propiedad en condominio, y un panorama actual de la realidad que viven los condominios con relación a las disposiciones que la LRPC establece para la aprobación de acuerdos que tengan relación con la modificación de cláusulas constitutivas o los reglamentos internos de condominio y administración, para conocer si la reforma al mencionado artículo 27 de la Ley 7933, ha surtido los efectos esperados por los legisladores, o bien, determinar cuáles son los motivos o situaciones que se presentan en las asambleas de condóminos con relación al tema específico de investigación.

Proceso de recolección de datos

Como punto de partida para el análisis de resultados, es importante detallar la muestra que se tomó para el desarrollo de esta investigación, siendo que dentro de las observaciones que se realizaron, se participó en las asambleas de condóminos de más de treinta condominios residenciales de tipo vertical, horizontal y mixto, en un periodo que va del dos mil veinte al treinta y uno de octubre del dos mil veinticuatro, también se estuvo presente y acompañó en el proceso de constitución de los condominios, en las diferentes etapas, desde su planeación del proyecto hasta el ingreso y calificación de la escritura de constitución en la cual se debe incluir el reglamento del condominio y administración.

En este periodo además se presentó el proyecto de reforma de la LRPC en su artículo 27, lo cual nos permite tener una perspectiva de cómo se desarrollaban las asambleas con los primeros requisitos de la Ley con respecto a las modificaciones a los reglamentos y como es el comportamiento de los condóminos después de la modificación al mencionado artículo, y buscar la respuesta a la pregunta de esta investigación.

De los condominios residenciales que se visitaron se desprenden tres grupos, en el primero se encuentran aquellos que podemos considerar “pequeños” debido al número de fincas filiales que lo componen, que van desde las seis hasta las cincuenta fincas filiales, el segundo grupo es el de los condominios “medianos” que van desde las cincuenta hasta las ciento cincuenta fincas filiales que conforman el cien por ciento del valor total del condominio, y por ultimo los “grandes desarrollos”, que se conforman por ciento cincuenta y hasta más fincas filiales.

Dentro del grupo de “grandes desarrollos” se presenciaron asambleas condominales de proyectos condominales compuestos por sub condominios donde además de tener cada uno sus propias asambleas, tienen una Asamblea General del Condominio Madre, lo que quiere decir que aparte de discutir y resolver situaciones propias que surjan en los sub condominio de manera independiente, se deben tomar acuerdo y aprobar la posición del sub condominio en cuanto a los

puntos que se vayan a tratar en la asamblea del CM, como se le conoce popularmente a la finca matriz que dio vida al desarrollo urbanístico.

A lo largo del periodo de investigación, se presenciaron Asambleas Anuales u Ordinarias, que se realizan mínimo una vez al año, en las cuales, indica el artículo 26 de la LRPC, “Artículo 26.- La Asamblea anual, entre otros asuntos, deberá conocer el informe del administrador y las cuentas que él rendirá; aprobará el presupuesto de gastos para el año e indicará los medios de aportar los fondos necesarios para cubrirlo.”.

Con la misma importancia se analizaron las llamadas Asambleas Extraordinarias, que pueden ser convocadas, según el artículo 25 de la LRPC, “Artículo 25.- El administrador del condominio convocará a la Asamblea de Condóminos. También podrán convocar los propietarios que representen, por lo menos, un tercio del valor del condominio.”, en las que se conocen asuntos de menor relevancia para la generalidad u operatividad del condominio, pero no dejan de ser espacios donde se traten asuntos del interés de todos los propietarios, como lo pueden ser asuntos de reparaciones en áreas comunes o proyectos de mejoras para embellecer el condominio. (Ley Reguladora de la Propiedad en Condominio, 1999, art. 25-26).

Se presenció el desarrollo de ambos tipos de asambleas de propietarios en condominios residenciales que se dan dentro de los tres grupos de condominios residenciales que surgieron, la mayoría visitados en reiteradas ocasiones a lo largo del periodo de análisis, lo cual brinda el sustento para medir y determinar el comportamiento de los condóminos en sus asambleas, cuál es la relación que tienen los asistentes con la Ley especial que los regula, sus reformas y su aplicación junto con el reglamento interno del condominio, también las diferentes situaciones que se dan dentro de las reuniones de los condominios, que juegan un papel importante en la toma de decisiones y aprobación de acuerdos de acuerdo a lo que indica la LRPC.

También se tomó en consideración el contenido de las asambleas que se presenciaron, centrándose específicamente en aquellos casos donde se hable o se mencionen el reglamento del condominio y la reacción de los condóminos en cuanto a su contenido; este aspecto es determinante

para conocer y analizar las situaciones que se presentan en ambas asambleas, desde aquellas que generaron descontento entre los condóminos que querían una mejora en sus reglamentos pero no se lograba por la falta de participación o desacuerdo, que hacía imposible conseguir la unanimidad de aprobación y que sembraron el interés de plantear el proyecto de reforma del artículo 27 LRPC y si en la actualidad, dos años desde que fue aprobada la reforma, continúan los mismos escenarios o por el contrario fue de gran beneficio para esos grupos de condóminos que si apoyaban las modificaciones.

Se conoció además la normativa interna de cada condominio visitado y la relación de los condóminos con las normas que los regulan, lo cual ayudo a generar un criterio sobre el porqué se presento el proyecto para reducir el porcentaje establecido por la primer norma, y las situaciones que los llevaron a aprobar la reforma, ya que se plantea el supuesto de que es necesario para el desarrollo optimo del condominio, poder adaptar sus normas conforme el condominio lo vaya necesitando, sin tener que obtener la unanimidad por la importancia del reglamento.

Al conocer los reglamentos de los diferentes tipos de condominios residenciales visitados durante la investigación, con distintos números de filiales y amenidades, se logró determinar que en un alto porcentaje de los casos revisados, resultan ser un documentos con puntos de mejora, con contenido mínimo de regulación o general que se adaptaban a la realidad del desarrollo condominal, o como en casos puntuales, donde se observaron normas impositivas para los condóminos u obsoleta en cuanto a lo que regula y que de igual forma no estaban acordes con las necesidades del condominio y que requieren de un cambio urgente para la buena operatividad y el desarrollo del condominio.

Escenario que es pieza fundamental de la investigación ya que va de la mano con la reforma al artículo 27 de la LRPC, que requería de una aprobación unánime, lo representaba un porcentaje inalcanzable para muchos condominios y paso a ser de aprobación por el porcentaje que represente al menos de dos terceras partes del valor total del condominio, para darle una oportunidad más realista a los condóminos que desean actualizar su reglamento debido a su importancia.

Además, dentro de las asambleas de condóminos que se observaron, se vio el desarrollo de la convivencia de los habitantes en condominios residenciales, gracias a que los condóminos se visitaron en varias ocasiones dentro del plazo que se delimitó para esta investigación, también a los comentarios de aquellos participantes en relación a los motivos por los que los condóminos no asisten a las reuniones que tengan que ver con el condominio, sus experiencias de asambleas pasadas, que son puntos a considerar al momento de buscar el problema que tienen los condóminos al momento de tomar decisiones y su aprobación bajo lo establecido en los cuerpos normativos que los regulan.

Gracias al periodo de investigación y las visitas reiteradas a los condominios, en diferentes espacios de tiempo y tipos de asambleas, se apreciaron también elementos importantes como el cambio constante que tienen las personas, por diferentes situaciones sociales o personales, como la economía, los intereses de cada propietario, hasta la salud general, como lo fue la Pandemia a nivel mundial que se vivió durante el periodo analizado, echo que afectó a todas las personas y los condominios no fueron la excepción ya que estos se vieron en la necesidad de tomar acuerdos para responder a los problemas que se estaban dando por la situación país y prever los que se podían aproximar.

Esto es un factor a considerar dentro de la investigación porque en el proceso de recolección de datos se atravesó por esta emergencia de salud, situación que afectó los condominios residenciales en sentido de que detuvo por un plazo todo desarrollo de las asambleas, porque no se podían reunir, que además mantuvo en suspenso la mayoría de los servicios de los condominios como la seguridad y diferentes comodidades que se mantenían con la ayuda de proveedores, hasta no tener una solución o ver la evolución de la situación.

Dentro de los condominios se deben convocar a las asambleas de condóminos en caso de algún tipo de emergencia o situación que afecte al condominio en general, esto porque la LRPC le dio el título de Órgano Supremo, tiene la última palabra en cuanto a la resolución de todos los problemas que pasen en el condominio; bajo esta emergencia, se tenían la necesidad de reunirse para buscar la solución más favorable para el condominio sobre cómo iban a afrontar la situación

socio-económica que se estaba dando, pero también se tenía la directriz de que no se podían dar reuniones de personas hasta nuevo aviso.

Gracias a la tecnología, se generaron nuevas modalidades para poder convocar y desarrollar las asambleas sin poner en riesgo a ningún propietario. Mediante las plataformas virtuales se podían reunir los propietarios desde la comodidad de sus casas y así retomar las asambleas de condóminos y asuntos que quedaron pendientes en el plazo que se suspendieron o bien tomar decisiones con respecto a la situación y el condominio.

Esta modalidad de asamblea virtual trajo un nuevo escenario para todas las personas que estaban involucradas con la propiedad en condominios en aquel momento, y que desde su implementación se ha mantenido como válida para este tipo de reuniones, incluso han evolucionado y se han adaptado a las necesidades y realidades de cada uno de los condóminos, generando asambleas mixtas donde se encuentran representantes de manera presencial y virtual, para que no hayan motivos que imposibiliten asistir y participar de las reuniones.

Todos estos aspectos que se tomaron en cuenta al momento de analizar las asambleas de condóminos, ayudan a la investigación para resolver el problema planteado, si la reforma al artículo 27 de la Ley 7933, ha surtido los efectos esperados por el legislador y los condominios con falencias en sus reglamentos internos, han podido generar y aprobar las modificaciones a las cláusulas que no se adaptan a la realidad del condominio en pro del desarrollo y actualización del condominio.

Con las observaciones se toma una muestra sustancial de lo que sucede dentro de todos los modelos comunes de condominios residenciales que se pueden encontrar en Costa Rica, y se pudo conocer de primera mano, los diferentes procesos que tienen los condóminos a la hora de aprobar acuerdos con base a la Ley especial y sus reglamentos, además se determinaron las situaciones que se presentan en cuanto a la toma de decisiones para el bienestar común y el desarrollo operativo y general de los distintos tipos de condominios que hay en el país, cuáles son las experiencias de los condóminos dentro de las reuniones donde se tratan asuntos como el

presupuesto, estados financieros del condominio, la administración y su gestión en cuanto a la operatividad, y aquellos relacionados con la convivencia interna y la aplicación de las disposiciones del reglamento de condominio y administración, siendo este último aspecto, al que se le dio especial importancia para el desarrollo de esta investigación.

Además de las observaciones, también se realizaron entrevistas con diferentes expertos que tienen relación con esta figura sui generis de propiedad a diario, como lo son los registradores del departamento de propiedad en condominio del Registro Nacional, y se tuvo la oportunidad en varias ocasiones de conversar con los administradores de condominios, quienes también son parte fundamental dentro de la presente investigación, ya que tienen contacto más directo con los condóminos y las situaciones que se presentan dentro de los condominios tanto en convivencia como con la aplicación del reglamento, lo que permite conocer la perspectiva de aquellos que trabajan dentro de los condominios brindando un servicio y su experiencia con la Ley 7933, sus reformas y la aplicación, así como también la relación de los condóminos con sus reglamentos internos.

Dentro del grupo de expertos que se consideraron dentro de las entrevistas también se debe hacer mención a las conversaciones que se mantuvieron personalmente con abogados y notarios públicos que trabajan directamente con la Propiedad en Condominio específicamente aquellos que se relacionan con condominios residenciales, y que tienen la experiencia en cuanto a la aplicación de la Ley 7933 y los procesos para tomar acuerdos dentro de las asambleas de condóminos.

Lo cual fue de gran beneficio para la investigación ya que generó una amplia discusión donde se compartieron criterios, se trataron aspectos legales, tales como la aplicación de la Ley especial que rige la propiedad en condominio y la relación de los propietarios con la LRPC, sus reglamentos internos y los actos que se generan dentro de las asambleas de condóminos, también ayudó a conocer el proceso de constitución de un condominio que involucra la creación del reglamento y las situaciones más comunes que se han presentado a lo largo de la práctica y experiencia en los condominios residenciales y sus asambleas.

Fuentes de Información

Lo anterior hace que el análisis de resultados se enriquezca de diferentes fuentes de información, las cuales son muy diferentes entre sí por tratarse de un departamento específico dentro del Registro Nacional, que no solo conoce de temas relacionados con el condominio residencial, sino que, conoce asuntos, acuerdos y actos de todos los tipos de condominios que se contemplan dentro de la LRPC y que se encuentran dentro del territorio nacional, también tratamos con abogados especialistas en temas de condominios que tratan no solo temas relacionados con modificaciones a los reglamentos sino que además resuelven temas de la generalidad aplicando la propia Ley especial y el reglamento de condominio, y por último pero no menos importantes, los administradores de los condominios, que son los que día a día conviven con esta figura de propiedad y conocen de primera mano las situaciones que se presentan dentro de los condominios residenciales, independientemente del tamaño del mismo, las amenidades con las que cuente o los mismos condóminos.

Del Registro Nacional, específicamente del departamento de Propiedad en Condominio, se extrae la importancia de la institución con respecto a la inscripción de las modificaciones a los reglamentos, ya que son los encargados de calificar dichas solicitudes y revisar que estén dentro de lo que la Ley 7933 indica, lo cual servirá a la investigación para conocer, de manera aproximada, la cantidad de actos que se reciben dentro del departamento, cuantos de ellos tienen que ver con modificaciones reglamentarias y si, con la reforma al artículo 27 de la LRPC, se ha visto un incremento tangible con respecto a los años en que se solicitaba de la unanimidad de los propietarios para aprobar dicho acuerdo.

Con las conversaciones y entrevistas que se mantuvieron con los administradores de condominios y los abogados que trabajan con la propiedad en condominio, específicamente condominios residenciales, surgieron diferentes apreciaciones sobre las reuniones que mantienen los condóminos, tanto en las oficiales que son las asambleas ordinarias y extraordinarias de condóminos, como en las reuniones que realizan los propios condóminos para generar un movimiento dentro del condominio, tales como las reuniones de los diferentes órganos que pueden

encontrarse dentro de los condominios residenciales, como lo pueden ser las juntas directivas y los diversos comités que tratan asuntos específicos dentro del condominio y reuniones de condóminos que buscan un bien común y generar interés en los demás propietarios para poder llevar a cabo su cometido.

Estos expertos que se tomaron en cuenta dentro de la investigación, al estar en contacto directo con los condóminos y todas estas reuniones, ayudan a la recopilación de datos para generar un criterio técnico y legal sobre los procesos que se dan dentro de los condominios a la hora de tomar acuerdos, además son los que conocen de primera mano las situaciones que comúnmente se presentan en los condominios, aquellas que ayudan a que los condóminos puedan aprobar los acuerdos dentro de las asambleas o por el contrario, que no ayudan a la toma de acuerdos y entorpecen los procesos y el desarrollo óptimo y operativo del condominio, y específicamente aquellos que requieran de un determinado porcentaje dictado por la LRPC.

En cuanto a las Asambleas de condóminos, estas resultan en la fuente de información más real y fidedigna de todas las situaciones que se presentan dentro de los condominios residenciales en el país, ya que dentro de ellas se hablan y resuelven todas las situaciones que se presentan dentro de esta figura de propiedad. Es dentro de estas reuniones donde se ve el actuar de los condóminos, sus apreciaciones tanto de la Ley especial que los regula, como los diferentes cuerpos normativos internos a los cuales están sujetos una vez adquieran una propiedad en condominio.

Sin restarle importancia a las demás fuentes anteriormente indicadas, las observación y revisión de las asambleas ordinarias y extraordinarias de condóminos, ayudo a la investigación para determinar de manera real, cuáles eran las situaciones que se presentaban antes en los condominios y que no permitían que se aprobaran los acuerdos de modificación a los reglamentos, y para conocer si en el presente, después de dos años de la reforma al artículo 27, aún perduran las situaciones o bien, el panorama cambio y es más fácil para los condóminos llegar a aprobar dichos acuerdos.

Asambleas presenciadas				
Tipo de condominios	Condominios	Filiales	Cantidad de asambleas	Fechas
Pequeño, A	Aztlán	6	1	24/6/2024
	Corenza	9	3	2022 al 2024
	Santillana	10	6	2023 al 2024
	La Maravilla	11	1	25/9/2024
	María Isabel	13	1	27/5/2023
	Río Quinto *	15	2	18/5/2024
	La Montaña	18	1	27/8/2024
	Mariners Point	19	1	17/2/2024
	Avenida Nueve	20	1	29/8/2024
Pequeño, B	La Inmaculada	27	8	2022 al 2024
	Lankaster	30	1	1/7/2023
	Bosques de la Guacima	39	1	26/9/2023
	Bosque Escondido	43	2	2022 al 2023
	Viga de Oro	44	1	10/3/2024
Medianos	Sabana Grande	53	5	2020 al 2024
	La Viña	56	5	2021 al 2023
	Acacia	65	1	12/10/2024
	Vía Natura *	69	1	1/7/2024
	Guayabos Novogar	70	4	2023 al 2024
	Villa Lajas	73	2	2023 al 2024
	Torre 1A	82	2	2023 al 2024
	El Tropical *	85	5	2022 al 2024
	Vista del Zurquí	86	2	2022 al 2023
	Loma Verde	90	1	19/5/2023
	Rincón de las Brisas	92	3	2021 al 2024
	Don Roberto	108	2	2024
	El Beneficio	124	4	2022 al 2024
	Puerta de Hierro	127	5	2022 al 2023
	San Agustín	146	1	2023
Malaga El Roble	150	6	2023 al 2024	
Grandes, A	San Ignacio	293	5	2023 al 2024
	Condado del Palacio	345	5	2022 al 2024
	Distrito San Juan	378	6	2022 al 2023
	Colinas del Sol	450	1	1/12/2021
	Nobleza del Coris	583	9	2021 al 2024
Grandes, B	Parque Floresta	8 Sc	2	2023 al 2024
	Real Colina *	5 Sc	3	2021 al 2024

Nota: En esta tabla se presenta los condominios visitados y la cantidad de asambleas de condóminos que se observaron y analizaron durante el periodo de investigación.

Todas estas fuentes de información, el Registro Nacional, los Administradores y Abogados, y los condóminos y sus asambleas condominales, fueron tratadas con la misma importancia a la hora de la recopilación de información y dentro del análisis de resultados, ya que al estar directamente conectadas entre sí pero cada uno en su determinado espacio dentro esta esfera jurídica, aportan diferentes perspectivas sobre el tema de investigación, todas dentro de su campo específico, su experiencia y el conocimiento sobre el tema de condominios residenciales y la aprobación de acuerdos relacionados específicamente con las modificaciones a los reglamentos internos de los condominios.

También ayudan a generar una perspectiva del conocimiento que tienen los condóminos sobre la LRPC, la reforma del artículo 27, sus reglamentos internos y la aplicación de todos esos compendios de normas dentro de los condominios donde se deseen realizar las modificaciones en los reglamentos de condominio y administración, para determinar si se cumple la intención del legislador al reducir el porcentaje y generar una oportunidad más real para realizar dichas modificaciones en los reglamento o si por el contrario, las situaciones que se presentaban antes de la reforma al mencionado artículo, perduran en los condominios residenciales.

Estas observaciones que se realizaron, en los diferentes condominios residenciales del país, a lo largo del periodo de investigación, donde se dio la mencionada reforma, ayudaron además a conocer el comportamiento que los condóminos tienen dentro de las asambleas ordinarias como en las extraordinarias, la participación que hay en las reuniones, cuál es su posición y pensamiento con respecto a las reuniones, la propia Ley 7933 y sus reglamentos internos, así como la opinión de los condóminos sobre lo que en las asambleas se presenta como punto para discutir y buscar soluciones.

También aporta de datos relevantes para esta investigación gracias a que se conocen y determinan los diferentes mecanismos que los mismos condóminos, con la ayuda de los expertos y colaboradores involucrados en temas condominales, han generado y están implementando dentro de las asambleas de condóminos y fuera de ellas, para incentivar a los propietarios a la

participación en las reuniones e incrementar el número habitual de participantes, para contar por lo menos con el porcentaje mínimo requerido por Ley especial, para la toma de acuerdo y su debida aprobación, cumpliendo con los parámetros legales dispuestos y evitar algún tipo de nulidad de actos; prácticas que se pudieron observar dentro de los tres grupos de condominios residenciales visitados que se delimitaron en la presente investigación.

Capítulo IV: Análisis de resultados

A continuación se proyectaran los resultados obtenidos mediante las observaciones realizadas a las asambleas de condóminos de los distintos tipos de condominios residenciales que se encuentran en el país y las entrevistas realizadas a las personas especializadas en la propiedad en condominio y la Ley 7933, principales fuentes de información para la presente investigación, esto porque gracias a los instrumentos utilizados, se podrá conocer la situación actual que viven los desarrollos residenciales sujetos a esta Ley especial.

Este capítulo está organizado de la siguiente manera: primeramente se conocerán las situaciones que se presentan dentro de los condominios residenciales, mismas que fueron determinadas y sirvieron como justificación para la aprobación del proyecto de reforma al artículo 27 de la LRPC; como segundo punto a tratar, se presentan el título relacionado con las apreciaciones del Registro Nacional de la Propiedad en cuanto a la aplicación de la mencionada Ley y el actuar por parte de los registradores del departamento de propiedad en condominio con respecto a los condominios residenciales.

En el tercer apartado de este capítulo se conocerán los criterios de los expertos en propiedad en condominios, quienes son los que día a día conviven con esta figura única de propiedad, lo cual sirve para conocer más a detalle las situaciones que se presentan dentro de los condominios residenciales; por último se presenta el apartado donde se conocerá cual es situación actual que viven los condóminos residenciales que tienen la necesidad de modificar sus normativas internas para lo cual se debe aplicar el artículo 27 de la LRPC.

Situaciones que se presentan con frecuencia en las asambleas de condóminos

En este apartado del análisis de resultados se van a enumerar las situaciones que se pudieron determinar con las observaciones que se realizaron a lo largo de los cuatro años de investigación, y que se presentan o presentaron en reiteradas ocasiones dentro de las asambleas de condómino en los condominios residenciales que se visitaron durante el periodo de investigación, y también aquellas que los expertos mencionaron en reiteradas ocasiones dentro los conversatorios que se realizaron en diferentes contextos y perspectivas, esto gracias a que se visitaron diferentes tipos de condominios residenciales con diferentes números de filiales que los conforman, y que influyen en la toma de decisiones y su aprobación.

Antes de iniciar con la enumeración de las situaciones, es importante recordar que de los condominios que se visitaron se desprenden tres grupos de condominios residenciales, los pequeños desarrollos compuestos de entre seis filiales hasta las cincuenta filiales, los medianos desarrollos que se conforman de más de cincuenta filiales hasta las ciento cincuenta filiales, y por último pero no menos importantes, los grandes desarrollos donde encontramos más de ciento cincuenta filiales, lo cual enriquece el análisis de resultados ya que se puede determinar en cuales casos es más factible y probable la aplicación del reformado artículo 27 de la LRPC, y comparar si hay elementos que afectan solo a un grupo o bien, que se repiten en dos o los tres, para conocer cuál es la realidad que viven los condominios residenciales del país.

Además de los grupos en que se dividieron los condominios residenciales visitados, también es importante indicar que las observaciones que se realizaron generan un contenido comparativo al visitar condominios en reiteradas ocasiones, acompañando a los condóminos en las diferentes las asambleas que se desarrollan en los condominios, en diferentes espacios de tiempo y situaciones sociales, lo cual ayuda al desarrollo de la presente investigación, ya que dentro del periodo de análisis, se pudo determinar el comportamiento, el desarrollo y la evolución de los intereses de los condóminos con respecto a sus asambleas.

Por ejemplo, en el periodo de recopilación de datos, se presentó y aprobó el proyecto de Ley que reformo el artículo 27 de la LRPC, lo cual generó diferentes reacciones dentro de los tres

grupos de condominios visitados y por ende dentro de las asambleas de condóminos, esto porque la reforma trajo a la vida jurídica, una nueva posibilidad para desarrollar y aprobar todas aquellas modificaciones a los reglamentos de condominios que se estaban quedando rezagados u obsoletas en cuanto a su contenido para el óptimo desarrollo y la sana operatividad del condominio, para adecuarlas a la realidad y actualidad del país y lo que el condominio estaba necesitando.

También durante el periodo de análisis, se atravesó por la situación de salud que afecto al país en diferentes aspectos del diario vivir, lo cual es importante de recalcar porque estas figuras de propiedad no estuvieron exentos de los efectos que esa situación produjo, tales como la suspensión temporal de las reuniones de personas, y que repercutieron también en la operatividad de los condominios, ya que no se podían generar las asambleas de condóminos, lo cual es una parte importante dentro de los condominios porque es la manera en que se resuelven las situaciones que se presentan en el condominio y que el total de las filiales que lo componen deben resolver.

Pero no todo fue negativo, como se mencionó en apartados anteriores, esta situación salud que se vivió en el mundo, y específicamente el impedimento para reunirse presencialmente, trajo nuevos métodos tecnológicos para poder convocar a la asamblea de condóminos, como lo fue la modalidad virtual donde los condóminos sin necesidad de dirigirse al lugar de la reunión, podían estar presentes desde la comodidad de sus hogares, sin importar que se encuentren dentro del condominio o fuera de él.

Lo cual genero también un punto importante para el análisis en esta etapa de la investigación ya que genero dos nuevas modalidades de asambleas las cual fueron rápidamente aceptadas y adoptadas por todos los condominios, mecanismo que al día de hoy aún se sigue utilizando por su facilidad de desarrollo al ser reuniones virtuales o bien mixtas, donde encontramos participantes de manera presencial y virtual, siendo que se han convertido en modelos preferidos por los propietarios por su practicidad tanto para reunir a los condóminos, como para las votaciones de los puntos a tratar, sin dejar de lado el hecho ya comentado de no tener que desplazarse hasta el lugar habitual donde se desarrollaban las reuniones.

Habiendo indicado todo lo anterior, que son puntos importantes para el análisis de resultados, es oportuno iniciar con la determinación de aquellas situaciones que se repitieron en las asambleas de condóminos que se revisaron, y que generan el desarrollo de esta investigación ya que a partir de esos supuestos es que se puede resolver la pregunta de investigación y el problema que se presentó en el pasado y que se pretendió resolver con la reforma al artículo 27 de la LRPC.

Dentro de las situaciones que se presenciaron con más frecuencia dentro de las asambleas de condóminos, destaca una en especial, la cual, según la propuesta del proyecto de Ley y la interpretación del espíritu que tuvo el legislador al reformar el mencionado artículo, fue la causa principal del impedimento para aprobar las modificaciones a los reglamentos, en aquel momento donde la norma requería de la unanimidad para su ejecución, y esta es la falta de participación de los propietarios de un derecho en condominio dentro de las asambleas de condóminos.

Este hecho, que por sí solo ya constituye una de las situaciones que se presentan con frecuencia dentro de las asambleas y que no permite a los condóminos aprobar acuerdos con determinado porcentaje requerido por la LRPC, siendo uno de ellos las modificaciones a los reglamentos de condominio y administración, a su vez es generado por diferentes motivos que se presentaron y presenciaron en los tres grupos de condominios visitados.

Dentro esos motivos que causan la falta de asistentes en las reuniones de propietarios, se pudo determinar la falta de interés por parte de los condóminos con respecto a los puntos que se van a tratar dentro de la asamblea de condóminos, sin importar si son asambleas ordinarias donde se desarrollan puntos importantes para la totalidad del condominio, como lo son temas presupuestarios o el informe del estado financiero del condominio, o bien si se trata de asambleas extraordinarias donde se tratan asuntos de menor peso para el condominio pero de igual relevancia para la generalidad del mismo.

Esta falta de interés por parte de algunos condóminos, es una de las causas principales de la poca asistencia y el impedimento para aprobar acuerdos donde se requiera la aprobación

mediante los porcentajes indicados por el artículo 27 de la Ley 7933, y que se percibió en la mayoría de las asambleas observadas, ya que con frecuencia se pudo notar y escuchar el malestar de estos representantes que si asisten a las reuniones con respecto a la poca participación de los demás copropietarios del condominio en la toma de decisiones para el desarrollo y operatividad del condominio.

Otro factor que influye con frecuencia en la participación y el interés de los propietarios en las asambleas de condóminos y que se pudo observar dentro de los tres grupos de condominios visitados, es la duración de estas reuniones, ya que en la mayoría de los casos analizados estas reuniones sobrepasaban las dos horas de asamblea, lo cual generaba que el porcentaje participante se fuera reduciendo con el pasar de las horas, o bien, que los propietarios simplemente no se presentaran por situaciones vividas en asambleas pasadas que se prolongaron por diferentes factores, lo cual fue punto clave para la determinación de este supuesto de falta de asistencia, ya que al extenderse las reuniones, los condóminos perdían interés en los puntos que faltaban por tratar ya que las asambleas se convertían en conversatorios y discusiones donde los asistentes compartían su puntos de vista con respecto a los asuntos que se estaban tratando de manera repetitiva y no se centraban en la toma de acuerdos.

También se pudo determinar un elemento importante que influye en la participación el interés y la duración de las asambleas, que si bien no se presentó de manera evidente dentro de todos los condominios visitados, se pudo observar de diferentes maneras en la mayoría de ellos también por los comentarios de los participantes frecuentes de las reuniones, y es el hecho de que dentro de los mismos condominios se generan diferentes grupos organizados, por llamarlos de una manera, que defienden un punto de vista o perspectiva hacia lo que el condominio necesita o bien que trabajan bajo los intereses de los propietarios involucrados o afectados por determinada circunstancia, haciendo que la toma de decisiones se vuelva una lucha de fuerzas e intereses por parte del grupo o grupos que se generen dentro del condominio y los demás condóminos que participan de las asambleas sin formar parte de ellos.

En los casos analizados, se pudo observar que estos grupos tienen la intención de ayudar al desarrollo óptimo del condominio, muchos de ellos llegan a conformar juntas directivas del

condominio o comités asesores y de apoyo, que lo que buscan es colaborar con la administración en temas directamente relacionados a comunicación y transparencia para los condóminos, involucrarse de lleno en el condominio, también ayudan a determinar aquellos proyectos de mejoras que requiere el condominio, como lo puede ser, una modificación a las cláusulas del reglamento del condominio para adaptar y actualizar la norma que los regula internamente, sin embargo también se pudo observar que a como se generó un grupo de trabajo, se pueden generar otros grupos con las mismas intenciones, con ideas nuevas o diferentes a las que tiene un conjunto de propietarios, lo cual puede producir la situación mencionada en el párrafo anterior relacionada con la duración de las reuniones, por los conversatorios que se generan donde exponen los diversos puntos de vista que puedan tener los participantes y las agrupaciones.

Lo cual es un aspecto importante a considerar dentro del análisis de resultados ya que influye en la toma de decisiones y la aprobación de acuerdos, esto porque se observa dentro de las asambleas de condominios, que si un conjunto de condóminos, que tienen la misma línea de pensamiento con respecto a un punto que se está tratando dentro de la asamblea, lo mantiene y no considera la opción de ceder su postura por el bien del condominio, aspecto que entorpece el desarrollo de la reunión y del propio condominio al velar por los intereses de unos y no de la generalidad.

Para complementar las situaciones que se presentan con frecuencia dentro de las asambleas y que se presentan como factores que afectan las reuniones y la toma de decisiones, es necesario indicar un aspecto importante que se pudo observar dentro de las asambleas analizadas y es el contenido que se va a desarrollar y que se busca resolver dentro de las asambleas de condóminos, sin importar si trata de reuniones ordinarias o extraordinarias, que como ya se determinó en capítulos anteriores, ambas son importantes para el desarrollo del condominio, pero se diferencian por la relevancia para la generalidad y operatividad del condominio.

También es necesario hacer énfasis en la modalidad de la reunión y la regularidad de las mismas, que son aspectos importantes y parte de los comentarios negativos que se escucharon en las asambleas estudiadas en la investigación, esto porque no es lo mismo trasladarse hasta la casa club del condominio, donde normalmente se desarrollan estas asambleas, que estar en la asamblea

desde la comodidad de la casa, al ser una asamblea virtual y que desde su implementación, ha tenido mayor preferencia por los condóminos, sin embargo no terminan de atraer al total de los propietarios ya que aunque aumenta el número de participantes, se pudo determinar que aún no es suficiente para alcanzar el porcentaje de dos terceras partes del valor total del condominio.

Las asambleas virtuales llegaron por la necesidad de reunirse durante el periodo de la emergencia de salud que se vivió en todo el mundo, con la intención de poder reunirse sin necesidad de dirigirse a la casa club o el lugar habitual de las reuniones, y se volvió en una modalidad más practica para el desarrollo de las mismas, no obstante, en aquellos condominios visitados donde se observaron más asambleas de este tipo, se pudo determinar que no son la solución a todas las situaciones que afectan la toma de acuerdos mediante un porcentaje determinado, ya que aún se ve la falta de asistencia, la falta de interés, la interacción alargada de los participantes o grupos que afectan que las reuniones fluyan y se reduzca su duración.

Con respecto a la regularidad con que se presentan las reuniones, esto es un factor que también influye en el interés de participar de las mismas, gracias a los comentarios dentro de las asambleas por parte de los condóminos presentes, se pudo determinar que entre más asambleas se generen en un año menos participantes van a asistir a las mismas, por comentarios como: “porque tantas reuniones”, o bien, “eso es un gasto para el condominio que todos los condóminos debemos cubrir, cuando se podría hacer una o dos asambleas por año”; siendo este un aspecto importante para la investigación ya que los pocos interesados en los temas del condominio, cada vez se ven más disgustados por la cantidad de reuniones, que principalmente se generan por la falta de cooperación en la toma de decisiones.

Dentro de las reuniones donde se estuvo presente, se pudo observar que en muchas ocasiones, las asambleas se suspendían o algún punto dentro de la agenda se dejaba de lado por situaciones como falta de participación y quorum para poder votar apropiadamente el punto, también por la diferencia de opiniones entre los grupos minoristas y los demás asistentes, lo cual genera también que no se logre aprobar el acuerdo que se esté buscando; esto genera un visible descontento en los condóminos que buscan el bienestar común y entienden que solo así van a poder progresar con los temas del condominio en general, sin embargo, no pueden hacer nada al respecto

porque todos son propietarios de un derecho dentro del proyecto residencial y como tal, deben ser escuchados y su opinión respetada, aunque vaya en contra de lo que la mayoría busca o necesita.

Esta falta de coordinación o bien se puede llamar también, falta de empatía con respecto a lo que la mayoría quiere, es otro de los factores determinantes que influyen también en la toma de decisiones y la aprobación de acuerdo mediante el porcentaje mínimo dispuesto por la LRPC, lo cual genera que se tengan que suspender el punto o toda la asamblea y que se tenga que convocar a una nueva reunión, lo que implica un gasto mayor para el condominio y posiblemente, como se pudo observar en la mayoría de los casos estudiados, una disminución del quorum con que se desarrolló la primer asamblea que tuvo que ser suspendida por la diferencia de opiniones.

El tener que convocar una nueva asamblea representa un desgaste para los que se presentan y están dispuestos a buscar la solución más favorable para todo el desarrollo condominal, ya que se aplica esta medida con la esperanza de que mediante conversatorios informales se llegue a un acuerdo previo para llegar a la asamblea solo a votar el punto o los puntos convocados, sin embargo, como se comentó en párrafos anteriores, estos grupos minoristas normalmente tienen un línea de pensamiento que evita poder llegar a acuerdos donde todas las partes estén satisfechos, lo cual genera las situaciones que se presentaron dentro de este apartado de la investigación.

Lo anterior expuesto sobre los grupos dentro de los mismos condominios, nos permite indicar la siguiente situación determinada dentro de las asambleas de condóminos que con frecuencia se pudo escuchar y observar dentro de las reuniones analizadas, y es el factor de comunidad o convivencia de los habitantes. En repetidas ocasiones se percibieron roces entre los condóminos dentro de las reuniones, que tienen que ver principalmente con las distintas opiniones que generaban los puntos que se estaban tratando, siendo este un factor importante para la investigación ya que afecta la aprobación de acuerdos al no lograr convenir una solución que favorezca primeramente al condominio en general, situación que se observó dentro de todos los condominios analizados y que en la mayoría de los caso no tuvo buenos efectos dentro de las asambleas y por ende dentro del desarrollo condominal.

Por ultimo pero no menos importante, se debe indicar como factor determinante en la participación, interés y duración de las asambleas que influye de manera negativa en la aprobación de acuerdos, es la falta de información hacia los condóminos sobre la importancia del actuar de todos los propietarios dentro de las asambleas para el desarrollo adecuado del condominio, para mantenerlo en las mejores condiciones y lo que eso representa tanto para las áreas comunes como también para la propiedad privada, tanto de manera positiva como negativa, para iniciar una cultura en condominio ideal donde todos colaboran buscando el bien del proyecto urbanístico.

Situación que se podría evitar si desde el inicio de la relación propietario-condominio-empresa desarrolladora, es decir, desde que las personas se acercan al desarrollo habitacional para conocer las instalaciones así como las amenidades y demás comodidades que ofrece el condominio, donde el vendedor puede comentar además de todos los beneficios que se ofrecen, las disposiciones reglamentarias a modo de resumen, también las normas de convivencia y uso de áreas comunes, para que las personas se vayan con una idea más completa sobre el proyecto residencial, sin embargo la realidad conocida gracias a las observaciones en los condominios visitados, resulta en que esa información no se comparte en este periodo de venta o adquisición del bien ya que lo que la empresa desarrolladora busca es vender todo el proyecto y las personas normalmente solo se interesan por las comodidades que el mismo ofrece, en muy pocas ocasiones las personas se preocupan por esos documentos o especificaciones, que al final van a tener que acatar y cumplir las conozcan o no, sin derecho a alegar desconocimiento ya que son documentos públicos al alcance de todos los interesados.

Lo descrito anteriormente permite agregar a lo ya comentado sobre el interés que presentan los condóminos sobre los temas del condominio en general, que la atención a esos detalles depende exclusivamente de cada uno de los propietarios o futuros dueños de un derecho dentro de un condominio, no obstante, los encargados de vender el proyecto, podrían implementar compartir estos documentos o por lo menos presentar un resumen con los puntos más importantes a considerar, para involucrar a las personas dentro de la cultura condominal que se prevé ideal para el desarrollo condominal.

Sin embargo la realidad es que, a las empresas desarrolladoras no le conviene o no se preocupan por informar a los posibles adquirentes de un derecho en condominio, sobre las normas que los van a regular dentro del proyecto residencial, tampoco le dan la importancia que estos cuerpos normativos requieren; y las personas que buscan un bien en condominio, tampoco se interesan por conocer todos estos aspectos.

Como se pudo observar dentro de las situaciones que se presentan con frecuencia dentro de esta figura de propiedad, muy pocas personas estudian las normas a las que quedarían sujetos de adquirir un bien en condominio, incluso se pudo determinar que la mayoría de los condóminos no se interesan por conocer las normas una vez que ya habitan el proyecto residencial, ni se preocupan por tomar un momento para por lo menos leer estos documentos por iniciativa propia, solo hasta que se ven perjudicados por alguna disposición o situación determinada dentro del reglamento es que se preocupan por conocer de su contenido.

Para poder generar un estudio más detallado sobre las situaciones que se presentan con frecuencia dentro de los condominios residenciales del país, es necesario dividir los desarrollos condominales por el número de fincas filiales que lo componen, esto para abarcar todos los escenarios presenciados dentro de los condominios visitados, para lo cual se desprenden tres grupos de condominios residenciales y se presentan todas estas constantes que se percibieron en las observaciones que se realizaron a las asambleas de condominios.

A continuación se presenta un análisis preciso de todas aquellas situaciones que se presentaron y se pudieron contabilizar dentro de los tres grupos en que se dividieron los condominios que se visitaron, donde se observaron y estudiaron las diferentes asambleas condominales que se desarrollan dentro de esta figura de propiedad; también se conoció la interacción y el criterio que generan estas reuniones en los propietarios y los cuerpos normativos que los regulan, gracias al periodo determinado para la presente investigación, abarcando dos años antes y dos años después de la reforma al artículo 27 de la LRPC, dando un panorama más real de las situaciones que se plantearon en los párrafos anteriores, desde la perspectiva de cada condominio con respecto al número de fincas filiales que lo conforma.

Condominios Pequeños

De acuerdo con lo observado en las asambleas de condóminos, dentro de los condominios pequeños se pudo determinar que existen dos realidades muy distintas y que tienen que ver con el número de filiales que conforma el condominio, por lo que es necesario analizar estas dos situaciones que se percibieron dividiendo este grupo en dos sub grupos para abarcar de la mejor manera todas las situaciones que se presentan dentro de este grupo de condominios pequeños.

Como primer sub grupo, están los condominios que se conforman por dos filiales, que es el mínimo permitido por la LRPC, y hasta las 20 filiales, esto porque se pudo determinar que en las reuniones de este sub grupo, fue más probable que se encuentren presentes en las asambleas un alto porcentaje de propietarios, incluso se logró observar la participación del cien por ciento de ellos en más de un desarrollo habitacional dentro de este sub grupo, haciendo que la toma de decisiones, con respecto a otros condominios de mayor cantidad de representantes, sea más sencilla ya que cuentan con alto porcentaje, que se estima suficiente para aprobar los acuerdos que tengan relación con el inciso b del artículo 27 *ibidem*.

Lo cual permite interpretar que dentro de este sub grupo de condominios pequeños, es más fácil la aplicación de la LRPC y su reformado artículo 27, ya que es más probable alcanzar los porcentajes que la misma dispone para tomar acuerdos, también se puede señalar que aunque no en todos los condominios se observó el 100 por ciento de los condóminos, lo normal dentro de estos desarrollos es encontrar un mayor interés por parte de los propietarios para cuidar y velar por el bien común con respecto a los demás grupos analizados dentro de esta investigación.

Sin embargo la realidad del siguiente sub grupo de condominios pequeños, no es la misma ya que en estos desarrollos encontramos con una mayor cantidad de personas dentro de un mismo recinto, y es donde se empieza a divisar las situaciones antes mencionadas, la falta de interés por parte de la mayoría de los propietarios, que genera la falta de participación, incluso se pudo

observar que dentro de este sub grupo, también se presenta el supuesto de los grupos de vecinos y las repercusiones que esto tiene dentro de las asambleas.

En condominios pequeños compuestos por más de veinte filiales y hasta las cincuenta filiales, el índice de participación no alcanzaba las dos terceras partes del valor total del condominio, porcentaje que indica la LRPC para la aprobación de determinados acuerdos, entre ellos las modificaciones a los reglamentos, lo normal para este sub grupo fue encontrarse con quorum de menos del 45 por ciento del valor total del condominio, imposibilitando la aplicación del artículo 27 de la misma Ley especial.

Con lo cual, es posible apuntar que dentro de los condominios pequeños es más probable que se cuente con un quorum apto para la aprobación de acuerdos relacionados con el artículo 27 de la Ley 7933, pero no en todos los casos este supuesto se cumplirá, así como también se puede señalar que no en todos los casos se encontrara poca participación, ya que se pueden percibir aspectos que influyen como lo es el número de filiales que conforman el condominio, la convivencia y comunión de los propietarios y también el compromiso que presentan para buscar lo mejor para el desarrollo residencial.

Lo anterior corresponde a que, dentro del sub grupo de condominios pequeños A, se pudo determinar que no en todos los casos analizados se presentó más del 66 por ciento, porcentaje aproximado que representa dos terceras partes del valor total del condominio, porcentaje determinado por el artículo 27 de la LRPC, además no en todos los casos del sub grupo de condominios pequeños B, se presentaron menos de ese porcentaje específico.

Para complementar lo expuesto, se presenta uno de los casos donde se presentó en asamblea un proyecto de modificación al reglamento de uno de los condominios residenciales del sub grupo A, donde asistieron los propietarios que representaban el 77 por ciento del valor total del condominio, no obstante, en aquella reunión, no se pudo aprobar dicho punto, por diferencias que surgieron entre los mismos condóminos y las modificaciones presentadas por un grupo de propietarios que detectaron falencias y generaron la propuesta.

Este caso específico no se quedó en una simple propuesta fallida, la asamblea de condóminos consientes de la importancia de estas modificaciones, aprobó la creación de una comisión donde los interesados podían formar parte para generar un documento más concreto para modificar su normativa interna, que fuera apegado a la realidad del condominio y las necesidades de todos los habitantes y propietarios; este proceso aún está en desarrollo, sin embargo se puede notar que dentro de este grupo, es más sencillo buscar soluciones a los problemas que se presenten dentro del condominio y dentro de las mismas asambleas, buscando siempre lo mejor para el bien común.

Esto nos permite indicar dentro de los condominios pequeños es más probable que los condóminos asistan a sus reuniones de propietarios, también que entre si conversen de los temas del condominio entre otras cosas y compartan la importancia de los actos que están efectuando o que están conociendo para buscar una solución, también se puede señalar que dentro de este grupo residencial, la convivencia es un factor importante ya que al ser menos propietarios, es más común que todos se conozcan y que la comunicación sea más directa y sencilla entre los vecinos, y así lograr los acuerdos más favorables para el condominio en general.

No obstante, eso no significa que se vayan a aprobar dichos acuerdos, debido a que seguimos en presencia del factor humano y social, que como se explicó en apartados anteriores, puede que no todos los asistentes estén de acuerdo con la decisión tomada o planteada para solucionar el problema en análisis, lo cual es probable que termine en la no aprobación debido a las opiniones divididas, que se deben respetar ya que dentro del condominio todos los propietarios tienen los mismos derechos y obligaciones.

Condominios Medianos

Los datos arrojados de la revisión de este grupo de condominios residenciales, fue clave para conocer si la situación de la participación que se planteo en el anterior apartado, se mantiene o por el contrario, puede que se logre alcanzar un quorum ideal para la aprobación de acuerdo,

entre ellos los relacionados con modificaciones a los reglamentos, sin embargo, se pudo determinar que dentro de este grupo de condominios, se repiten las situaciones previstas dentro del sub grupo de condominios pequeños B, donde la asistencia a las asambleas no alcanza ni el cincuenta por ciento del valor total del condominio, misma que desde el planteamiento del proyecto de reforma era conocida como la principal causa que impide a los condominios actualizar su normativa interna.

Este panorama resulta en una realidad que preocupa a los representantes de una filial que si asisten a las reuniones, que según las asambleas observadas dentro de este grupo de condominios y los comentarios de los propietarios presentes, no han encontrado la manera de hacer que más vecinos se acerque a las asambleas, que participen de los comités y ayuden a que el condominio se actualice por más que se busquen los medios para aumentar el interés de participación o simplemente aumentar el porcentaje de representación, ya que no logran ni siquiera alcanzar el mínimo determinado por la LRPC mediante poderes o conversaciones con los mismos vecinos que se sabe que nunca asisten a las asambleas comentándoles la importancia de su presencia y los efectos que representan para el condominio en general los puntos que se van a desarrollar.

En adición a lo expuesto, se presenta el caso de uno de los condominio medianos que se analizó, donde se pudo observar en primera persona varias de las situaciones que se expusieron en los títulos anteriores como aspectos que influyen en la toma de decisiones y la aprobación de acuerdos mediante las disposiciones del artículo 27 de la LRPC en su inciso b), y se acompañó durante todo el proceso para buscar la solución más favorable para el condominio hasta la asamblea donde se presentó el proyecto concreto, lo cual resulta de importancia para la investigación.

En este hecho, se acompañó a los condóminos como parte del grupo de asesores legales en múltiples reuniones, para la confección de un contrato que cubriera todas las falencias que tenía su reglamento interno en cuanto al tema de las administraciones; un grupo de condóminos inconformes con su proveedor de servicios se reunió a causa de los problemas constantes que estaban viviendo, debido también a las disposiciones reglamentarias que exigían ciertos requisitos específicos para la destitución y el nombramiento de una nueva administración, problema que, según los condóminos, conocen pero que ha sido imposible el modificar dichas cláusulas

reglamentarias por la falta de participación en las asambleas, ya que se trata de un desarrollo residencial mediano conformado por 69 fincas filiales, y también porque dentro del condominio hay quienes estaban conformes con la administración y otro que no, haciendo de las asambleas una lucha de poderes.

Parte del trabajo realizado, además de las reuniones con uno de los grupos, conllevó el conversar con la otra parte para conocer su postura y buscar la solución más favorable para el condominio, tomando en cuenta la opinión de todos los propietarios; también se acompañó en la asamblea donde se presentaría la propuesta final, donde se pudo observar y se discutió sobre el reglamento y los problemas que tiene el condominio con sus normas internas que no están acordes con la realidad del desarrollo habitacional ni protegen a los condóminos ante la situación que presenciaron.

A la mencionada asamblea del caso en análisis, solo asistió el 65 por ciento del valor total del condominio, porcentaje que se pudo obtener gracias a que ambos grupos se dieron a la tarea de buscar cartas poderes de representación y que está muy cerca pero aún no se alcanza el requerido por el artículo 27 de la LRPC; lo cual refleja el aspecto expuesto en las situaciones que se presentan con frecuencia en esta figura de propiedad, tesitura que se determinó como el principal factor que impide la ejecución óptima de las disposiciones de la Ley especial, que vendría siendo la falta de participación, ya que dentro de la asamblea si acaso se pudo contabilizar unas veinte personas, cinco de cada grupo y varios condóminos que eran nuevos en las asambleas de ese condominio, donde varios presentes representaban a más de dos filiales, lo cual indica también que no existió interés por parte de los demás propietarios en participar presencialmente de la reunión.

Lo cual permite afirmar que dentro de este grupo de condominios, la realidad es la misma que la prevista en el sub grupo de condominios pequeño B, y la situación visualizada en el proyecto de reforma del artículo como principal factor que afecta la obtención de un determinado porcentaje para la aprobación de acuerdos relacionados con la modificación a los reglamentos de condominio y administración.

Grandes Desarrollos

Para este tercer grupo de condominios visitados, al igual que en el grupo de los condominios pequeños, es necesario dividirlo en dos sub grupos, condominios grandes A y B, para poder abarcar y conocer la realidad que viven todos los desarrollos que se conforman por más de 150 fincas filiales, donde podemos encontrar condominios compuestos por fincas filiales primarias individualizadas y también condominios conformados por sub condominios lo cual hace del análisis de este grupo aún más enriquecedor de datos para la investigación, ya que se puede determinar las situaciones que viven estos desarrollos residenciales que además de resolver sus situaciones internas y deben tomar una decisión con respecto a aquellas que se presenten en la asamblea del condominio madre.

Dentro del primer sub grupo, que en adelante se conocerá como condominios grandes A, la realidad que se presenta es la misma que se expuso dentro del sub grupo de condominios pequeños B y el grupo de condominios medianos, la cual vendría siendo la falta de asistencia e interés por parte de los propietarios en sus asambleas de condóminos y en los temas del condominio en general, ya que se pudo determinar que tampoco alcanzan siquiera el 50 por ciento del valor total del condominio, siendo este sub grupo el que contó con el menor índice de participación dentro de la presente investigación, lo cual reafirma lo ya comentado en párrafos anteriores, que el número de condóminos afecta notablemente en la toma de acuerdos mediante la aprobación por el porcentaje mínimo requerido por la Ley 7933.

Sin embargo, dentro de los condominios analizados en este grupo, se pudo divisar una situación que resulta contraria a lo expuesto pero resulta de importancia para complementar la presente investigación, y es el caso de un condominio donde se logró la aprobación de un proyecto de modificación del reglamento interno, que contenía cláusulas impositivas que perjudicaban el desarrollo y la operatividad del condominio.

En este caso en particular, el desarrollador dispuso dentro del reglamento interno del condominio que el periodo de nombramiento de la administración era por 20 años, lo cual generaba un palpable descontento dentro de los condóminos al no poder modificar esa cláusula totalmente

impositiva ya que con las disposiciones anteriores del artículo 27 de la LRPC, se necesitaba de la unanimidad de los propietarios para aprobar la variación propuesta, ni a la administración que tenían debido a los problemas que estaban atravesando con su gestión, además de eso, el reglamento disponía ciertas exigencias para la destitución de la administración, siendo que también se requería de la unanimidad de los propietarios para dicha acción, lo cual supone escenarios inalcanzables por el hecho de que no todos los condóminos se hacían presentes dentro de las asambleas.

Con la reforma al artículo 27 de la LRPC, se dio la oportunidad de cambiar dicha cláusula reglamentaria que perjudicaba el buen funcionamiento del condominio y demás cláusulas relacionadas que también impedían el desarrollo óptimo, sin embargo aun tenían el problema de la falta de participación por parte de la mayoría de los propietarios en las asambleas de condominios, por lo que buscaron la asesoría de expertos en la propiedad en condominio para buscar una solución a ese problema, que se presenta dentro de la generalidad de condominios del país.

Con la ayuda de los profesionales, pudieron determinar que dentro de la mayoría de reglamentos se contempla la posibilidad de que en caso de no poder asistir a las asambleas se puede otorgar un poder de representación, lo cual significó una luz para los interesados ya que no era necesario la presencia de los condóminos, con esta figura, podían buscar la obtención del porcentaje necesario para cambiar su reglamento y con ello la administración que tenían.

Los condóminos junto con el asesor legal, se dieron a la tarea de presentar a los demás propietarios el proyecto de modificación al reglamento y gracias a la comunicación y publicidad por el “boca a boca”, buscaron incentivar la participación o bien que aquellos que no tenían interés, aún después de exponer la importancia de su aprobación, otorgaran dicho poder de representación al abogado que les estaba colaborando para que los representara dentro de la asamblea.

Luego del proceso comentado, lograron que en asamblea se contara con un quorum considerable gracias a los que se hicieron presentes y los casi cien poderes que se le otorgaron al

asesor legal, con lo cual pudieron aprobar el proyecto de modificación al reglamento variando el periodo de nombramiento de la administración a un año y las causales de destitución y demás puntos relacionados con la administración, lo cual se alcanzó con un porcentaje que representaba el 69 por ciento del valor total del condominio, que fue posible gracias a las nuevas disposiciones del mencionado artículo de la Ley 7933, que paso de requerir la unanimidad a mínimo dos terceras partes del valor total del condominio.

Lo cual permite señalar que aunque la realidad que se percibía era bastante desalentadora para los condóminos interesados, la asesoría de los profesionales en derecho que conocen de la materia de propiedad en condominio sirvió para presentar un nuevo panorama que les ayudara a generar las modificaciones que necesitaban para que el desarrollo residencial pudiera avanzar; también se puede apuntar que gracias al interés y la publicidad que le dieron los condóminos atentos al problema que tenían, sobre la importancia de aprobar estas variaciones y la colaboración de los demás propietarios, se pudo lograr, aunque no se hicieran presentes físicamente el total o mínimo las dos terceras partes.

En cuanto al segundo sub grupo de grandes desarrollos, el cual se denominó condominios grandes B, se tomaron en cuenta aquellos condominios conformados por sub condominios, un modelo relativamente nuevo pero que cada vez está tomando más importancia dentro de las discusiones jurídicas que genera esta figura sui generis de propiedad, ya que dentro de estos desarrollos se presenta una situación muy particular y es que no solo junta la propiedad privada y la copropiedad, sino que además hay una propiedad mayor que también requiere de la intervención de todos los habitantes del proyecto y su participación en la toma de decisiones para el desarrollo y la operatividad del mismo.

Esto último llama la atención ya que como logran reunir a todos los habitantes del condominio madre si la realidad indica que no hay una buena participación dentro de los propios condominios, sin embargo el modelo utilizado dentro de esta figura es por representación, que normalmente se otorga a los administradores de cada sub condominio que conforma el CM, quienes tiene indicaciones derivadas de las reuniones de propietarios de cada proyecto individual, sobre cómo actuar dentro de esta asamblea madre.

Lo cual genera un aspecto importante para el análisis de resultados ya que este sub grupo fue el único que contó con el 100 porciento de la representación dentro de sus asambleas, no obstante, el contar con ese porcentaje, que se presume ideal para generar cualquier tipo de variación o modificación tanto en los reglamentos como en la propia acta constitutiva del condominio madre o bien desligarse del régimen de propiedad en condominio, no significa que vaya a ser aprobado o compartido por todos los sub condominios.

Para complementar lo expuesto en el párrafo supra citado, se presenta el caso peculiar que se puso observar dentro de uno de esos desarrollos condominales, situación que en la actualidad está viviendo y que los tiene en total indefensión ante cualquier requerimiento o circunstancia legal, ya que el condominio madre no cuenta con un representante legal por la imposibilidad de alcanzar el porcentaje requerido por reglamento madre para el nombramiento de este proveedor de servicios y la posición de uno de sus sub condominio que no está de acuerdo con el nombramiento propuesto, coyuntura que tiene tres años que no se ha resuelto.

Dentro del condominio madre en análisis, se da la circunstancia de que cada sub condominio tiene un valor determinado, el cual fue determinado por el desarrollador del proyecto, quien lo estimo según la cantidad de fincas filiales que componen cada sub condominio, además dispuso dentro del reglamento general de todo el desarrollo residencial, que la administración del CM iba a ser nombrado por el porcentaje que represente dos terceras partes del valor total del condominio madre.

El problema que se presenta principalmente deriva de la inconformidad del sub condominio con mayor porcentaje sobre los demás proyectos, siendo que cuenta con un 45 por ciento del valor total del desarrollo madre, que año tras año, ha votado en contra del nombramiento del administrador propuesto, sin tomar en cuenta la voluntad de la mayoría que vota a favor por proteger sus intereses, situación que tampoco se puede variar ya que para modificar la cláusula reglamentaria que establece el porcentaje para efectuar dicho acto, también necesitan de por lo menos dos terceras partes del valor total del CM.

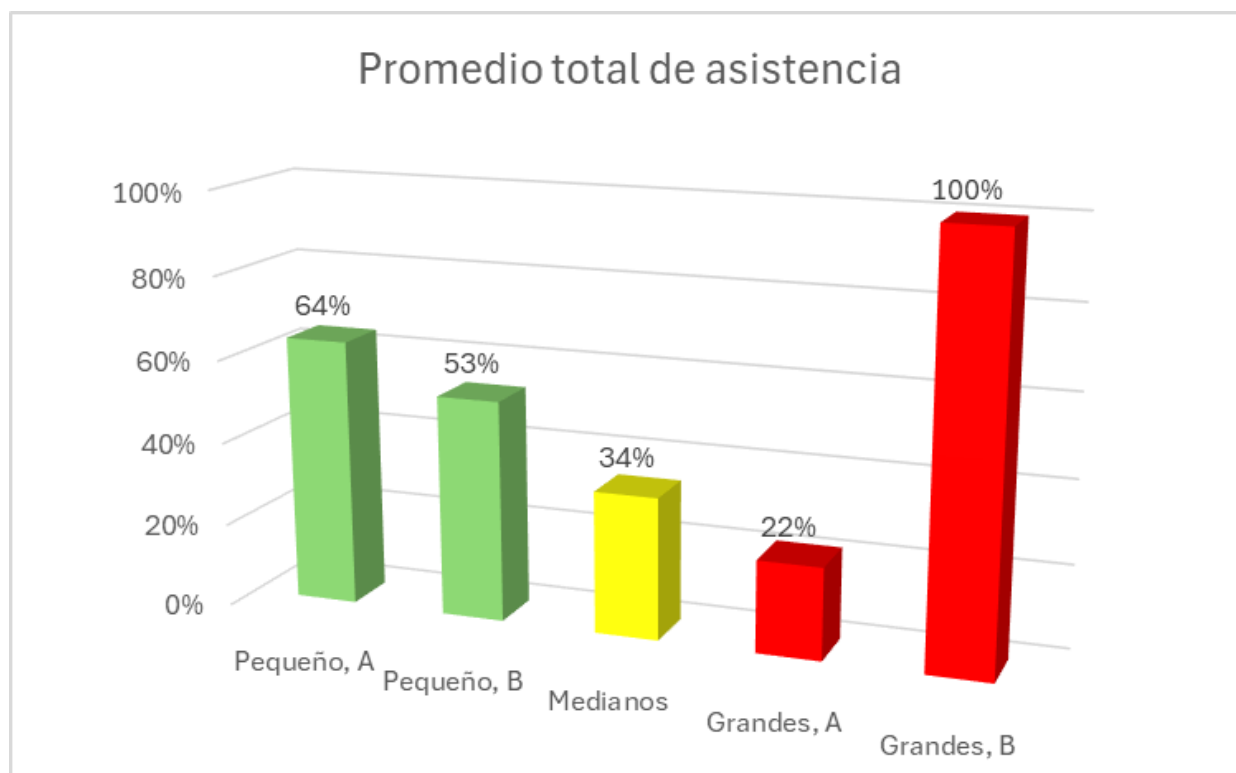
Lo cual permite afirmar que, dentro de estos tipos de condominios, si bien cuentan con el mayor porcentaje de representación, eso no significa que la toma de decisiones o la aprobación de acuerdos mediante porcentajes determinados, tanto en la Ley 7933 como en los reglamentos, vaya a ser más sencilla, por los motivos ya comentados que tienen que ver con el factor humano, social y la posición de la minoría que perjudica la voluntad de la mayoría, factor que fue determinante y justificante para la aprobación del proyecto de reforma del artículo 27 *ibidem*.

Situaciones que ratifican aún más lo ya expuesto sobre la falta de interés y cooperatividad de todos los habitantes de un proyecto residencial, que no trabajan para buscar el bien común y la buena operatividad y comunión dentro del condominio, sino que prevalecen los intereses individuales, o como en este caso que se sobrepone el interés de un sub condominio sobre lo que los demás desarrollos quieren o consideran lo mejor para el condominio madre.

A modo de conclusión adelantada sobre estos tres grupos de condominios expuestos, de manera muy superficial se puede señalar que el primer sub grupo y el último sub grupo que se presentó, es más probable encontrar mayor participación lo cual puede suponer que la toma de decisiones no va a tener mayores inconvenientes, como si lo puede ser en los demás tipos o sub grupos donde la participación fue de menos del 50 por ciento del valor total del condominio visitado.

Sin embargo, el que se cuente con un porcentaje adecuado para aprobar todos los actos dispuestos dentro de la LRPC, no significa que dichos acuerdos vayan a ser aceptados por todos los representantes debido a los factores expuestos en apartados anteriores, mismos que se pudieron determinar dentro de todos los condominios analizados para esta investigación, tales como la falta de interés, la falta de participación y también la falta de cooperación de todos los propietarios de un derecho dentro de esta figura de propiedad, para el óptimo desarrollo y la actualización debida de los proyectos condominales

A continuación se comparte un gráfico donde se proyecta la principal situación determinada por los legisladores al momento de justificar el proyecto de reforma, misma que se pudo observar dentro de los tres grupos de condominios visitados y analizados dentro de la presente investigación y cada sub grupo, la cual es la poca participación de los propietarios dentro de sus asambleas de condóminos, que son el órgano supremo del condominio donde se toman las decisiones para el desarrollo, el progreso y la actualización del mismo, donde se refleja los comentarios y criterios expuestos para cada uno de los tipos de condominios presentados.



Además se presenta una tabla con los porcentajes de participación de los propietarios dentro de las asambleas de condóminos analizadas en el trabajo de investigación de cada condominio observado, lo cual sirvió para generar el gráfico anterior y determinar las situaciones planteadas relacionadas con la asistencia y el impedimento para la aprobación de acuerdos que requieran del porcentaje mínimo dispuesto por la LRPC.

Asambleas presenciadas				
Tipo de condominios	Condominios	Filiales	Promedio de Asistencia	Promedio total de asistencia
Pequeño, A	Aztlán	6	100%	64%
	Corenza	9	70%	
	Santillana	10	80%	
	La Maravilla	11	70%	
	María Isabel	13	30%	
	Río Quinto *	15	80%	
	La Montaña	18	40%	
	Mariners Point	19	75%	
	Avenida Nueve	20	35%	
Pequeño, B	La Inmaculada	27	40%	53%
	Lankaster	30	75%	
	Bosques de la Guacima	39	80%	
	Bosque Escondido	43	30%	
	Viga de Oro	44	40%	
Medianos	Sabana Grande	53	75%	34%
	La Viña	56	55%	
	Acacia	65	25%	
	Vía Natura *	69	65%	
	Guayabos Novogar	70	55%	
	Villa Lajas	73	10%	
	Torre 1A	82	13%	
	El Tropical *	85	25%	
	Vista del Zurquí	86	30%	
	Loma Verde	90	60%	
	Rincón de las Brisas	92	20%	
	Don Roberto	108	30%	
	El Beneficio	124	12%	
	Puerta de Hierro	127	40%	
San Agustín	146	15%		
Malaga El Roble	150	10%		
Grandes, A	San Ignacio	293	35%	22%
	Condado del Palacio	345	10%	
	Distrito San Juan	378	40%	
	Colinas del Sol	450	15%	
	Nobleza del Coris	583	10%	
Grandes, B	Parque Floresta	8 Sc	100%	100%
	Real Colina *	5 Sc	100%	

Nota: En esta tabla se presenta los porcentajes de asistencia en las asambleas de condóminos de los condominios residenciales visitados.

Registro Nacional

Esta sección del trabajo de investigación se desarrolla en torno al proceso de ingreso y calificación de todos los actos que se efectúen dentro de los condominios, los cuales son recibidos dentro del Registro Nacional de la Propiedad (en adelante RNP), específicamente el departamento de propiedad en condominio, quienes son los encargados de conocer, calificar, registrar y darle publicidad a todos los acuerdos tomados de las asambleas de condóminos y que requieran de la inscripción registral.

Además se plantea con la intención de que, mediante la entrevista, estos funcionarios públicos nos comenten brevemente del trabajo que desempeñan, el proceso que tiene cada documento una vez ingresado y los lineamientos que deben de seguir a la hora de calificar los acuerdos de las asambleas de condóminos que deban ser inscritos dentro del RNP, dentro de las cuales según lo conversado con los expertos, podemos encontrar como principales el nombramiento de la administración, rectificación de medidas y modificaciones al reglamento interno de los condominios.

Las entrevistas primeramente se enfocaron en determinar cuál era el acto que más se calificaba dentro del departamento, en sentido de obtener algún dato contable sobre el flujo de documentos que reciben, cuantos de ellos tienen que ver exclusivamente con condominios residenciales y cuantos de ellos tienen relación con modificaciones a los reglamentos de condominio y administración, además se consultó sobre la incongruencia que generó la reforma al artículo 27 de la LRPC y el artículo 34 *ibidem*.

Al momento en que se desarrolló la primer entrevista para este apartado, se consultó sobre los datos antes mencionados, a lo que la señora Ana Lucia A., registradora del departamento de propiedad en condominio, indica que en cada departamento que trabaja dentro del RNP, no se lleva un conteo detallado de cada acto o documento que se recibe dentro del registro, por lo que dar un dato con esas especificaciones sería muy complicado y no tendría relevancia para la presente investigación, agrega además que el departamento revisa todos los actos relacionados con condominios y el flujo de trabajo de cada registrador va depender también de cuanto se demoren

los registradores con las escrituras, por ejemplo, las constituciones de condominios grandes toman mucho tiempo ya que hay que revisar que contengan los requisitos del registro.

Es por lo anterior que centrarse específicamente en condominios residenciales o habitacionales, resulta aún más complicado para la presente investigación, no obstante, en una de las entrevistas realizadas dentro del RNP, se conversó con la coordinadora del departamento de propiedad en condominio, la señora Lizeth Z., quien facilitó los números de las circulares específicas que tenían que ver con la guía de calificación que se utiliza en el Registro de la Propiedad Inmobiliaria, lo cual fue de gran ayuda ya que, dentro de una de esas directrices, se aclara la incongruencia que genera el reformado artículo 27 y el artículo 34, ambos de la Ley 7933.

Del análisis del contenido de las circulares revisadas, se pudo determinar un punto relevante para la investigación, el cual trata de que desde el 2020, el departamento de propiedad en condominio no se detiene a revisar las disposiciones reglamentarias dadas por el desarrollador y presentadas dentro de la escritura constitutiva; La circular DRI-039-2020, dentro de la sección XXXIII Propiedad en Condominio en el inciso 23, indica en lo literal:

23) El testimonio de escritura de constitución de condominio debe contener el reglamento del condominio y administración (arts. 4, 27 inciso b.7 y 33 incisos del a) al g) de la Ley 7933 Ley reguladora de la propiedad en condominio y art 50 del Decreto Ejecutivo 32303 Reglamento a la Ley reguladora de la propiedad en condominio). Su contenido será responsabilidad exclusiva de los otorgantes constituyentes, no siendo susceptible a calificación registral; manteniéndose este como publicidad auxiliar.

A raíz de lo anterior, surge la incógnita de cual fue el motivo de eliminar la revisión de los reglamentos de condominios y administradores, siendo que este documento es de gran importancia para los condóminos ya que dictan las normas a las que se sujetan una vez adquieran una propiedad en condominio, las cuales están dispuestas por el desarrollador del proyecto y con base a los cuerpos normativos revisados, se ha determinado que resultan documentos con muchas carencias

en cuanto a contenido para resolver conflictos y situaciones que se puedan presentar dentro del condominio.

Comenta la experta que los motivos específicos no los conoce porque eso es competencia de la dirección del departamento, pero dentro de la circular que establece esta nueva guía de calificación, hablando de la propiedad en condominio y específicamente del tema tan importante que es el reglamento interno de los condominios, se puede determinar que, el RNP busco librarse de la responsabilidad de lo que en esos documentos se disponga, ya que son compendios de normas que afectan a un grupo determinado, donde el registro no tiene mayor poder más que el indicar si está bajo lo indicado y requerido por la Ley 7933.

También agrega que antes de esta nueva guía, las constituciones de condominios se veían muy afectadas por defectos que en su mayoría provenían de los reglamentos, recuerdo documentos que no cumplían con los requisitos mínimos de Ley, muchos que no contenían ni los requisitos mínimos de Ley, entonces detenían el proceso de calificación ya que se devuelve el documento para que el notario corrija los errores o bien, que haga las consultas necesarias o se inicie el proceso de revisión de calificación, pero en la mayoría de los casos se veían normas incomprensibles y que no tenían sentido con la LRPC.

Esto generaba en los propios desarrolladores de este tipo de figura de propiedad, una mayor preocupación en su contenido y mayor precisión en cuanto a lo que se en ellos se disponía, ahora el registro solo se preocupa de que indique el periodo de nombramiento de la administración y poco más, lo cual permite que se encuentren reglamentos sin contenido apropiado para cada condominio o bien que se encuentren normas impositivas generadas a conveniencia del desarrollador del condominio, dejando de lado completamente la voluntad de los propietarios, quienes son los afectados finales ya que se adhieren a lo que en el reglamento se disponga, desde la adquisición de un derecho dentro del condominio

Otro aspecto importante que se consultó al departamento de propiedad en condominio fue el relacionado con la incongruencia que se generó con la entrada en vigencia de la reforma al

artículo 27 y el existente artículo 34, ambos de la LRPC, para conocer el criterio del RNP en cuanto a la calificación de acuerdos y cuál era el porcentaje que se tomaba en cuenta, a lo cual la coordinadora del departamento de propiedad en condominio indica que a raíz de las constantes consultas de los usuarios sobre cual artículo se debe aplicar para las modificaciones a los reglamentos, la subdirección registral y coordinación registral del departamento de Propiedad en Condominio, ya se ha referido a este tema en la circular DRI-020-2022, siendo que lo aplicable en cuanto al porcentaje requerido para la modificación de reglamentos de los condominios, es lo que indica el reformado artículo 27.

La circular DRI-020-2022 indica en lo literal:

4) Incorporación de un nuevo punto c) en el acápite 2 del punto 4 (Modificaciones al Condominio) del Capítulo XXXIII PROPIEDAD EN CONDOMINIO para hacer constar que si la modificación al condominio es de las que establece el art 27 inciso b puntos 5 y 6 de la ley 7933 se requiere que los acuerdos hayan sido aprobados por dos terceras partes del valor total del condominio. (Circular DRI-020-2022 [dirección Registro Inmobiliario]. Actualización de la Guía de Calificación de la Subdirección Registral. 16 de diciembre de 2022.)

Con esta directriz registral, se puede interpretar que en el ámbito registral, ya se resolvió la incongruencia entre ambos artículos, esto por lo indicado en los párrafos anteriores, siendo que lo aplicable en relación a las modificaciones reglamentarias es lo solicitado por el reformado artículo 27, para evitar así la confusión de los usuarios, al utilizar el criterio de que la norma más actual es la que prevalece en caso de incongruencia entre artículos que traten de lo mismo, incluso, esta directriz registral puede ser utilizada como justificante de darse alguna controversia en el condominio sobre los acuerdos aprobados.

A nivel registral, no hay un dato tangible para medir la buena aplicación de la LRPC y la reforma al artículo 27, el cual indica los porcentajes requeridos para la aprobación de determinados acuerdos, ni cuales son los actos que más se revisan dentro del departamento de Propiedad en

Condominio, pero si podemos destacar la importancia de los reglamentos y la intervención del RNP en cuanto a la calificación de estos documentos, esto porque, según lo comentado por los expertos en esta área, antes de la nueva directriz del 2020, estos documentos eran los que más tiempo tomaban a la hora de calificar, porque debían revisar a detalle cada cláusula que en él se disponga para que este bajo la legalidad, también eran los que causaban más defectos debido a su contenido contrario a la Ley que regula esta figura de propiedad, lo cual mantenía en suspenso el proceso de constitución del condominio hasta que esos defectos no fueran corregidos por el o los otorgantes.

Aplicación del artículo 27 LRPC, en condominios residenciales

En este apartado, se presentan los resultados que se obtuvieron de las entrevistas que se realizaron a los expertos que están relacionados con esta figura de propiedad, específicamente en condominios residenciales; estos expertos tomados en cuenta son los administradores que trabajan dentro del condominio y conocen los comportamientos y las situaciones que frecuentemente suceden en las asambleas de condóminos, también están los abogados y notarios públicos que trabajan o hayan tenido contacto cercano con esta tipo unico de la propiedad, los cuales ayudaron a generar una perspectiva legal y técnica acerca de la aplicación de la LRPC, los reglamentos internos propios de cada condominios residenciales visitados y sobre las situaciones que hacen posible o no la aprobación de acuerdos que requieran de un porcentaje determinado por la LRPC.

A lo largo de los cuatro años de investigación, se realizaron las observaciones a las asambleas de condóminos, que son la fuente principal de la presente investigación, debido a que es de donde se pueden extraer y conocer las situaciones que se viven dentro de estas reuniones y que ayudaron a generar una perspectiva acerca del porque los condominios residenciales con falencias en sus reglamentos no podían modificar dichas normas, sin embargo, hacía falta el sustento profesional que enriqueciera a la investigación de la opinión profesional y técnica.

Estas entrevistas con los administradores, abogados y notarios públicos, fueron de gran ayuda para conocer la realidad de los condominios desde el punto de vista profesional y técnico

de aquellos que operan y se relacionan día con día con las situaciones que se presentan dentro de los condominios, las asambleas de condóminos y aquellas entre los propietarios o habitantes del desarrollo residencial, para determinar si las situaciones comentadas, aquellas que con frecuencia se dan dentro del condominio y que repercuten de manera negativa al momento de aprobar acuerdos con determinado porcentaje.

Gracias a que se estuvo presente en la mayoría de las asambleas analizadas, se pudo observar de primera mano el trabajo que los expertos seleccionados realizan dentro de los condominios residenciales, además ayudo a que, durante el periodo de investigación, se pudiera conversar de las situaciones que se iban dando en torno a la propiedad en condominio, y generar conversatorios con los especialistas reunidos donde se comentaron sus experiencias trabajando con este tipo de condominios, sus apreciaciones sobre la reforma y como puede beneficiar a los condominios en muchos aspectos.

Las entrevistas tenían como fin principal conocer la aplicación de la Ley 7933 dentro de los condominios residenciales, específicamente en situaciones que requerían del porcentaje indicado en el reformado artículo 27 ibidem, sin embargo, las mismas ayudaron a determinar y puntualizar ciertas situaciones y actos de los propietarios y habitantes del desarrollo, que los expertos perciben con respecto a las asambleas de condóminos, los propietarios dentro y fuera de las reuniones, donde muchas de las situaciones que se presentaban coincidían con las ya comentadas, en las reuniones en determinado espacio de tiempo, y que influían en la aplicación de la LRPC y los reglamentos internos de cada condominio visitado, también se discutió además en el último periodo de análisis, se realizaron cinco preguntas puntuales las cuales tienen relevancia para el contenido de esta investigación.

Entre las situaciones más comunes que se comentaban en los conversatorios, destacan las que tienen que ver con la participación de los propietarios, siendo este punto el más influyente en la aprobación de acuerdos que requieran de un determinado porcentaje del valor del condominio que se observó dentro de las asambleas, debido al poco interés por parte de los propietarios o el simple desconocimiento sobre el trasfondo de la situación que se presentó a la asamblea.

Parte de los administradores de condominios entrevistados en esta investigación, se encuentra la señora Mauren S, representante de la empresa administradora Villa Solutions VM Sociedad Anónima, y a su grupo de trabajo. Esta empresa cuenta con más de diez años de experiencia en temas de administración de condominios residenciales, dentro de los condominios que ha administrado y que actualmente administra, se encuentra una muestra de los tres grupos de condominios visitados, mismos que se determinaron en anteriores títulos de la investigación, lo cual genera una amplia experiencia y conocimiento en cuanto a las asambleas de condóminos y los diferentes tipos de condominios residenciales del país.

Como primer punto que se trató dentro de la entrevista fue la relación de los condóminos con la LRPC y el reglamento interno del condominio, para determinar si conocían de ambos cuerpos normativos y si los propietarios estaban conformes con lo que en ellos se dispone, a lo cual la señora Mauren comenta que si se encuentran condóminos que conocen de ambas, son los que más participan de las asambleas y los comités, y dependiendo de las filiales que conformen el condominio, influyen dentro de él, tanto positiva como negativamente como lo puede ser en la operatividad o el desarrollo del condominio, sin embargo son muy pocos los que verdaderamente conocen de la Ley y el propio reglamento del condominio, a muchos no les interesa hasta que se les aplica una multa y le reclaman de porque, pero si se pueden ver en todos los condominios.

También agregó que la mayoría de los condóminos que conocen de sus propios reglamentos, comentan que los mismos no son suficientes o no suple las necesidades del condominio, no cumplen con los parámetros mínimos que se necesitan para que el condominio pueda operar o desarrollarse, y eso también influye dentro de la percepción de otros condóminos sobre estos documentos lo cual genera que no los conozcan o que se pierda el interés de conocer las normas que los regulan por malas referencias.

Sobre el número de filiales que conforman el condominio, se preguntó si esto es un factor que influye en la participación dentro de las asambleas de condóminos y la aprobación de acuerdo que requieran de un determinado porcentaje, ya sea por la Ley especial o el reglamento interno, a

lo cual nos indica que si influye porque no es lo mismo un condominio de 20 o 60 filiales a uno de más de 100 propietarios; en aquellos condominios donde son menos los propietarios que lo conforman comenta que es más común encontrarse con más participantes dentro de las asambleas incluso para conformar los órganos que el condominio tenga, se ve un mayor interés pero debemos tomar en cuenta que al ser condominios muy pequeños, hay más contacto y mayor comunicación entre todos los vecinos, lo que ayuda a que se de esa alta participación.

Sin embargo, agrega la experta que en aquellos condominios más grandes se puede notar mayor cantidad de participantes pero esto es por el número de filiales que conforma el condominio, siendo que tampoco se logra alcanzar el mínimo requerido por la Ley especial, dos terceras partes del valor total del condominio, lo normal es encontrarse con un quorum en asamblea de un 40 por ciento aproximadamente del valor total del condominio o incluso menos de eso, en muy pocas ocasiones se tiene una alta participación.

Con base en el extracto de la entrevista señalado anteriormente y el criterio desarrollado a raíz de las asambleas analizadas, es apropiado señalar que la situación que más perjudica la aprobación de acuerdos que requieran de un porcentaje determinado por la LRPC, con respecto al valor total de propietarios del condominio, vuelve a desembocar en la participación de los propietarios en las reuniones, siendo este punto el más influyente en que se observó dentro de las asambleas, debido al poco interés por parte de los propietarios o el simple desconocimiento sobre el trasfondo de la situación que se presentó a la asamblea.

También el interés por los temas relacionados con el condominio en general, presenciado por la gran mayoría de los propietarios en los tres grupos de desarrollos, destaca dentro de los factores que afectan la aprobación de este tipo de acuerdos, percibido dentro de condominios observados y la experiencia de los especialistas, que concuerdan con el criterio de que no hay interés de los condóminos por, por lo menos, leer las normas que los regulan para saber que se puede y que no hacer, incluso se puede ver en la participación activa dentro de las propias asambleas de condóminos, colaborando y aportando su experiencia profesional o vivencias en otros condominios o situaciones similares.

Lo anterior se puede observar desde la elección de presidente y secretario para la asamblea que se está desarrollando, donde se pregunta a los presentes quien puede y desea colaborar en los cargos y no se presentan postulantes, tal vez por desconocimiento de funciones o por la misma falta de interés, siendo que en la mayoría de los casos observados y según lo comentado también por los expertos, son ocupados por lo menos por un miembro de la administración del condominio, y no es que este mal, pero lo ideal es que sean los mismos propietarios los que participen de todo lo relacionado con el condominio y la comunidad que lo habita, ya que al final, ellos son los únicos interesados en que el bien común este lo más actualizado según sean las necesidades y en las mejores condiciones internas y externas, lo cual mantendrá su valor o lo aumentara, lo cual también es un factor que afecta, ya que si el condominio está bien, la filial es probable que también lo este, sin embargo es un pensamiento que pocos han interiorizado.

Este es un aspecto que fue fundamental para justificar la propuesta de reforma al artículo relacionado con el actuar de la asamblea y los porcentajes necesarios para aprobar determinado acuerdo, el legislador planteo que los condominios que necesitaban de la reforma a sus normativas internas se veían imposibilitados por esta falta de participación y el porcentaje inviable que exigía la LRPC en su texto inicial, para realizar estas modificaciones, siendo que era por unanimidad lo que afectaba la voluntad de la mayoría con solo un propietario que no estuviera de acuerdo, lo cual se varió para que en adelante se requirir de la aprobación de por lo menos dos terceras partes, brindando un panorama más real y alcanzable para aquellos condominios que tenían proyectos de este tipo suspendidos por la situación comentada.

Al ser está una ciencia social y específicamente estar en presencia de una figura poco explorada, desarrollada, entendida y adoptada por los principales sujetos afectados por la Ley especial, que junta la propiedad privada con la copropiedad, es frecuente encontrarse situaciones en donde las personas tienen diferentes perspectivas o intereses con respecto a la situación que se esté dando dentro del condominio, las asambleas y demás.

También se puede agregar que la gran mayoría de condóminos prefieren que los demás propietarios resuelvan los problemas del condominio, a involucrarse en las reuniones y comités que se formen para colaborar en pro del bien común, sin darse cuenta de que el derecho a la voz y voto que la LRPC les otorga es fundamental para el desarrollo óptimo del condominio general, lo cual influye en la plusvalía del mismo y por ende la de cada filial individual.

Ahora bien, continuando con la entrevista, se habló al principio que muy pocos condóminos conocen realmente sus reglamentos, lo cual tiene diversas reacciones y comentarios, se preguntó acerca de que se comenta con respecto a estas normas internas que afectan a todos los habitantes de condominio, a lo que la experta indica que los pocos que conocen de sus reglamentos y la Ley especial, normalmente se notan disconformes con su contenido, en muchas ocasiones se ven documentos que no están diseñados para el condominio, dejan de lado situaciones que se están dando en la actualidad y no se previeron, pero son pocos los que verdaderamente conocen el reglamento.

Lo cual no dirige al punto de las modificaciones a estas normas, con la intención de conocer que se habla dentro de los condominios en cuanto al reglamento y modificaciones, para lo cual se preguntó si había tenido experiencia con este tipo de acuerdos antes de la reforma al artículo, esto por los comentarios negativos o de disgusto que los propietarios hacen sobre estos documentos y que se pudo observar dentro de las asambleas visitadas, la experta indica que si es muy común que dentro de las asambleas se habla acerca del reglamento, principalmente de las carencias y la necesidad de modificar aquellas cláusulas que no están acordes con el condominio pero muchos casos resultan en solo comentarios, ya que los que si van a las asambleas están resignados a que no van a conseguir el porcentaje requerido por Ley por la falta de participación de los demás propietarios.

Para complementar el tema de modificaciones a reglamentos, en otra ocasión se mantuvo una entrevista con el señor Alberto C., representante de la empresa administradora CondoMaster Sociedad Anónima, con experiencia en temas de administración de condominios residenciales desde el dos mil dieciséis, quien además actualmente forma parte de la comisión que está desarrollando un proyecto de modificación total del reglamento en uno de los condominios que

administra, lo cual genera una amplia experiencia y conocimiento en cuanto a las asambleas de condóminos y los diferentes tipos de condominios residenciales del país, además de conocer de primera mano los procesos que conllevan este tipo de modificaciones.

De igual manera, la primer pregunta realizada se trata de la relación que tienen los condóminos con los cuerpos normativos que los regulan, la Ley 7933 y los reglamentos internos del condominio a los cuales quedan sujetos desde el momento que adquieren un derecho dentro del condominio, el señor Alberto señala que dentro de su experiencia ha determinado tres grupos, y no todos se dan en todos los condominios, están aquellos que lo conocen, que son los que más participan, aquellos que están al tanto pero no se involucran con él, y por ultimo a los que del todo no les interesa que es la mayoría de los propietarios, principalmente en los condominios de muchos propietarios, ahí se nota más la falta de interés.

Sobre la falta de interés que indicó el experto, también se consulta si conoce alguna razón por la cual los condóminos no se involucran con su reglamento, a lo cual comenta el experto que bajo sus apreciaciones, eso nace desde que la adquisición de la propiedad, se debe presentar por lo menos un resumen del reglamento además de todas las comodidades que ofrece el condominio como tal, sin embargo depende de cada quien el conocer las normas a los regulan.

Agrega además que el interés de los condóminos por su reglamento va a cambiar dependiendo de la situación que este pasando el condominio, puede que solo sea por la situación que los esté perjudicando individualmente o al sector cerca de donde residen de manera repentina, o bien, que se trate de una situación de tiempo atrás y que por disposiciones reglamentarias no se ha solucionado y este frenando la operatividad y desarrollo del condominio, es decir, hasta que no se ven afectados por la situación, no buscan como conocer del reglamento para buscar la solución más efectiva al problema.

Lo anterior permite puntualizar de nuevo, dos de las situaciones que más se observaron en las asambleas y que los expertos identifican como constantes influyentes de manera negativa a la hora de aprobar acuerdos cumpliendo con lo estipulado en el reformado artículo 27 de la LRPC,

específicamente las modificaciones a los reglamentos de condominio y administración, la primera es la falta de conocimiento por parte de los condóminos sobre la propiedad en condominio que junta la propiedad privada y la copropiedad, y la segunda el interés de los sujetos por conocer el reglamento interno del condominio.

Ambas situaciones resaltaron dentro de las observaciones realizadas a las asambleas de los tres grupos de condominios residenciales visitados, y que con la ayuda de los expertos entrevistados, se pueden determinar como principales influyentes en la toma de decisiones que requieran de un porcentaje determinado por la LRPC, y aun buscando medios alternos para hacer que el interés y la participación de los propietarios aumente, no se puede obligar a los propietarios, por más que la Ley especial le dé la importancia de órgano superior dentro del condominio, encargado de resolver las situaciones que se afecten la generalidad del desarrollo o a sus habitantes.

Por último se consultó al experto si conocía de mecanismos o practicas legales para aumentar la asistencia a las asambleas de condóminos, el señor Alberto comenta que, en sus administraciones ha procurado que los propietarios y habitantes se involucren con el condominio, generando reuniones informales pero informativas para todo aquel que desee enterarse de la operación diaria del condominio, que no se cuentan como asambleas, pero sirven como primer acercamiento para muchos que no conocen los procesos o actos dentro de los condominios, también se ha acompañado de la asesoría de abogados que conocen la LRPC, para que los condóminos sientan más tranquilidad al momento de tratar estos temas y poder aclarar todas las dudas que surjan.

Particularmente, el señor Alberto es el administrador dentro de uno de los casos comentados anteriormente sobre modificaciones a los reglamentos, estuvo presente en la presentación del proyecto y participa activamente en la comisión que se creó dentro de la asamblea mencionada, con el fin de generar un documento formal que contenga las modificaciones más convenientes para el condominio, además de él, se nombró un grupo de condóminos representantes de la comunidad y se contó con asesoría legal.

Desde el momento en que se presentó la propuesta de modificación al reglamento como un punto en asamblea en mayo hasta la actualidad, se han desarrollado reuniones entre el grupo de trabajo para componer las normas que se adecuen al condominio, lo cual genera la pregunta de cuál fue el motivo para hacer estas modificaciones, el experto comenta que un grupo de condóminos se acercó a la administración a presentar una queja por la aplicación del reglamento y querían una aclaración, se les presento la situación y lo que indica el reglamento, que bajo su perspectiva, indica que era una sanción desmedida y la situación no se prestaba para tanto.

Después de esa primer interacción, los condóminos se mostraron muy preocupados por el contenido del reglamento y genero una solicitud informal de asesoría para generar una propuesta para presentarle a la asamblea, primeramente se buscaba variar solo ese tipo de sanciones, pero cuando se presentó en la reunión, los demás participantes comentaron otras situaciones similares que estaban conectadas con el reglamento; la asamblea decidió conformar una comisión que estudiara el reglamento actual y generara uno nuevo que este adecuado a la realidad del condominio, que sea específico en cuanto a las situaciones, sanciones y demás, y que sea de fácil lectura y entendimiento para todos.

Finalizando con la entrevista, el especialista explica que la gestión aún está en desarrollo, pero en la etapa final que es presentarle a los condóminos un borrador final y que ellos comuniquen sus apreciaciones; han pasado cinco meses desde la asamblea de mayo hasta octubre, que termina el periodo de análisis de la presente investigación, en los cuales se han desarrollado múltiples reuniones entre la comisión, la administración y los asesores legales, -dentro de los cuales se tuvo la oportunidad de estar presente y participar de manera activa dentro de las reuniones, en aras de enriquecer de datos la presente investigación-, donde se compartieron criterios, se habló de las necesidades que los condóminos comentan y las que presenta el propio condominio, buscando un documento más completo, adaptado a la realidad del condominio, bajo la legalidad de la LRPC.

Manteniendo la misma línea de entrevistas a expertos que han estado presentes en situaciones relacionadas con aprobación de acuerdos en asambleas de condóminos y modificaciones a reglamentos de condominios, se presenta la entrevista con el señor Marco D.,

administrador independiente de condominios con nueve años de experiencia, quien actualmente está presente dentro de un caso muy particular que se presencié dentro de los grandes desarrollos.

En cuanto al tercer experto entrevistado, el señor Marco, se conoció la situación que se estaba dando dentro del condominio residencial que administra, siendo uno de los condominios más grandes que se visitó, el cual al cierre del periodo de análisis previsto para esta investigación, aun no cuenta con un representante legal nombrado, lo cual es una situación que pone en riesgo al condominio en muchos aspectos, el experto comenta que el condominio madre no tiene administrador nombrado desde el 2021, porque una cláusula del reglamento exige que el administrador del CM será nombrado por el porcentaje que represente mínimo el setenta y cinco por ciento del valor total del condominio.

Como primer pregunta de la entrevista, se consultó propiamente sobre la reforma al artículo 27 y los beneficios que representa para los condominios residenciales, el especialista comenta que la reforma que redujo el porcentaje a dos terceras partes, fue bueno porque la unanimidad era imposible de alcanzar en las asambleas por la poca participación, pero no termina de resolver el conflicto que tienen la mayoría de condominios residenciales, que tienen reglamentos con carencias o bien cláusulas absurdas con disposiciones irreales que más bien entorpecen el desarrollo y la operatividad del propio condominio y no pueden variarlas por el porcentaje tan alto que necesitan para su aprobación.

Sobre esta situación específica comenta que, dentro de los condominios compuestos por sub condominios, el panorama se torna aún más complicado porque en las asambleas del CM, los representantes cuentan con mayores porcentajes y con solo uno que no esté de acuerdo, no se obtiene ni siquiera las dos terceras partes, o bien el porcentaje que dispone el reglamento interno del condominio, que en el caso puntual, exige que el setenta y cinco por ciento del valor total del condominio madre apruebe el nombramiento de administración, lo cual no se ha logrado por un sub condominio que no está de acuerdo y representa un cuarenta y cinco por ciento del valor total del condominio y genera un ambiente muy complicado tanto laboral como de convivencia dentro del CM, con los demás sub condominios y administraciones internas, la relación es muy amena

pero con solo uno que no esté conforme, puede alterar el ambiente de manera significativa, más tratándose, de un tipo de condominio aún más complejo de entender y analizar.

Con base a lo anterior comentado por el experto, se le consultó, de acuerdo a su experiencia y percepción del diario vivir dentro de los condominios, cuáles considera que son los principales aspectos que influyen en la convivencia dentro de los condominios, para conocer más sobre las situación actual de los condominios y sus habitantes, y las situaciones que se observaron dentro de las asambleas visitadas vistas desde la perspectiva de los administradores.

El señor Marco comenta que la participación es el principal factor, pero también influye mucho la desinformación que va de la mano con la asistencia, las personas no conocen la importancia de asistir y participar en las asambleas, creen que la única obligación que tienen es pagar mensualmente la cuota condominal, y es solo para no pagar los intereses de mora, sin darse cuenta que si todos buscan el bienestar de todo el complejo habitacional, cada filial o propiedad privada, va a mantener su valor y el ambiente mejora significativamente entre los vecinos y habitantes del condominio.

Agrega que las personas no conocen la figura del condominio, no saben que aunque tengan una propiedad privada, se encuentran dentro de un bien común que le pertenece a todos y todos deben velar por el buen funcionamiento y el desarrollo, es muy frecuente escuchar a los condóminos referirse a que ellos pueden hacer lo que quieran dentro de sus propiedades, y es cierto con ciertas limitaciones, mismas que dispone la LRPC y el reglamento interno, pero no se preocupan si quiera de conocerlos, tampoco buscan como acercarse a la administración para conocer más sobre el tema, simplemente no le dan la importancia que requiere el vivir dentro de un condominio.

También la duración de las asambleas es un factor que influye en la participación, muchos participantes se retiran cuando van más de una hora de asamblea y no se avanza por las intervenciones de los demás participantes, comenta que el problema es que, por ejemplo, en sus administraciones y asambleas que convoca, tiene la práctica de dar espacios de diez minutos para

responder consultas, sin embargo no puede limitar tampoco la palabra de los condóminos ya que la reunión es de ellos y son los que mandan dentro de ella, por lo que no se puede restringir el uso de la palabra, lo cual alarga las asambleas y genera que muchos incluso no asistan por situaciones similares vividas en asambleas pasadas.

Otra situación que comenta el experto que ha visto en los condominios que ha administrado y es parte de la situación que está viviendo actualmente dentro del CM que administra de manera operativa, es que dentro de los condominios se generan grupos que tienen o creen que van con la intención de buscar lo mejor para el condominio, y que en el mejor de los casos son grupos que si trabajan en conjunto con la administración en pro del bienestar operativo y comunal, pero en muchos casos resultan ser grupos que entorpecen las gestiones administrativas, ya sea porque quieren hacerlo de otra manera o no comparten el mismo criterio que la administración sobre la situación, lo que representa un encuentro de opiniones que desemboca en un conflicto de interés donde por más que una parte quiera ceder porque es un servicio el que se brinda, tiene que responderle a los demás condóminos, lo que complica aún más la administración, porque no solo debemos cumplir con los objetivos operativos sino también buscar la buena convivencia dentro del condominio.

Lo cual permite indicar con seguridad que la poca participación en general, es el factor principal que interfiere en la aprobación de acuerdos por el porcentaje mínimo requerido por la LRPC, según las observaciones desarrolladas y el criterio común de los expertos entrevistados hasta el momento, pero la participación activa por los mismos participantes de las reuniones, es un elemento que afecta aún más estos actos, principalmente cuando se presenten opiniones divididas que impidan su aprobación o bien estemos dentro del escenario donde hay grupos que representan un porcentaje considerable dentro de las asambleas y no quieran negociar su posición con respecto al punto que se esté tratando.

Además, es oportuno puntualizar lo comentado por dos de los expertos que además se pudo observar en las asambleas analizadas, y es que la mayoría de los propietarios de un derecho en condominio, adquirieron el bien por los beneficios que ofrece el desarrollo como lo es la seguridad y las amenidades, sin darle importancia a las normas que los regula, a las cuales se adhieren una

vez comprenden su propiedad, la gran mayoría no conoce lo que en ellas se dispone hasta que se ven afectados por una de sus cláusulas; y la propia Ley especial tampoco es clara en cuanto a la importancia que le da a la asamblea de condóminos, siendo esta el órgano supremo de los condominios, quien debe tomar las decisiones sobre todas las situaciones que sucedan dentro del proyecto habitacional, lo cual es perjudicial para aquellos que si estudian los compendios normativos y se preocupan por asistir a las reuniones y buscar el bienestar común, que según los datos recopilados por las diferentes fuentes de información, resultan ser el porcentaje minoritario dentro de los condominios.

Finalizando la entrevista, se consultó al señor Marco si dentro de su administración, ha generado algunas prácticas para incrementar la participación, a lo cual comenta el experto que por lo general trata de hacer reuniones previas a la convocatoria y a la propia asamblea, para que los condóminos tengan una idea de lo que se va a tratar en la reunión, también menciona que si tenía conocimiento de condóminos nuevos dentro del condominio, se acerca a ellos para darles la bienvenida y presentarles las normas internas del condominio y un resumen del estado del bien común, que en muchos casos ni conocen, pero sirve para involucrar a los habitantes y crear conciencia sobre la importancia de la participación en los temas del condominio.

Otro aspecto que indicó el entrevistado es que dentro de los condominios residenciales es frecuente encontrarse con grupos que tienen un mismo criterio sobre determinado asunto y eso también afecta mucho las asambleas y la toma de decisiones, sin embargo, dentro de sus administraciones comenta que siempre procura que haya una armonía dentro del condominio, a veces no se logra por las opiniones divididas que se generan entre los propietarios tanto durante la asamblea como en el día a día, por lo que busca negociar con las partes involucradas para mantener una buena convivencia y el bienestar del condominio, pero hay casos donde no es posible ni siquiera acercarse a hablar, que es la situación que se vive en el CM que administra.

Lo que permite indicar que los administradores de condominios, al conocer de primera mano todas aquellas situaciones que ocurren dentro de los proyectos residenciales, que son los principales factores que afectan la aprobación de acuerdos en las asambleas, han implementado métodos para buscar revertir esa realidad y generar dentro de los propietarios un interés por

involucrarse activamente en los temas del condominio, esto porque los únicos beneficiados o perjudicados son ellos mismos, sin embargo, esas prácticas no sirven de nada si los condóminos no interiorizan la importancia y su obligación para con el condominio, ya que no hay forma legal de exigir que participen de estos actos.

Continuando con el análisis de las entrevistas, se presenta las experiencias compartidas por el Licenciado Efrén R., abogado y notario público, quien tiene experiencia en la propiedad de condominio y estuvo presente en el proceso de modificación al reglamento de uno de los casos presentados; su intervención fue de gran ayuda para el condominio en cuestión ya que desde su experiencia logro detectar el problema y asesorar a los interesados para poder revertir esa situación que los tenía atados de manos gracias a unas cláusulas dentro del reglamento interno que eran completamente impositivas y absurdas.

En el conversatorio que se tuvo con el especialista indicado, comento que esta situación particular tenía que ver con el periodo de nombramiento del administrador, el cual fue dispuesto por el desarrollador del proyecto residencial para que fuese por 20 años, además de que también reglamento otras exigencias para su destitución y cambio, solicitando una aprobación para dichos actos del valor total del condominio, es decir mediante la unanimidad.

Estos hechos dejaban completamente en indefensión a los propietarios ya que estaban regulados por una normativa impositiva y estaban teniendo muchos problemas con el proveedor del servicio, que también fue impuesto por el desarrollador, comento el experto. También indico que según le comentaron los interesados en la primera interacción que tuvieron que no llegaban más de 30 vecinos a las reuniones, siendo que el condominio está conformado por 150 filiales, situación que también preocupaba a los condóminos porque no hallaban los medios legales para aprobar las modificaciones planteadas y poder cambiar la situación del condominio.

Los condóminos ya desgastados por los problemas que tenían con la administración y sabiendo que no podían variar las cláusulas del reglamento que hablan de este tema, buscaron la asesoría del experto para que les ayudara a buscar la solución más favorable para el condominio

sobre este tema, sin embargo aún tenían que resolver el otro problema, el cual era la falta de participación de los propietarios en las asambleas del condominio.

Primeramente se le consulto al experto por sus apreciaciones con respecto a los reglamentos que ha tenido la oportunidad de conocer a lo largo de su experiencia con esta figura de propiedad, a lo cual el experto indicó que dentro de los condominios residenciales, estos reglamentos son de suma importancia ya que dentro de ellos se establecen las reglas para todos los habitantes del desarrollo habitacional, sin embargo, la realidad de estos documentos es que no se crean con la intención de cubrir a los condóminos, quienes son los afectados finales de su contenido, ya que la LRPC le da libertad reglamentaria a los desarrolladores de estos proyectos para disponer lo que ellos consideren, resultando en normas que principalmente los benefician a ellos o bien sin contenido adecuado para el condominio específico.

Hablando puntualmente sobre el caso analizado, era necesario el cambio del periodo porque la administración de aquel momento ya que no estaba cumpliendo con los objetivos esperados y no se podía destituir debido a las disposiciones reglamentarias, y por el hecho de la falta de participación de todos los propietarios que hacia inalcanzable que se obtuviera la unanimidad para aprobar la modificación desde que se determinó el problema y la situación con la normativa interna, que los tenía en velo desde la constitución del condominio y ya llevaban más de cinco años con el mismo conflicto sin poder solucionarlo para el bien del condominio.

A raíz de lo comentado en cuanto a la falta de participación, se le pregunto al experto si conocía de otros condominios que presentaran esta situación, a lo cual respondió que la gran mayoría de condominios residenciales, sufren de este problema, principalmente aquellos que tienen muchos condóminos, ya que entre más propietarios conformen el proyecto, es más difícil lograr la cooperación por diferentes factores, uno de ellos es que hay propietarios que no viven dentro del propio condominio, con lo cual no les interesa lo que suceda dentro de él porque ven esta propiedad como un ingreso económico más por el tema de que los alquilan.

El extracto anterior concuerda con lo comentado por los demás expertos entrevistados y las observaciones realizadas, cuando determinan que la falta de participación es el principal aspecto que perjudica la operatividad del condominio y la actualización de las normas que regulan los proyectos residenciales, imposibilitando el desarrollo óptimo de los mismos, gracias a las personas que no se interesan por los temas que suceden dentro del condominio.

Continuando con la exposición de los criterios, se le consulto al especialista si tenía noción de mecanismos aptos y apegados a la legalidad para aumentar la representación en las asambleas de condóminos; el licenciado indica que en la práctica, lo que se suele utilizar es la representación mediante poderes especiales solo para actuar en la asamblea, lo cual está incluido dentro de muchos reglamentos y está amparado por nuestra legislación, dentro del Código Civil de Costa Rica en el título octavo que habla sobre el mandato.

Agrega el experto que estos mandatos son utilizados principalmente cuando los puntos que se tengan que votar no requieren de un porcentaje determinado ya que en muy pocas ocasiones se otorgan estos poderes por el desconocimiento de las personas de esta figura, o bien, porque en muchos casos, requiere que sea otorgado ante notario público o por lo menos autenticado, haciendo de la gestión aún más incomoda o poco practica porque eso representa el pago de honorarios, independientemente de los dos requisitos expuestos.

En el caso específico, explica el especialista que cuando fue contactado para brindar una asesoría, presento a los interesados esta opción para alcanzar el quorum requerido, sin embargo, eso representaba mucho dinero ya que el reglamento disponía que esa representación debía otorgarse mediante escritura pública, y necesitaban aproximadamente 120 poderes para poder aprobar las modificaciones al reglamento y solucionar el problema que vivían.

Entrando propiamente a conocer si la reforma al artículo 27 de la LRPC sirvió para que se pudieran aprobar los cambios a las cláusulas reglamentarias que los tenían bajo la situación expuesta, se le consultó al licenciado si con las nuevas disposiciones los condóminos interesados

volvieron a retomar el proyecto de modificación al reglamento interno del condominio y de ser afirmativo, como fue el proceso que se realizó para aprobar el acuerdo.

El experto comentó que gracias a la reforma que bajo el porcentaje de aprobación por unanimidad a por lo menos dos terceras partes del valor total del condominio, los condóminos volvieron a buscar de sus servicios para conocer los alcances del nuevo texto normativo y para generar las modificaciones más favorables para el condominio, que cubrirán todos los extremos posibles para evitar que otra situación similar vuelva a ocurrirles.

Se desarrollaron varias reuniones donde se hizo un análisis integral de todo el reglamento para determinar si había algún otro punto que debía ser modificado y una vez establecido un documento formal, los condóminos interesados lo compartieron con todos los propietarios para explicar las repercusiones de las modificaciones propuestas para el bien del condominio en general y conocer la opinión de la comunidad, se buscó la colaboración de los condóminos tocando puertas, llamando o hablando con los vecinos cercanos, pero la mayoría aunque compartía la importancia de efectuar los cambios propuestos, no quería asistir a la asamblea ni participar de las reuniones de trabajo.

Debido a que la falta de participación de la mayoría de los propietarios dentro del condominio aún se presentaba como el problema principal para aprobar las modificaciones, se volvió a plantear la posibilidad de obtener poderes de representación de aquellos que estaban de acuerdo con la propuesta pero no con asistir a la asamblea; los condóminos interesados volvieron a buscar la colaboración de los vecinos pero ahora con esta nueva opción en caso de que no quisieran asistir a la reunión, y fue gracias a estos poderes de representación que le fueron otorgados al experto asesor que se logró contar con el porcentaje dispuesto por el nuevo artículo 27 de la LRPC y se aprobó la modificación que redujo el periodo de nombramiento de administración de 20 años a uno año, periodo que se estima prudente para este tipo de servicio dentro del condominio, y así pudieron cambiar a la administración que estaba entorpeciendo la operatividad y el desarrollo del condominio en general.

Con lo cual, se puede señalar que aunque el problema de la asistencia, que se pudo observar dentro de la mayoría de los condominios visitados y que los expertos concuerdan al decir que es el factor principal que impida la aprobación de acuerdos que requieran del porcentaje determinado dentro del artículo 27 de la Ley 7933, inciso b), existen mecanismos legales, que con la práctica se ha visto su efectividad, que ayudan a todos los condominios que pasan por esta circunstancia, para que puedan contar con el quorum necesario para efectuar los puntos que contempla el reformado artículo.

Para complementar y concluir con este apartado, se presentan los resultados de la entrevista con el Licenciado Alejandro R., abogado y notario público con más de 10 años de experiencia dentro de la propiedad en condominio, dando asesorías legales a todos los sujetos involucrados dentro de esta figura de propiedad, desde empresas dedicadas a desarrollar estos proyectos habitacionales, empresas administradoras y los propios condóminos que buscan sentido a lo que la norma especial indica y el reglamento, con la intención de conocer más a detalle el actuar de todos los sujetos que convergen dentro de esta figura sui generis de propiedad.

Como primer punto que se trató dentro de los conversatorios, se le consulto al especialista sus apreciaciones en cuanto al conocimiento de los propietarios sobre la Ley 7933, los reglamentos de condominio y administración y cual es el pensar de estos sujetos con respecto a estos cuerpos normativos; el licenciado indicó que por lo general, esos documentos son completamente olvidados por aquellos que adquieren un derecho dentro de un condominio ya que en lo único que se centran es en los beneficios o amenidades que ofrecen estos desarrollos habitacionales, lo cual concuerda con lo ya comentado por los demás expertos entrevistados y las observaciones realizadas.

Enfocándose en las asesorías que ha brindado a los desarrolladores de estos proyectos habitacionales, se le consulto como era el proceso de creación de los reglamentos internos de los condominios residenciales, a lo cual el experto comentó que antes de la reforma a la guía de calificación, los procesos de composición de un reglamento eran muy tediosos ya que había que contemplar los criterios de los registradores para no cometer errores o en su caso defectos, que en situaciones pasadas habían surgido con respecto a estos cuerpos normativos, ahora que el RNP no

se detiene a calificar los reglamentos, los desarrolladores ya no buscan asesoría legal, sino que utilizan machotes que han pasado sin problema y los incorporan dentro de la escritura constitutiva, lo cual tiende a generar muchos problemas dentro de los condominios ya que no cuentan con normas adaptadas a la realidad del desarrollo.

Agrega además que el tema del reglamento es tratado por los desarrolladores de estos proyectos como un requisito más y no le dan la importancia que estos documentos tienen para los propietarios quienes son los afectados finales por el contenido de dichas normas y en muchos casos se pueden ver documentos creados a conveniencia de los desarrolladores, esto porque el interés de ellos es vender todo el proyecto y buscan como hacer de esos procesos lo más rápido posible mediante disposiciones que están diseñadas para no entorpecer esos procesos, con lo cual descuidan el fin principal de los reglamento que es brindarle a los futuros propietarios normas que cubran las situaciones que se puedan presentar en el condominio.

Dentro de su experiencia, comenta el experto que ha estado presente en varios los procesos de reformas a reglamentos y reuniones con condóminos para resolver conflictos que se generan dentro de las asambleas de condóminos, uno de ellos fue el caso presentado dentro del apartado de condominios medianos, el cual trató sobre la implementación de un contrato de administración para cubrir aspectos que el reglamento no contemplaba o bien disponía normas totalmente obsoletas para la operatividad adecuada del condominio.

Sobre este caso, se le consultó al especialista, como fue el proceso de confección de este contrato y la participación de condóminos para conformar dicho documento, el licenciado indicó que fue contratado como asesor legal y para acompañar en la asamblea para responder las posibles consultas que surgieran sobre el contenido y la propia LRPC; comenta que el proceso fue muy largo ya que dentro de este condominio habían dos grupos con posiciones muy opuestas, ya que uno de ellos quería una administración y el otro no compartía esa propuesta, con lo cual tuvo la tarea de mediar para poder llegar al acuerdo más favorable para el condómino en general ya que habían otros condóminos que no pertenecían a ninguno de los grupos y se mantenían neutrales.

El experto añade a lo comentado sobre los grupos que esas mismas opiniones divididas, afectan mucho las asambleas ya que se presentan escenarios de estira y encoje y en muchas ocasiones se puede ver como los grupos no tienen la intención de cambiar su posición, olvidando que viven dentro de una comunidad donde lo ideal es que todos los propietarios colaboren para buscar el bienestar del condominio y no el individual, además comenta que dentro de las asambleas se puede percibir un ambiente tenso gracias a estos grupos de condóminos, porque ambos van a compartir con los presentes su postura lo que termina en discusiones sobre las posturas, que alarga innecesariamente la misma reunión, situación que también tiende a afectar en la participación de los demás condóminos.

Lo cual permite determinar que de nuevo, la conformación de grupos de condóminos dentro del propio condominio afecta a la generalidad del proyecto y en el interés de los condóminos por participar de las reuniones ya que pueden ser los causantes de muchos de los problemas antes presentados, tales como la duración de las asambleas, la falta de cooperación colectiva y principalmente la falta de interés por parte de aquellos condóminos que no pertenecen a ningún grupo conformado, en asistir a las reuniones de propietarios para resolver los problemas del condominio por el hecho de que al haber dos opiniones diferentes sobre un mismo punto, no se puede llegar a un acuerdo o va a ser más difícil lograrlo sin que alguno salga disconforme con lo aprobado.

Interpretación de datos

En este apartado se proyectarán los criterios derivados del análisis de los datos recabados mediante las observaciones a las asambleas de condóminos, conociendo todas las circunstancias que se presentaron dentro de estas reuniones, y las entrevistas realizadas a los especialistas en la propiedad de condominio, quienes compartieron sus apreciaciones con respecto a los sujetos dentro de esta figura de propiedad y los actos que en ella se efectúan.

Para lo cual se presentan las situaciones que se pudieron determinar de la interpretación de datos, siendo que el fin principal es conocer cuál es la realidad actual se presentan dentro de los condominios residenciales en Costa Rica en el año 2024, compilando todos aquellos aspectos que se conocieron durante el periodo determinado para esta investigación y contemplando todas las circunstancias que se atravesaron a lo largo del presente trabajo indagatorio.

Situación actual de la aplicación del reformado artículo 27 de la Ley 7933 en los Condominio Residenciales

Si bien, las situaciones expuestas en los títulos anteriores que derivaron de las observaciones realizadas en asambleas de condóminos y las entrevistas con los especialistas en la materia determinados para la investigación, hacen referencia a las variables que constantes se pueden apreciar dentro de las asambleas de condóminos y que pueden llegar a imposibilitar la aprobación de acuerdos con un determinado porcentaje del valor total del condominio, es de suma importancia para el presente trabajo indicar cual es la situación actual de la aplicación de la LRPC y sus reformas dentro de los condominios residenciales, siendo este el fin principal de esta investigación, conocer la realidad que viven los condominios residenciales en cuanto a las modificaciones reglamentarias y si se cumple con el espíritu del legislador con la aprobación de la reforma.

A lo largo del presente trabajo de investigación se ha indicado como la reforma al artículo 27 de la LRPC trajo a los condominios residenciales una solución a la problemática que se presentaba contantemente en la mayoría de desarrollos habitacionales sujetos a este régimen, pasando de requerir la unanimidad para aprobar los acuerdos contemplados en el mencionado artículo, a requerir de por lo menos dos terceras partes del valor del condominio para su aprobación, porcentaje que se presume apropiado para la toma de los acuerdos como la modificación a los reglamentos de condominio y administración, y que representa para los condóminos interesados, una formalidad más alcanzable para generar y aprobar las modificaciones, no obstante, también se indicó que, con base al proyecto de reforma presentado y los criterios generados gracias a las entrevistas y observaciones realizadas, la principal causa que

imposibilita la ejecución de estos actos fue y sigue siendo la falta de asistencia y participación del total de los propietarios a las asambleas de condóminos, por las distintas razones expuestas.

Además de las situaciones comentadas en anteriores apartados del presente trabajo, se pudo determinar también que, en la mayoría de los casos analizados, y en concordancia con lo comentado por los expertos en los conversatorios sobre aquellos condominios que actualmente administran, tenían y aun al concluir el periodo de investigación, tienen la necesidad de modificar sus reglamentos internos, por tratarse de documentos de suma importancia que regulan el actuar de todos los propietarios y habitantes del condominio, y que en la mayoría de las ocasiones, resultaban ser normas escasas de contenido, que no se adaptan a la realidad del desarrollo ni esta acorde con las necesidades específicas del condominio en general, llegando a conocer también casos extremos con normas impositivas y desproporcionadas en cuanto a sus disposiciones, regulaciones, hasta sanciones que perjudican la operatividad del condominio residencial y la convivencia de los condóminos y habitantes del desarrollo urbanístico.

Sin embargo, la realidad actual de muchos condominios con respecto a la aplicación óptima del reformado artículo 27 de la LRPC en su inciso b), es que las situaciones previstas por los legisladores que presentaron el proyecto de reforma y aquellas que se pudieron concretar con la presente investigación, aun se pueden observar dentro de las asambleas de condóminos y no parece generar mayor interés en los condóminos por buscar que más propietarios asistencia y aprovechar las nuevas disposiciones del nuevo artículo 27 de la LRPC, siendo esta, la falta de participación que imposibilita llegar a los porcentajes requeridos por la Ley especial, a causa de la falta de interés por parte de la mayoría de los propietarios por los temas del condominio.

No obstante, es importante para esta etapa de la investigación indicar también que no en todos los casos estudiados, esta situación particular que tiene que ver con la participación y la modificación a los reglamentos con falencias, continua; dentro del análisis de los datos recopilados, se pudo observar que en algunas ocasiones, específicamente aquellos condominios donde las variaciones eran consideradas de extrema necesidad, los propietarios interesados, se dieron a la tarea de buscar las asesorías con profesionales en derecho que conocen sobre la propiedad en condominio y también la ayuda de los administradores, para buscar los medios

adecuados bajo la legalidad, para poder generar las variaciones que tanto les urgía para el desarrollo y la operatividad del condominio.

Como se pudo observar en los casos analizados, la mayoría de los actos que conlleven la aprobaciones de acuerdos dentro de las reuniones de propietarios, sin importar de que clase se traten, se logran gracias la obtención de poderes de representación por parte de aquellos que no tenían interés de participar en la asamblea o no pueden por diferentes motivos; mecanismo que los reglamentos internos de los tres grupos de condominios residenciales determinados en el trabajo, contemplan como una opción factible para aquellos que no puedan asistir a la reunión de condóminos.

Este poder de representación o carta poder como también se le llamo dentro de los reglamentos estudiados para la presente investigación, resulta en un procedimiento viable para la obtención del porcentaje mínimo requerido por la Ley especial, pero la realidad es que no existe un criterio unificado y concordado con respecto a esta figura, ya que en todos los casos analizados se pudo determinar pero con distintas especificaciones, en unos casos se solicitaba simple carta poder, en otros esa carta debía estar firmada por el otorgante y dos testigos, o bien, autenticado por parte de un abogado, también se pudo observar que en ocasiones no requería de simple carta poder sino que se necesitaba de un poder especial otorgado ante notario público, lo cual representa una erogación económica, y en muchos casos concluye en una causal de la falta de participación y colaboración de los propietarios para la utilización de este mecanismo de representación por el hecho de tener que pagar para contar con dicho poder de representación dentro de la asamblea.

Esta modalidad de representación mediante poderes de participación, se pudo observar en los casos donde se realizaron modificaciones a los reglamentos de condominio y administración, y que los expertos consultados indicaron que era una práctica adoptada por las administraciones y los mismos propietarios para poder generar dichas variaciones reglamentarias, la cual está incluida dentro de los reglamentos y esta abalada por la legislación nacional, siendo que en la mayoría de los casos, se aplica cuando se presenta este hecho de falta de asistencia y exista la necesidad de aprobar las reformas necesarias para adaptar el condominio a la realidad y las necesidades que este

presentado, y también distintos acuerdos que requieran de mayoría calificada y se sepa que la participación es escasa.

Por ejemplo, se retoma el caso que se pudo observar dentro de uno de los grandes desarrollos, donde se generó una modificación a su reglamento específicamente en el artículo relacionado con el periodo de nombramiento de la administración, gracias a la gestión realizada por los interesados y los especialistas consultados, la cual conllevó reuniones para conformar un documento adecuado y adaptado a la realidad del condominio, y hacer un sondeo de cuales propietarios conocían sobre el proyecto y cuales iban o no a participar de la asamblea, para solicitar los poderes especialísimos de participación de aquellos que abiertamente indicaron que no tenían interés de participar; al final, como se expuso en apartados anteriores, una sola persona contó con la representación de un porcentaje considerable de la totalidad del condominio, que se sumó a los propietarios que se presentaron a la reunión y se pudo modificar las cláusula reglamentaria que afectaban la operatividad y el desarrollo óptimo del condominio, lo cual se alcanzó con un porcentaje de 69% de aprobación, superando el porcentaje requerido por Ley especial para dichos acuerdos por la mínima, siendo que si alguno de los presentes no estaba de acuerdo con alguna variación, podía haber el supuesto de que no se aprobara y continuaran con la situación.

También, dentro de todos los condominios observados y las asambleas de condóminos analizadas, solo se conoció un caso donde sin necesidad de poderes especiales de participación, se contó con un quorum superior a las dos terceras partes del valor total del condominio, sin embargo en esa ocasión, como se comentó en apartados anteriores, no se pudo aprobar el documento presentado por las opiniones divididas que se generaron entre los participantes, que consientes de la necesidad de las modificaciones planteadas, suspendieron el conocimiento del asunto y generaron una comisión para generar un documento que contemplara las observaciones comentadas en asamblea y se presentara en una nueva reunión.

Lo cual permite indicar que hay si existe interés por parte de los propietarios de un derecho en condominio, por generar estos tipos de modificaciones aprovechando las nuevas disposiciones del artículo 27 de la LRPC, sin embargo, esta situación particular se presentó dentro de uno de los condominios pequeños, conformado por 15 fincas filiales, lo que refuerza lo ya comentado a lo

largo del trabajo de investigación, de que dentro de condominios conformados por más propietarios, resulta más complicado este panorama, por lo que la implementación de los poderes de representación, es el único método tangible e idóneo si se quiere aprobar las variaciones a las cláusulas del reglamento que no se adecuen a la realidad del condominio.

Este es otro de los panoramas actuales que viven los condominios residenciales en el 2024, los condóminos han detectado y conocen de estas falencias dentro de sus reglamentos, pero también son conscientes de los factores que imposibilitan la toma de los acuerdo dentro de las asamblea de propietarios, por lo que están empezando a generar y utilizar prácticas o mecanismos ya comprobadas por los expertos en propiedad en condominio y los mismos propietarios que conocen de su aplicación en otros condominios, que dan los resultados deseados sin incurrir en una nulidad de actos, por lo que optan por implementarlas dentro del condominio para la aprobación de acuerdos importantes para la operatividad y desarrollo adecuado del proyecto residencial, como lo es realizar todas aquellas modificaciones a las cláusulas de sus reglamentos, incluso buscar generar un nuevo compendio de normas que se adecue al condominio, que contenga además normas de convivencia, uso de áreas comunes y que vayan acorde a la realidad del condominio y la situación actual del País.

Otro mecanismo que se pudo determinar dentro de los condominios visitados, para buscar incrementar el interés de los propietarios es el generar comités o comisiones, que no están contemplados dentro de de los reglamentos en muchos de los casos analizados, cuya función principal es trabajar en estas modificaciones reglamentarias y darle la publicidad adecuada, conocer la opinión de los interesados, para lo cual han utilizado mecanismos como encuestas electrónicas que parece rendir mejores réditos que las propias asambleas, también mediante la implementación de las asambleas que se realizan de manera virtual, se pudo observar un mayor número de participantes en varios de los casos analizados, pero aún no representa el quorum suficiente para obtener el porcentaje mínimo requerido por la LRPC de dos terceras partes del valor total del condominio.

Con la reforma al artículo 27 de la LRPC, se presentó una nueva oportunidad para variar todas aquellas disposiciones que estén entorpeciendo el desarrollo y la operatividad del recinto

condominal, ya que ahora se requiere de dos terceras partes del valor total del condominio, no obstante aun es notable el dilema de la participación dentro de las asambleas de condóminos, que se convocan para resolver todas aquellas situaciones que estén sucediendo dentro del condominio residencial y para conocer la realidad del desarrollo habitacional.

Otra situación que se pudo percibir dentro de las observaciones realizadas y que los expertos señalaron en reiteradas ocasiones en las entrevistas efectuadas, que se presentan tanto antes de la reforma al artículo 27 de la Ley 7933, como en la actualidad después de la mencionada modificación, y que no solo dentro de los condominios residenciales se puede observar, es que siempre cabe la posibilidad de que van a haber desacuerdos u opiniones divididas por parte de los propietarios asistentes a las asambleas de condóminos, en cuanto a lo que se está regulando mediante el reglamento.

Esto porque debemos recordar que estamos en presencia de un fenómeno social, siendo que no todos los involucrados, hablando específicamente de los sujetos presentes en los condominios, los propietarios, van a estar de acuerdo o conformes con lo que se esté desarrollando en cuanto a una modificación a una cláusula dentro del reglamento de condominio y administración, otro punto que influye dentro de estos desacuerdos son los intereses propios de cada propietario con respecto a su filial, ya que se olvidan que viven dentro de una comunidad, donde todos son responsables del condominio en general además de su propiedad individual.

Capítulo V: Conclusiones y Recomendaciones

Conclusiones

La Ley Reguladora de Propiedad en Condominio llevo para regular todos aquellos proyectos condominales que se estaban empezando a desarrollar en el país, esto porque la anterior norma especial no los contemplaba o generaba dudas entre los usuarios que se iban a someter al régimen, debido a su contenido ya que no brindaba las respuestas necesarias a las situaciones que

se estaban presentando con este tipo nuevo de propiedad que estaba surgiendo a la vida jurídica Costa Rica.

Desde su entrada en vigencia en 1999, esta Ley especial ha tenido varias reformas en sus textos originales, para actualizar la norma con respecto a la realidad que se vive dentro de la propiedad en condominio y las necesidades que se les vayan presentando, para así procurar el buen funcionamiento operativo, en pro del desarrollo del condominio, siendo que dispone los presupuestos para la toma de acuerdos.

Esta figura sui generis de propiedad, desde sus primeros desarrollos en el país, ha venido tomando mayor interés en los costarricenses, tanto en los inversionistas o desarrolladores por los beneficios o ganancias que se podrían obtener de los proyectos, como también en las personas que buscaban un lugar para asentarse, ya que esta nueva figura de propiedad ofrece a los propietarios ciertas comodidades que otros modelos no incluyen como parte de lo que se está adquiriendo, como lo es la seguridad dentro del condominio y diversas amenidades dentro de las cuales se pueden mencionar como las más comunes de encontrar, las piscinas o zonas de esparcimiento o actividad recreativa para adultos y niños, lo cual es uno de los motivos principales por lo que las personas adquieren una propiedad dentro de los condominios residenciales.

Con el desarrollo de la presente investigación se logró determinar que la LRPC y sus reformas, han venido resolviendo todos aquellos falencias o situaciones que en su inicio no se contemplaron, y que por el desarrollo normal de la sociedad, fueron apareciendo y con ello la necesidad de actualizar la norma para brindarle a los afectados una mayor seguridad jurídica, pero también brindando escenarios reales para solventar conflictos que se estaban presentando dentro de los condominios y que la norma original dejaba en “indefensión” a los propietarios, como lo era la aprobación de modificaciones a los reglamentos de condominio y administración, lo cual requería de la aprobación unánime para que dichos acuerdos quedaran en firme.

Conclusión del primer objetivo específico

Sobre el primer objetivo específico se concluye que la participación del Registro Nacional de la Propiedad, específicamente de su departamento de propiedad en condominio, es fundamental en cuanto a la revisión y calificación de los reglamentos de condominio y administración, ya que se pudo observar que estos cuerpos normativos están conformados por cláusulas obsoletas y no van de la mano con la realidad ni las necesidades propias de cada condominio, o en el peor de los casos, acondicionados a conveniencia del desarrollador quien tiene la potestad para disponer lo que mejor le parezca, donde en la mayoría de los casos se encuentran normas impositivas que no ayudan a que el condominio se desarrolle de la mejor manera posible y su ejecución cause conflictos dentro de los proyectos residenciales en su operatividad y hasta en la convivencia de los mismos propietarios.

Según la nueva guía de calificación que empezó a regir desde el 2020, se desligo el RNP de la revisión de estos documentos, deteniéndose simplemente a conocer el periodo de nombramiento de la representación legal del condominio y la manera en que se va a contabilizar los votos de cada finca filial, dejando de lado la inspección del cumplimiento de los requisitos mínimos tanto de la LRPC y su reglamento, donde se generaban la mayor cantidad de defectos que interrumpía el proceso de constitución del condominio.

Lo cual permite concluir también que la intervención del departamento de propiedad en condominio del RNP, es de suma importancia para que cada condominio cuente con las normas mínimas que cubran todas las variables que puedan ocurrir dentro de esta figura de propiedad, para darle más seguridad a los propietarios de que están amparados por regulaciones coherentes y actualizadas para el óptimo desarrollo del bien en condominio, ya que los desarrolladores de proyectos residenciales debían de tener más consideración y determinación a la hora de disponer las normas internas del condominio que querían inscribir, aspecto que quedo olvidado por la decisión de librarse de responsabilidad sobre el contenido específico de estas normas.

Conclusión del segundo objetivo específico

Con respecto al segundo objetivo, el cual tiene que ver con la aplicación de la Ley especial dentro de los condominios residenciales, se conoció el criterio de los expertos en propiedad en condominio con respecto a los propietarios y la interacción que tienen con la Ley 7933 y sus reglamentos internos, lo cual permite concluir que dentro de los condominios residenciales existen muchos problemas con sus reglamentos de condominio y administración, situación que conocen los condóminos pero que no han podido variar aún con las nuevas disposiciones del artículo 27 *ibidem*, ya que según el análisis de todos los aspectos que se determinaron dentro de esta investigación, la falta de participación y el poco interés por parte de los propietarios por conocer la normativa que los regula y la importancia de solucionar los problemas que se presenten como comunidad, sigue siendo el factor principal que afecta la actualización de estas ordenanzas internas.

Esto porque dentro de los datos recopilados se puso determinar que la gran mayoría de los condóminos no se preocupaban por conocer la normativa interna que los iba a regular antes de adquirir un derecho dentro de un condominio residencial, en muy pocas ocasiones, los expertos mencionaron que habían condominios con conocimiento de la LRPC y sus reglamentos ya que el principal atractivo de esta figura de propiedad son las amenidades que ofrece y los propietarios consideran que su única obligación es cumplir con la cuota condominal, sin darse cuenta de que viven dentro de una comunidad privada, por así llamarlo, y deben, además de cubrir los gastos generales, resolver todas aquellas situaciones que se estén presentando dentro del desarrollo habitacional, para el beneficio del bien común.

Lo anterior permite concluir que, los condóminos no comprenden aún la figura a la que se están adhiriendo una vez que compran su propiedad dentro de condominios residenciales, ya que la gran mayoría de las personas solo se interesan por las amenidades que ofrece el proyecto condominal, tales como la seguridad del recinto, la piscina, por mencionar las más comunes, dejando de lado la importancia que le da la LRPC a las asambleas y sus actuaciones, problema que principalmente depende de cada persona ya que no se puede obligar a nadie a conocer o hacer algo que no desee, y también se le puede achacar a los mismos desarrolladores o vendedores del proyecto ya que no comparten estas regulaciones para que los posibles propietarios conozcan las normas a las que quedarán sujetos.

Conclusión del tercer objetivo específico

En cuanto a la situación actual que viven los condominios residenciales en Costa Rica en el año 2024, se concluye que aún continúan los supuestos determinados por el proyecto que propuso la reforma al artículo 27 de la LRPC, siendo la situación principal que se pudo determinar, la falta de participación e interés por parte de los condominios en las asambleas para la toma de decisiones, lo cual genera que la aplicación del mencionado artículo se vuelva prácticamente imposible para los condominios que requieren de una modificación a su normativa interna por los motivos explicados.

Sin embargo, es pertinente indicar también que no en todos los casos, este supuesto se cumple, ya que se pudo observar que la reforma al artículo 27 de la Ley 7933, trajo un nuevo panorama para aquellos condominios organizados que requieren de las modificaciones a sus reglamentos y buscan los medios legales para poder aprobar dichas variaciones, así como para tomar otros acuerdos dentro de las reuniones.

Dentro de los casos expuestos, se pudo observar que hay condominios que están empezando a buscar asesoría de profesionales en la materia de propiedad en condominio, para conocer la más sobre la Ley 7933 y sus disposiciones, también para buscar como poder incrementar el interés de los demás condóminos en participar de las reuniones y con ello poder alcanzar los porcentajes requeridos por la norma especial y así lograr aprobar las modificaciones a los reglamentos de condominio y administración.

Dichas orientaciones han generado que aquellos condóminos interesados hablen con los demás propietarios sobre la importancia de las asambleas y las repercusiones que pueden traer aprobar o no todos aquellos puntos que se van a tratar dentro de las reuniones y principalmente aquellos que requieran de la aprobación mediante el porcentaje mínimo dispuesto por la LRPC en el condominio en general, que también podrían afectar la propiedad privada, para así crear conciencia dentro de los vecinos sobre sus obligaciones con la comunidad a la que pertenecen una

vez adquirieron un derecho en propiedad en condominio, velando por el bienestar común sobre el propio.

Conclusión general

Con el análisis de los resultados obtenidos gracias a las observaciones y las entrevistas con los expertos realizadas durante todo el periodo de investigación, es posible concluir que la Ley especial que regula la propiedad en condominio es clara y puntual en cuanto a sus disposiciones y requisitos para la aprobación de determinados acuerdos que se deben tomar dentro de las asambleas de condóminos, y la intención del legislador fue buena al reducir el porcentaje necesario para la aprobación de las modificaciones reglamentarias, brindando una posibilidad más real y alcanzable para aquellos desarrollos que necesitaban actualizar sus reglamentos para que el condominio avance con respecto a los demás proyecto y el país en general.

Esto porque se logró determinar que dentro de estas reuniones, era prácticamente imposible que se presentaran el cien por ciento de los propietarios en los condominios residenciales, por las diversas razones supra expuestas, y resulta más complicado aun, que todos los representantes de un derecho estén de acuerdo para aprobar este tipo de modificaciones, que son sumamente importantes para todos los que están sujetos a ellas ya que la intención es adecuar y conformar un compendio de normas adaptado a la realidad del condominio, esto porque estamos en presencia de un fenómeno social, donde cada individuo tiene libertad de expresión y pensamiento, y que en muchos de los casos analizados, el llegar a una negociación para cambiar la línea de pensamiento en beneficio exclusivo del condominio residencial, resultaba más difícil que alcanzar que un quorum ideal para cumplir con las disposiciones de la LRPC.

También con base al análisis de los resultados presentados a lo largo de la presente investigación, se puede indicar a manera de conclusión que, los problemas relacionados con la aprobación de acuerdo con determinado porcentaje requerido por la LRPC, continúan aun después de dos años de entrada en vigencia de la reforma mencionada, debido a que en el país aún no existe una cultura condominal donde los propietarios de un derecho dentro del condominio, no cooperan

con el desarrollo del bien común considerando que su única obligación es cancelar la cuota condominal y cuidar de su propiedad privada, sin darse cuenta de que habitan dentro de un condominio y que son responsables de todo lo que en el suceda y deben actuar en pro del total y no solo de lo individual.

Con la reforma al artículo 27 *ibidem*, el legislador le dio una nueva oportunidad a los condóminos interesados en realizarle modificaciones a sus reglamentos internos que no se adecuaban a la realidad del condominio ni cubrían todos los extremos necesarios para la operatividad y el desarrollo del mismo, ya que se redujo el porcentaje requerido, pasando de una unanimidad, lo cual resultaba en un hecho imposible para la mayoría de condominio residenciales debido a la falta de participación e interés de los propietarios en las asambleas de condóminos, a requerir de la aprobación mediante al menos dos terceras partes del valor total del condominio, lo cual vino a resolver esa constante que se veía como imposible de alcanzar para los condominios.

No obstante, los propietarios de un derecho en condominio aún no logran entender ni interiorizar la importancia de su presencia dentro de las asambleas de condóminos, que son los únicos escenarios contemplados por la LRPC para resolver todas las situaciones que ocurran dentro del desarrollo condominal y requiera de la toma de acuerdos por parte de la comunidad, situación que se deja de lado por la falta de participación de los propietarios que no se interesan por el bienestar común y el desarrollo óptimo del condominio.

Dentro de los proyectos residenciales visitados y también gracias a los comentarios de los especialistas en la materia se pudo determinar que muy pocos condóminos conocen la Ley especial que los regula y tampoco se preocupan por conocer su normativa interna a la que quedan sujetos una vez adquieran un derecho dentro de un condominio, lo cual perjudica el actuar de las asambleas de condóminos ya que no conocen la importancia de estas reuniones y lo que en ellas se acuerda.

Los reglamentos de condominio y administración también son importantes de mencionar dentro de las conclusiones ya que son documentos de suma importancia para todos los propietarios en condominio, sin importar de que condominio se esté hablando; en ellos se dictan las normas y

regulaciones a las que están sujetos aquellos que adquieran un derecho dentro del condominio, sin embargo, se concluye sobre estos documentos que la mayoría de los compendios normativos estudiados en la presente investigación, resultaron ser documentos con un contenido escaso con respecto a la realidad de los condominios o por el contrario desactualizado sobre las necesidades que presentan los condominios, dejándolos indefensos ante muchas situaciones o en el peor de los casos, ni si quiera previendo las situaciones que se pueden presentar y la manera en que el condominio debe actuar para resolver dichas situaciones.

Recomendaciones

Como primer recomendación que se pudo determinar después del desarrollo de la presente investigación, la cual va dirigida específicamente a los especialistas en propiedad en condominio, principalmente los administradores de condominios y los abogados que conocen de esta materia, se aconseja generar una cultura de copropiedad dentro de los costarricenses, especialmente en aquellos propietarios de un derecho en condominios residenciales ya que es necesario que los propietarios conozcan la diferencia de la propiedad privada pura y esta figura sui generis de la propiedad en condominio que junta la figura de propiedad privada y la copropiedad, para que al momento de tomar acuerdos relacionados con la generalidad del condominio, se pueda contar con mayor participación e interés por parte de los condóminos ya que los únicos afectados por las decisiones tomadas serán ellos mismos.

Esta cultura condominal se puede desarrollar mediante la implementación de charlas instructivas impartidas por expertos en materia de condominios residenciales, que pueden ser abogados y notarios públicos que conozcan la Ley especial, donde se explique la importancia de las asambleas de condóminos y las repercusiones que tienen dentro del condominio, tanto las buenas como lo podrían ser, aumentar la plusvalía de cada finca filial debido a la buena apariencia del condominio y el buen funcionamiento de sus amenidades, como también las malas como lo puede seguir bajo un régimen reglamentario obsoleto por la falta de normas actualizadas a la realidad del condominio.

También se pueden implementar conversatorios informativos periódicos con los condóminos, mediante reuniones virtuales informales, generadas por parte de la administración del condominio, acompañados de un abogado experto en temas de propiedad en condominio, para mantener a los condóminos en contacto con los temas del condominio, sin importar la naturaleza de estos, si se tratan de proyectos pequeños de reparación, embellecimiento o mejoras necesarias que ocupa el condominio, también de los temas financieros, con el fin de que los condóminos se sientan involucrados y que su opinión se está tomando en cuenta para el desarrollo del condominio.

Otro mecanismo que puede generar mayor interés dentro de los condóminos por sus asambleas, es crear esos espacios o conversatorios previos a la confección de las convocatorias de las asambleas con los condóminos incluso con la participación de los comités si fuese que el condominio cuenta con esos órganos, para conformar la agenda del día; además conversatorios previos a la asamblea para dar a conocer los puntos convocados, conocer por qué la administración o los comités traen esos puntos para que la asamblea los conozca y la importancia que tiene para el condominio en general, con la intención de responder las consultas que surjan con respecto al orden del día y los puntos a tratar, con el propósito de llegar a la asamblea solo a votar los puntos que se tengan que votar y así lograr disminuir la duración de la misma y que más propietarios se interesen por las reuniones tanto antes de la asamblea como en la misma asamblea.

La participación de abogados expertos en la propiedad en condominio, específicamente en condominios residenciales, es fundamental en todos los actos que se desarrollen dentro del condominio y que tengan que ver con la aplicación del reglamento y la propia LRPC, también dentro de las recomendaciones planteadas anteriormente, para responder las consultas legales que surjan dentro de las asambleas o en las reuniones previas y resolver desde la perspectiva legal, las situaciones que se presenten, con la intención de brindarle más confianza a los condóminos de que se están cumpliendo todos los presupuestos tanto de la Ley especial que los regula como su reglamento interno y evitar así una posible nulidad de actos.

Otra recomendación que surge a raíz de conocer el problema constante y que, aun dos años después de conocer los causales para la aprobación de la reforma al artículo 27 de la LRPC, se percibe dentro de la mayoría de condominios residenciales, el cual es la falta de participación de

los propietarios de las asambleas de condóminos; va dirigida específicamente a los condóminos que asisten siempre a las reuniones de propietarios, es la implementación de un descuento por participación para aquellos condóminos que asistan y participen activamente de las asambleas de condóminos.

Esta propuesta consiste en que, dentro de cada condómino se establece una cuota de mantenimiento la cual se basa en los servicios y proveedores con los que el condominio cuenta, y que se debe cancelar por todos los propietarios de un derecho, para cubrir los gastos comunes del condominio en general, según lo dispuesto por la LRPC en su artículo 19, los cuales principalmente son para cubrir la seguridad, la administración y el mantenimiento de las áreas comunes.

La recomendación va en sentido de que si el condominio operativamente es estable con una determinada cuota condominal, existe la posibilidad viable y legal de aumentar dicho monto, en la cantidad que la asamblea de condóminos que se encuentre presente considere prudente, recordando el principio de soberanía con el que cuenta la asamblea de condóminos, quien es la que tiene la última palabra en temas del condominio, entre ellos, definir la cuota condominal, los gastos que se cubren y además el destino de los montos que ingresan al condominio.

El monto que determine la asamblea, servirá como “incentivo por participación”, y la finalidad de esta recomendación es que, aquellos propietarios que asistan y participen activamente en la reunión con voz y voto, por lo menos en las asambleas anuales u ordinarias, gocen de ese beneficio por asistir a las reuniones, lo cual se puede corroborar con la lista de asistencia que firman cuando se presentan a la reunión o bien con la comprobación del quorum presente en la asamblea, también mediante el conteo de los votos, si es que se presentan puntos que requieran de esta acción; con la consigna de que aquellos condóminos que asistan pero no participen no recibirán ese beneficio, ni aquellos que del todo no asistan en las reuniones.

Con respecto a los montos recaudados derivados de esta recomendación, se aconseja que los mismos se destinen a un fondo de reserva para cubrir trabajos de reparaciones menores, mejoras útiles, incluso puede ingresar dentro del fondo de reserva para emergencias que deben tener todos

los condominio, o bien, también se puede destinar para cubrir o implementar actividades de ocio y convivencia del condominio.

Esta medida, aunque se escuche impositiva y que se puede considerar como una penalidad por falta de participación, resulta en una solución viable dentro del marco legal, para muchas situaciones que estén perjudicando al condominios, por ejemplo, se conoció el caso de un condominio mediano con un alto porcentaje de morosidad, donde los propietarios aplicaron un modelo similar al que se planteó en los párrafos anteriores, y que sirvió de inspiración para el planteamiento de la recomendación.

En el caso en cuestión, los condóminos aprobaron subir su cuota condominal en un diez por ciento, el cual se iba a considerar como un descuento para aquellos condóminos que cancelaran dicha cuota antes de los primeros diez días de cada mes. Esta determinación aprobada por la asamblea de su momento, ayudo a que el condominio bajara su tasa de morosidad y que aumentara el fondo de reserva, ya que habían condóminos que pagaba el monto completo por pagar después del plazo establecido, lo cual se consideró como ingreso para el fondo de reserva o bien para realizar reparaciones y mejoras al condominio.

Por ultimo pero no menos importante, es prudente recomendar una nueva reformar a la LRPC, específicamente en el texto del artículo 34 ibidem, para que concuerde con el ya reformado artículo 27 de la misma Ley especial, esto para evitar cualquier portillo o laguna legal que se pueda generar dentro de los tribunales de justicia que resuelvan controversias condominales, principalmente aquellas relacionadas a la toma de acuerdos, dentro de las cuales se encuentran las modificaciones a los reglamentos de condominio y administración, para así lograr que haya una homogeneidad dentro de la norma en lo concerniente a la modificación de los reglamentos internos de los condominios.

Referencias

Ley 7933 de 1999. Ley Reguladora de la Propiedad en Condominio (versión 5 de 6). 28 de octubre de 1999. La Gaceta No, 229.
http://www.pgrweb.go.cr/scij/Busqueda/Normativa/Normas/nrm_texto_completo.aspx?param1=NRTC&nValor1=1&nValor2=31131&nValor3=86472&strTipM=TC

Ley 7933 de 1999. Ley Reguladora de la Propiedad en Condominio (última versión). 28 de octubre de 1999. La Gaceta No, 229.
http://www.pgrweb.go.cr/scij/Busqueda/Normativa/Normas/nrm_texto_completo.aspx?nValor1=1&nValor2=31131

Código Civil [cc]. Ley 30 de 1885. Título VIII. 19 de abril de 1885. (Costa Rica)
http://www.pgrweb.go.cr/scij/Busqueda/Normativa/Normas/nrm_texto_completo.aspx?nValor1=1&nValor2=15437

Ley10229 de 2022. Reforma del Artículo 27 de la Ley 7933, Ley Reguladora de la Propiedad en Condominio, de 28 de octubre de 1999. 28 de junio de 2022. La Gaceta No, 120.
https://d1qqtien6gys07.cloudfront.net/wp-content/uploads/2022/04/Dictamen_22086REDACCION-FINAL.pdf

Decreto Ejecutivo 32303 de 2005, Reglamento de la Ley Reguladora de la Propiedad en Condominio. 19 de abril de 2005. La Gaceta No, 74.
http://www.pgrweb.go.cr/scij/Busqueda/Normativa/Normas/nrm_texto_completo.aspx?nValor1=1&nValor2=54670

Expediente 22086 de 2020 [Asamblea Legislativa]. Reforma del Artículo 27 de la Ley 7933, Ley Reguladora de la Propiedad en Condominio, de 28 de octubre de 1999. 23 de julio de 2020.

https://asamblea-my.sharepoint.com/personal/epar_asamblea_go_cr/_layouts/15/onedrive.aspx?ga=1&id=%2Fpersonal%2Fepar%5Fasamblea%5Fgo%5Fcr%2FDocuments%2FLEY%2FLEY%20N%2E%2010229%2FIMÁGENES

Circular DRI-039-2020 [Dirección Registro Inmobiliario]. Guía de Calificación de la Subdirección Registral. Septiembre de 2020.

https://www.rnpdigital.com/bienes_inmuebles/Documentos/Guia%20de%20Calificacion%20Registral%20BI.pdf

Circular DRI-020-2022 [Dirección Registro Inmobiliario]. Actualización de la Guía de Calificación de la Subdirección Registral. 16 de diciembre de 2022.

https://www.rnpdigital.com/bienes_inmuebles/documentos/bi_normativa/bi_circulares_criterios/DRI-020-2022.pdf

Circular LS-SI-025 [Ministerio de Salud]. Lineamientos para la realización de Actividades de Asambleas y Juntas para mitigar el riesgo por COVID-19. 12 de mayo de 2021.

<https://www.tse.go.cr/pdf/requisitosytramites/Circular-DGRE-008-2021-LS-SI-025-Lineamientos-para-la-realización-de-Actividades-de-Asambleas-y....pdf>

Ley10229 de 2011 [Asamblea Legislativa del Distrito Federal V Legislatura]. Ley de Propiedad en Condominio de Inmuebles para el Distrito Federal, México. de 27 de enero de 2011. La Gaceta Oficial del Distrito Federal No, 1021.

<https://www.congresocdmx.gob.mx/media/documentos/3b5e5877053512f273886e1609b8280eefd61f8c.pdf>

Garay, C (2020). *Técnicas e instrumentos de investigación*. Scribd.
<https://es.scribd.com/document/545497515/Tecnicas-e-Instrumentos-de-Investigacion>

Sánchez, C (2020). *Citar entrevistas-Referencias Bibliográficas*. Normas APA (7th ed.).
<https://normas-apa.org/referencias/citar-entrevistas/>

Montejo, A (2007). *Aproximación a un marco teórico de referencia en torno a la propiedad en condominio*. (3rd ed.). Instituto de Investigaciones Jurídicas. Universidad de Costa Rica, Facultad de Derecho.

Anexos

Preguntas y respuestas del primer entrevistado

- Cuál es la relación de los condóminos con la LRPC y el reglamento interno del condominio?

R/ Si se encuentran condóminos que conocen de ambas, son los que más participan de las asambleas y los comités, y dependiendo de las filiales que conformen el condominio, influyen dentro de él, tanto positiva como negativamente como lo puede ser en la operatividad o el desarrollo del condominio, sin embargo son muy pocos los que verdaderamente conocen de la Ley y el propio reglamento del condominio, a muchos no les interesa hasta que se les aplica una multa y le reclaman de porque, pero si se pueden ver en todos los condominios.

- El número de filiales es un factor que influye en la participación dentro de las asambleas de condóminos y la aprobación de acuerdo que requieran de un determinado porcentaje, ya sea por la Ley especial o el reglamento interno?

R/ Si influye porque no es lo mismo un condominio de 20 o 60 filiales a uno de más de 100 propietarios, donde son menos los propietarios se ve un mayor interés, hay más contacto y mayor comunicación entre todos los vecinos, lo que ayuda a que se de esa alta participación, en aquellos condominios más grandes se puede notar mayor cantidad de participantes pero tampoco se logra alcanzar el mínimo requerido por la Ley, lo normal es encontrarse con un quorum en asamblea de un 40 por ciento aproximadamente incluso menos de eso, en muy pocas ocasiones se tiene una alta participación.

- Que se comenta con respecto a estas normas internas que afectan a todos los habitantes de condominio?

R/ Normalmente se notan disconformes con su contenido, en muchas ocasiones se ven documentos que no están diseñados para el condominio, dejan de lado situaciones que se están dando en la actualidad y no se previeron.

- Ha tenido experiencia con este tipo de acuerdos antes de la reforma al artículo 27 de la LRPC?

R/ Es poco común que dentro de las asambleas se habla acerca del reglamento, principalmente de las carencias y la necesidad de modificar aquellas cláusulas que no están acordes con el condominio pero muchos casos resultan en solo comentarios, ya que los que si van a las asambleas están resignados a que no van a conseguir el porcentaje requerido por Ley por la falta de participación de los demás propietarios.

Preguntas y respuestas del segundo entrevistado

- Cuál es la relación de los condóminos con la LRPC y el reglamento interno del condominio?

R/ Existen quienes lo conocen, que son los que más participan, aquellos que están al tanto pero no se involucran con él, y por ultimo a los que del todo no les interesa que es la mayoría de los propietarios, principalmente en los condominios de muchos propietarios, ahí se nota más la falta de interés.

- Conoce alguna razón por la cual los condóminos no se involucran con su reglamento?

R/ Eso nace desde que la adquisición de la propiedad, se debe presentar por lo menos un resumen del reglamento además de todas las comodidades que ofrece el condominio como tal, sin embargo depende de cada quien el conocer las normas a los regulan, el interés de los condóminos por su reglamento va a cambiar dependiendo de la situación que este pasando el condominio, puede que solo sea por la situación que los esté perjudicando individualmente o al sector cerda de donde residen de manera repentina, o bien, que se trate de una situación de tiempo atrás y que por disposiciones reglamentarias no se ha solucionado y este frenando la operatividad y desarrollo del condominio.

- Conoce mecanismos o practicas legales para aumentar la asistencia a las asambleas de condóminos?

R/ En mis administraciones he procurado que los propietarios y habitantes se involucren con el condominio, generando reuniones informales pero informativas para todo aquel que desee

enterarse de la operación diaria del condominio, que no se cuentan como asambleas, pero sirven como primer acercamiento para muchos que no conocen los procesos o actos dentro de los condominios, también me acompañado de la asesoría de abogados que conocen la Ley especial, para que los condóminos sientan más tranquilidad al momento de tratar estos temas y poder aclarar todas las dudas que surjan.

Preguntas y respuestas del tercer entrevistado

- Conoce la intención de la reforma al artículo 27 y ha detectado beneficios para los condominios residenciales?

R/ La reforma que redujo el porcentaje a dos terceras partes, fue bueno porque la unanimidad era imposible de alcanzar en las asambleas por la poca participación, pero no termina de resolver el conflicto que tienen la mayoría de condominios residenciales, que tienen reglamentos muy complicados de entender para los condóminos, con muchas carencias, incluso hay documentos que son copia de otros reglamentos de otros condominios.

- Cuáles considera que son los principales aspectos que influyen en la buena convivencia dentro de los condominios?

R/ La participación es el principal factor, pero también influye mucho la desinformación que va de la mano con la asistencia, las personas no conocen la importancia de asistir y participar en las asambleas, creen que la única obligación que tienen es pagar mensualmente la cuota condominal, y es solo para no pagar los intereses de mora, sin darse cuenta que si todos buscan el bienestar de todo el complejo habitacional, cada filial o propiedad privada, va a mantener su valor y el ambiente mejora significativamente entre los vecinos y habitantes del condominio.

- Ha generado algunas prácticas para incrementar la participación?

R/ Por lo general trato de hacer reuniones previas a la convocatoria y a la propia asamblea, para que los condóminos tengan una idea de lo que se va a tratar en la reunión, también si conozco que hay condóminos nuevos, me acerco a ellos para darles la bienvenida y presentarles las normas internas del condominio y un resumen del estado del mismo, para involucrar a los habitantes y crear conciencia sobre la importancia de la participación en los temas del condominio.