



Informe de Investigación

TÍTULO: ÁREAS COMUNES EN EL RÉGIMEN DE PROPIEDAD EN CONDominio

Rama del Derecho: Derecho Civil	Descriptor: Propiedad en condominio
Tipo de investigación: Compuesta	Palabras clave: Propiedad en condominio, áreas comunes, medio para su modificación
Fuentes: Doctrina Normativa Jurisprudencia	Fecha de elaboración: 06/10

Índice de contenido de la Investigación

1. RESUMEN.....	2
2. DOCTRINA.....	2
a) Concepto.....	2
b) Clases de cosas comunes en el régimen de propiedad en condominio.....	3
a. Cosas comunes generales.....	4
b. Cosas comunes de uso restringido.....	5
c) El porcentaje de Asamblea necesario para variar el uso y destino de los bienes comunes.....	6
3. NORMATIVA.....	7
a) Ley Reguladora de la Propiedad en Condominio.....	7
b) Reglamento a la Ley Reguladora de la Propiedad en Condominio.....	10
4. JURISPRUDENCIA.....	11
a) Constitucionalidad de las limitación a la disposición de los bienes comunes del condominio.....	11



1. RESUMEN

El presente informe de investigación contiene una recopilación de información sobre la figura de las áreas comunes o bienes comunes, en el régimen de propiedad en condominio, se incluye normativa que desarrolla su concepto, las clases, y el fundamento del medio para cambiar las disposiciones sobre las mismas. Además se incluye la normativa de la Ley Reguladora de la Propiedad en Condominio y su reglamento que regulan las áreas comunes, y se cita jurisprudencia que desarrolla la constitucionalidad de las limitaciones al uso y disposición de éstas áreas.

2. DOCTRINA

a) *Concepto*

[SALAS MURILLO, BARRANTES GAMBOA]¹

“Las cosas comunes son aquellos espacios no atribuidos privativamente en el condominio y que son necesarios para la existencia, uso y disfrute de cada filial, por parte de los titulares del condominio, -que serán los titulares registrales-, ocupantes y arrendatarios. (...)

De conformidad con el número de filiales que tendrá el condominio y en relación con áreas comunes, los anchos de calle interna, construcciones específicas y otros criterios básicos para lograr el desarrollo armónico y la normal convivencia de los condóminos en el uso de las áreas comunes.



Por lo anterior, los espacios no privativos son comunes y tendrán el uso y destino que indique el título constitutivo, el reglamento correspondiente a la Ley 7933, el reglamento de condominio y administración y lo resuelto por la asamblea de condóminos en su caso.”

[PESSOA LEITÓN, CHAVARRÍA HERRERA]²

“Se puede afirmar que las partes o elementos comunes, en la propiedad en condominio, son aquellas que, de acuerdo con el destino que se les de, son necesarias o indispensables para el uso y disfrute de todos los condóminos de sus respectivas partes privativas. Todos los condóminos ejercen copropiedad sobre estas lo que, les genera obligaciones de conservación y mantenimiento físico y económico de éstas.

Con referencia a estos elementos comunes debe concluirse que no se pueden enajenar en forma aislada o por separado del área privativa. Para ello, se requiere de la transmisión de la parte privativa que por indivisión forzosa conlleva indisolublemente, también, la transmisión de estos y el dominio en copropiedad con el resto de los condóminos.”

b) Clases de cosas comunes en el régimen de propiedad en condominio

[SALAS MURILLO, BARRANTES GAMBOA]³

“Los elementos comunes pueden ser generales o restringidos. Los primeros, los generales, no pueden dejar de serlo mientras esté vigente el régimen y los restringidos, por su parte, sí pueden



dejar de serlo por desafectación, mediante el acuerdo asambleario unánime correspondiente y demás requisitos para su inscripción.”

a. Cosas comunes generales

“Los elementos comunes generales, son aquellos que se destinan al uso y aprovechamiento de todas las filiales, es decir, de sus propietarios, ocupantes, arrendatarios, visitantes, etc., y que cumplen, en su caso, con eliminación de barreras para las personas discapacitadas. Es decir, el aprovechamiento es en conjunto. Es el caso del suelo, cimientos, pozos, escaleras, etc., áreas recreativas, piscinas, etc, y que constan en la relación del título constitutivo, su reglamento de administración y condominio o que el ordenamiento jurídico le ha otorgado ese carácter.

La copropiedad de las cosas comunes del condominio corresponde a cada titular, conforme al porcentaje que representa el área fijada para cada finca filial dentro del condominio.

Las cosas comunes, en este caso, las generales, presentan las siguientes características:

- a. Inseparabilidad de las privativas, ya que éstas indisolublemente están unidas con ellas. En virtud de ello, la filial corresponderá al propietario, pero en las comunes generales, será copropietario.*
- b. No son susceptibles de división, salvo las decisiones que se tomen en un futuro por la asamblea de condóminos. El numeral 27, inciso b.3 de esta Ley, permitirá a la asamblea y por votación unánime, tomar las decisiones que corresponda.*
- c. Otorgan participación en gastos, uso y disfrute racional, ordenado y derivado de ello, contribución con los gastos comunes.*

Es un derecho fundamental de cada condómino el uso y disfrute de las cosas comunes, salvo



aquellas de uso exclusivo, que de forma proporcionada y razonable haga de acuerdo con las características, destino y finalidad del servicio o cosa común de que se trate, sin desconocer el derecho que también asiste a los demás condóminos, por lo que se hace necesario reglamentar el uso y disfrute de servicios y cosas comunes.

Ahora, en qué momento deben estar construidas las áreas comunes? El párrafo primero de este artículo 9 señala las clases de cosas comunes, "independientemente de si están construidas o no". En nuestra opinión, se puede estimar que las áreas comunes deben estar construidas y terminadas cuando se realice la primera adquisición porque debe darse aviso de habitabilidad al Municipio (Art. 89 Ley de Construcciones). En efecto, desde el momento mismo en que se suceda esa primera adquisición, el adquirente tiene el derecho pleno de uso y disfrute de las áreas comunes, ya que de lo contrario, si no están construidas, no se podrá garantizar el uso y disfrute de esas áreas y los derechos de un desarrollo físico, cultural, en armonía con el ambiente, paisaje, etc. Si el condominio estuviese en proceso de construcción y ya hay adquirentes, la administración debe velar por la conservación de las áreas comunes de forma diligente. El desarrollador, constructor, profesional, etc., por su parte, debe actuar con diligencia para mantenerlas en buen estado.

Lo anterior tiene íntima relación con la cuota de mantenimiento o de gastos y a partir de qué momento el adquirente debe pagarla, pero el comentario se hará en el artículos 13 y siguientes de esta Ley.

Construido totalmente el condominio, el deber de diligencia en el uso y disfrute ordenado de los bienes comunes debe continuar per se, garantizando así, las normales relaciones de vecindad."

b. Cosas comunes de uso restringido

"En el caso de áreas comunes de uso restringido, las cuales estarán al servicio de uno o varios condóminos, su restricción debe constar en el título, ya que se entiende que estas restricciones no



son perjudiciales para el colectivo, siempre y cuando, conforme al numeral 38 del reglamento a la Ley 7933, Decreto Ejecutivo N° 32303-MIVAH-MEIC-TUR, las áreas comunes restringidas excedan el área indicada en dicho reglamento y en algunos casos, pueden estar divididas conforme lo determina el artículo 48 del reglamento a la Ley 7933.

Se considera válido el uso y disfrute restringido o exclusivo de cosas comunes para una o varias filiales. Es el caso de, pero no limitado a, terrazas, patios interiores o traseros, accesos directos a locales comerciales cuando se trate de condominios mixtos, como el caso de locales en primera planta y viviendas en los demás pisos o estacionamientos específicos, etc., y para una o varias filiales determinadas y con pleno goce de los titulares, ocupantes y visitantes de esa(s) filial(es).”

c) El porcentaje de Asamblea necesario para variar el uso y destino de los bienes comunes

[SALAS MURILLO, BARRANTES GAMBOA]⁴

*“La Ley señala los porcentajes sobre las votaciones. Estos límites resultan necesarios, idóneos y proporcionales, pues los supuestos que establece este artículo, constituyen aspectos fundamentales de la propiedad en condominio. **Esos porcentajes NO pueden ser variados por la asamblea de condóminos.** Algunos acuerdos requieren inscripción registral. No afectarán a terceros sino a partir de su inscripción.”*



3. NORMATIVA

a) Ley Reguladora de la Propiedad en Condominio

ARTÍCULO 9.- Las cosas comunes son de uso general o restringido, independientemente de si están construidas o no y según se destinen al uso y aprovechamiento de todas las filiales o solo a algunas de ellas.

Las cosas comunes pertenecen a todos los titulares del condominio, quienes tendrán en ellas un derecho proporcional al porcentaje que represente el área fijada para su finca filial dentro del condominio.

No obstante, ningún propietario podrá ser limitado en el uso y goce racionales de las cosas comunes, ni podrá alegar que tiene un derecho mayor al disfrute de esas cosas porque su porcentaje en ellas supere el de otros propietarios.

Los bienes comunes no podrán ser objeto de división, salvo en los casos exceptuados en esta ley.

ARTÍCULO 10.- Deberán ser comunes:

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

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

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



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

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

f) Otras que indique expresamente el reglamento.

La enumeración anterior no es taxativa, pues también son comunes las cosas necesarias para la existencia, seguridad, salubridad, conservación, acceso y ornato del condominio, aparte de las que expresamente se indiquen en la escritura constitutiva o en el reglamento del condominio.

ARTÍCULO 11.- Las cosas comunes de uso y disfrute podrán ser objeto de arrendamiento, previo acuerdo de la Asamblea de Condóminos. El producto de este arrendamiento se incorporará al ingreso común.

ARTÍCULO 12.- Los derechos de cada condómino en las cosas comunes no podrán enajenarse, gravarse, embargarse ni transmitirse independientemente, por ser inherentes a la propiedad de la respectiva finca filial y, en consecuencia, inseparables de dicha propiedad.

ARTÍCULO 13.- Los propietarios estarán obligados a sufragar los gastos de administración, conservación y operación de los servicios y bienes comunes. La renuncia, expresa o tácita, al uso y goce de las cosas comunes, no relevará al condómino de sus obligaciones en cuanto a la conservación, la reconstrucción de dichos bienes o el pago de cuotas de mantenimiento, ni de ninguna obligación derivada del régimen.

ARTÍCULO 14.- En las cosas comunes, las mejoras serán aprobadas en Asamblea de Condóminos, mediante la siguiente votación:



a) Las mejoras necesarias, por los votos de los propietarios que representen la mayoría del valor del condominio.

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

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

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

1.- Modificar el destino general del condominio.

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

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

4.- Gravar o enajenar el condominio en su totalidad.

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

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

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

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

3.- Adquirir nuevos bienes comunes, variar el destino de los existentes o disponer en cualquier forma el modo en que pueden aprovecharse.

4.- Autorizar el arrendamiento de cosas comunes.



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

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

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

b) Reglamento a la Ley Reguladora de la Propiedad en Condominio

ARTÍCULO 1— Para los efectos de interpretación y aplicación del presente reglamento, los términos siguientes tienen el significado que se indica:

(...)

3. Área común: cosas y bienes de uso general o restringido, independientemente de si están construidas o no y según se destinen al uso y aprovechamiento de todas las fincas filiales o de sólo algunas de ellas. Se compone para efectos de este reglamento del área común libre y del área común construida.

4. Área común libre: es la parte de terreno que pasa a ser propiedad de todos los condóminos y se destina a uso general y no soportan ninguna construcción.

5. Área común construida: corresponde a las construcciones que quedan en copropiedad, son áreas indivisibles y de uso general y común.

ARTÍCULO 35.— Salvo excepción expresa de ley o de la escritura constitutiva, los elementos, pertenencias o servicios comunes podrán ser susceptibles de división o transformación. Igualmente, parte de las áreas comunes podrán convertirse en áreas privadas, siempre y cuando sean áreas en exceso y sea aprobado por unanimidad por la Asamblea de Condóminos, para lo



cual deberán realizar el trámite de modificación y obtener el visado del INVU, el Ministerio de Salud y de la Municipalidad respectiva.

ARTÍCULO 36.— Los derechos de cada condómino sobre los bienes comunes, así como sus obligaciones para con el condominio, se transmitirán automáticamente con la enajenación que haga de la finca filial respectiva.

ARTÍCULO 38.— En todos los condominios las áreas comunes pueden ser restringidas o de uso general. Asimismo, dentro de esas áreas comunes se podrán asignar espacios o instalaciones a determinadas fincas filiales, siempre y cuando las áreas comunes excedan el área indicada en este Reglamento.

4. JURISPRUDENCIA

a) Constitucionalidad de las limitación a la disposición de los bienes comunes del condominio

[SALA CONSTITUCIONAL DE LA CORTE SUPREMA DE JUSTICIA]⁵

"II.- Objeto de la acción.- El promovente acusa la inconstitucionalidad de los artículos 9 párrafo segundo, 27 incisos a) y c), y 34 de la Ley Reguladora de la Propiedad en Condominio N° 7933, pues estima que son irracionales, desproporcionados y violatorios de los derechos fundamentales de igualdad y de propiedad.- (...)

III.- Sobre el régimen de propiedad horizontal. Para determinar la constitucionalidad de las normas impugnadas es preciso analizar, en primer lugar, la particular naturaleza del régimen de propiedad horizontal. Sobre este tema, la Sala Constitucional en el voto n° 1574-96, expresó lo siguiente:

"La propiedad horizontal es una propiedad imperfecta o limitada, en razón de la modalidad que han escogido los distintos propietarios de los pisos o departamentos en que se divide cada piso y en estos casos cada propietario es dueño del piso o departamento y comunero de los bienes afectos al uso común. De manera que, quien acepta adquirir una propiedad bajo este régimen, está sujeto a lo que el reglamento del condominio, que se dicta con fundamento en la Ley de Propiedad Horizontal disponga."

Es claro entonces, que al derecho de propiedad que surge del régimen de propiedad horizontal no se le pueden aplicar los mismos criterios que se le aplican al derecho de propiedad ordinario, pues desde su origen está sometido a diversas limitaciones producto de la "comunidad" de que participa. Así, en esa institución coexisten un derecho singular y exclusivo de propiedad sobre un espacio delimitado y un derecho de copropiedad sobre los restantes elementos y servicios del edificio. Ambos derechos, aunque de distinto alcance y caracteres, están inseparablemente unidos. De esa dualidad de derechos surgen entonces, al menos, dos tipo de relaciones jurídicas: las derivadas de su condición de propietarios individuales y las que dimanen de ser copropietarios de elementos y servicios comunes. El derecho de propiedad singular y exclusivo que cada condómino tiene sobre su propiedad opera hacia lo interno y está integrado por los mismos atributos que el derecho de propiedad ordinario, sea de libre disposición y aprovechamiento, pero respetando las limitaciones que impone la ley –o el respectivo reglamento-, en cuanto a modificación de fachadas, destino general de la edificación, pagos de cuotas de mantenimiento, etc. Por ello es evidente que el derecho de propiedad que surge del sometimiento al régimen de propiedad horizontal tiene diferente naturaleza. Las limitaciones a algunos de los atributos derivados del derecho de propiedad están contenidas en una ley, tal y como lo exige el artículo 45 Constitucional; por otra parte, esas limitaciones, básicamente referidas a algunos aspectos del uso y disfrute del inmueble y de las áreas comunes, están acordes con esa naturaleza particular del régimen, y no lesionan el contenido del derecho de propiedad. El Tribunal no considera entonces, que las normas

impugnadas violen el derecho de propiedad.

IV.- Sobre los principios de razonabilidad y proporcionalidad. *El accionante acusa que las normas impugnadas son inconstitucionales pues también violan los principios de razonabilidad y proporcionalidad. La jurisprudencia constitucional ha sido clara y conteste en considerar que el principio de razonabilidad constituye un parámetro de constitucionalidad. Así, en el voto n.º 5236-99, el Tribunal Constitucional estableció los siguientes componentes de la razonabilidad:*

"...este Tribunal estima prudente hacer referencia a lo que se considera es la 'razonabilidad de la ley como parámetro de constitucionalidad'. Conviene recordar, en primer término, que la 'razonabilidad de la ley' nació como parte del 'debido proceso sustantivo' (substantive due process of law), garantía creada por la jurisprudencia de la Suprema Corte de los Estados Unidos de América, al hilo de la Enmienda XIV a la Constitución Federal. En la concepción inicial 'debido proceso' se dirigió al enjuiciamiento procesal del acto legislativo y su efecto sobre los derechos sustantivos. Al finalizar el siglo XIX, sin embargo, superó aquella concepción procesal que le había dado origen y se elevó a un recurso axiológico que limita el accionar del órgano legislativo. A partir de entonces podemos hablar del debido proceso como una garantía genérica de la libertad, es decir, como una garantía sustantiva. La superación del 'debido proceso' como garantía procesal obedece, básicamente, a que también la ley que se ha ajustado al procedimiento establecido y es válida y eficaz, puede lesionar el Derecho de la Constitución. Para realizar el juicio de razonabilidad la doctrina estadounidense invita a examinar, en primer término, la llamada 'razonabilidad técnica' dentro de la que se examina la norma en concreto (ley, reglamento, etc.). Establecido que la norma elegida es la adecuada para regular determinada materia, habrá que examinar si hay proporcionalidad entre el medio escogido y el fin buscado. Superado el criterio de 'razonabilidad técnica' hay que analizar la 'razonabilidad jurídica'. Para lo cual esta doctrina propone examinar: a) razonabilidad ponderativa, que es un tipo de valoración jurídica a la que se concurre cuando ante la existencia de un determinado antecedente (ej. ingreso) se exige una determinada prestación (ej. tributo), debiendo en este supuesto establecerse si la misma es equivalente o proporcionada; b) la razonabilidad de igualdad, es el tipo de valoración jurídica que parte de que ante iguales antecedentes deben haber iguales consecuencias, sin excepciones arbitrarias; c) razonabilidad en el fin : en este punto se valora si el objetivo a alcanzar, no ofende los fines previstos en la



constitución. Dentro de este mismo análisis, no basta con afirmar que un medio sea razonablemente adecuado a un fin; es necesario, además, verificar la índole y el tamaño de la limitación que por ese medio debe soportar un derecho personal. De esta manera, si al mismo fin se puede llegar buscando otro medio que produzca una limitación menos gravosa a los derechos personales, el medio escogido no es razonable (en similar sentido pueden consultarse las sentencias números 1738-92, de las once horas cuarenta y cinco minutos del primero de julio de mil novecientos noventa y dos y 08858-98 de las dieciséis horas con treinta y tres minutos del quince de diciembre de mil novecientos noventa y ocho).

En cuanto a los elementos que conforman el criterio de razonabilidad, la Sala en la sentencia número 08858-98, de las dieciséis horas con treinta y tres minutos del quince de diciembre de mil novecientos noventa y ocho, aceptó la tesis propuesta por la doctrina alemana y determinó las pautas que deben seguirse para el análisis del principio de razonabilidad, tanto de los actos administrativos como de las normas de carácter general:

"Así, un acto limitativo de derechos es razonable cuando cumple con una triple condición: es necesario, idóneo y proporcional. La necesidad de una medida hace directa referencia a la existencia de una base fáctica que haga preciso proteger algún bien o conjunto de bienes de la colectividad -o de un determinado grupo- mediante la adopción de una medida de diferenciación. Es decir, que si dicha actuación no es realizada, importantes intereses públicos van a ser lesionados. Si la limitación no es necesaria, tampoco podrá ser considerada como razonable, y por ende constitucionalmente válida. La idoneidad, por su parte, importa un juicio referente a si el tipo de restricción a ser adoptado cumple o no con la finalidad de satisfacer la necesidad detectada. La inidoneidad de la medida nos indicaría que pueden existir otros mecanismos que en mejor manera solucionen la necesidad existente, pudiendo algunos de ellos cumplir con la finalidad propuesta sin restringir el disfrute del derecho en cuestión. Por su parte, la proporcionalidad nos remite a un juicio de necesaria comparación entre la finalidad perseguida por el acto y el tipo de restricción que se impone o pretende imponer, de manera que la limitación no sea de entidad marcadamente superior al beneficio que con ella se pretende obtener en beneficio de la colectividad. De los dos últimos elementos, podría decirse que el primero se basa en un juicio cualitativo, en cuanto que el segundo parte de una comparación cuantitativa de los dos objetos analizados."

Habiéndose determinado que las normas impugnadas no violan el derecho de propiedad, es preciso determinar si los límites que la ley impone a ese derecho son razonables y proporcionales. Así, y en relación con la primera norma impugnada, el párrafo segundo del artículo 9 de la Ley N° 7933, este Tribunal comparte el criterio de la Procuraduría General de la República en cuanto a que el parámetro del área, es un parámetro objetivo, que el legislador escogió en uso de sus potestades legislativas y que no viola los principios de razonabilidad y proporcionalidad. En este sentido, tanto el criterio del área como el del valor constituyen elementos válidos, racionales y objetivos y la determinación de cuál utilizar, constituye una cuestión de política legislativa. Por otra parte, el hecho de que el accionante estime que la frase "dentro del condominio" es oscura y ambigua, no constituye per se, un reparo de constitucionalidad.

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

- 1. Modificación del destino general del condominio;*
- 2. Variación del área proporcional de las filiales en relación con el área total del condominio o el área de los bienes comunes;*
- 3. Renuncia al régimen de propiedad en condominio;*
- 4. Enajenamiento del condominio en su totalidad;*
- 5. Variar las cláusulas de la escritura constitutiva o del reglamento de condominio y administración.*

Estas disposiciones no pueden ser modificadas sino por la voluntad unánime de todos los propietarios, pues buscan preservar la naturaleza propia del régimen de propiedad horizontal, así como el uso, disfrute y gozo del derecho de propiedad de cada condómino, tanto sobre las áreas privadas como sobre las comunes. Se trata de aspectos sustanciales del régimen de propiedad horizontal que, por esa razón, solo pueden ser modificados por la



voluntad expresa de todos los condóminos; de no ser así, existiría la posibilidad de realizar modificaciones que a la postre, liquiden el régimen de propiedad horizontal que fue aceptado por los propietarios desde el momento en que se adquirió el bien afectado.

En cuanto al inciso c) del artículo 27 el accionante alega que su contenido es incongruente con el del artículo 24, pues mientras este dispone que cualquier otro acuerdo distinto de los establecidos en ese artículo será aprobado por los votos de los propietarios que representen la mayoría del valor del edificio, el artículo 24 establece que en segunda convocatoria, el quórum se alcanzará con cualquier número de asistentes. Sin embargo el problema de la probable incongruencia entre dos normas que arguye el accionante, no constituye un problema de constitucionalidad, sino de aplicación de la ley, que debe ser resuelto por el juez ordinario."

ADVERTENCIA: El Centro de Información Jurídica en Línea (CIJUL en Línea) está inscrito en la Universidad de Costa Rica como un proyecto de acción social, cuya actividad es de extensión docente y en esta línea de trabajo responde a las consultas que hacen sus usuarios elaborando informes de investigación que son recopilaciones de información jurisprudencial, normativa y doctrinal, cuyas citas bibliográficas se encuentran al final de cada documento. Los textos transcritos son responsabilidad de sus autores y no necesariamente reflejan el pensamiento del Centro. CIJUL en Línea, dentro del marco normativo de los usos según el artículo 9 inciso 2 del Convenio de Berna, realiza citas de obras jurídicas de acuerdo con el artículo 70 de la Ley N° 6683 (Ley de Derechos de Autor y Conexos); reproduce libremente las constituciones, leyes, decretos y demás actos públicos de conformidad con el artículo 75 de la Ley N° 6683. Para tener acceso a los servicios que brinda el CIJUL en Línea, el usuario(a) declara expresamente que conoce y acepta las restricciones existentes sobre el uso de las obras ofrecidas por el CIJUL en Línea, para lo cual se compromete a citar el nombre del autor, el título de la obra y la fuente original y la digital completa, en caso de utilizar el material indicado.

- 1 SALAS MURILLO Evelyn, BARRANTES GAMBOA Jaime. Ley 7933 Reguladora de la Propiedad en Condominio, comentada, concordada y anotada con jurisprudencia. Primer Edición, Biblioteca Jurídica Dike. San José, Costa Rica, 2006. Pp 104-105.
- 2 PESSOA LEITÓN Gioconda. CHAVARRÍA HERRERA Edgar. El desarrollo de la propiedad en condominio en Costa Rica y la participación de instituciones estatales de fomento de éste régimen de propiedad como una solución a los problemas habitacionales del país. Ventajas y desventajas. Análisis jurídico-social de la Ley reguladora de la propiedad en condominio, orígenes, fundamentos y posibles efectos. Tesis para optar por el grado de licenciatura en Derecho. Universidad de Costa Rica. San José. Costa Rica. 2003. Pp 37-38
- 3 SALAS MURILLO Evelyn, BARRANTES GAMBOA Jaime. Ley 7933 Reguladora de la Propiedad en Condominio, comentada, concordada y anotada con jurisprudencia. Primer Edición, Biblioteca Jurídica Dike. San José, Costa Rica, 2006. Pp 199.
- 4 SALAS MURILLO Evelyn, BARRANTES GAMBOA Jaime. Ley 7933 Reguladora de la Propiedad en Condominio, comentada, concordada y anotada con jurisprudencia. Primer Edición, Biblioteca Jurídica Dike. San José, Costa Rica, 2006. Pp 105-107.
- 5 SALA CONSTITUCIONAL DE LA CORTE SUPREMA DE JUSTICIA. San José, a las quince horas con veintitrés minutos del seis de marzo del dos mil dos.- Res: 2002-02336.