



FACULTADES DEL ADMINISTRADOR EN RELACIÓN CON LA ASAMBLEA GENERAL DEL CONDOMINIO

Rama del Derecho: Derecho Civil.	Descriptor: Derechos Reales.
Palabras Claves: Administración del Condominio, Representación del Condominio, Funciones del Administrador.	
Fuentes de Información: Normativa, Doctrina y jurisprudencia.	Fecha: 01/10/2013.

Contenido

RESUMEN.....	2
NORMATIVA.....	2
Facultades del Administrador del Condominio	2
DOCTRINA.....	3
La Representación del Condominio	3
Funciones del Administrador.....	3
JURISPRUDENCIA	4
1. Facultades del Administrador del Condominio en Relación con la Acción Reivindicatoria en Contra de un Condómino	4
2. La Relación entre el Administrador del Condominio y la Asamblea General de Condóminos, ¿Es Laboral?	9
3. Razonabilidad y Proporcionalidad de los Parámetros Legales que Definen la Participación y la Toma de Decisiones en el Condominio	15

RESUMEN

El presente informe de investigación reúne información sobre la Facultades del Administrador en Relación con la Asamblea General del Condominio, para lo cual son aportados los extractos normativos, doctrinarios y jurisprudenciales que desarrollan el tema expuesto.

En este sentido la normativa enuncia las facultades que tiene el Administrador del Condominio en el tanto es Representante del mismo y delimita tales funciones con las de la Asamblea General de Condóminos.

La doctrina por su parte explica las funciones del administrador enunciadas por la normativa y los alcances de tales conceptos normativos en la práctica.

Mientras que la jurisprudencia analiza las facultades del administrador del condominio en relación con el ejercicio de la acción reivindicatoria, analiza la relación existente entre la figura del administrador y la asamblea general de condóminos y estudia los principios de razonabilidad y proporcionalidad aplicados a la toma de decisiones en el condominio.

NORMATIVA

Facultades del Administrador del Condominio [Ley Reguladora de la Propiedad en Condominio]¹

Artículo 29. La administración de los condominios sujetos al régimen creado en esta ley, estará a cargo de un administrador que puede ser una persona física o jurídica. Será designado conforme al reglamento de condominio y administración, por la Asamblea de Condóminos, la cual deberá aprobar la remuneración correspondiente por estos servicios. Salvo que este reglamento disponga otra medida, el administrador tendrá la facultad de apoderado general, con respecto al condominio y los bienes comunes.

Artículo 30. Corresponderán a la administración el cuidado y la vigilancia de los bienes y servicios comunes, la atención y operación de las instalaciones y los servicios generales, todos los actos de administración y conservación del condominio y la

ejecución de los acuerdos de la Asamblea de Condóminos. Recaudará de cada propietario la cuota que le corresponda para los gastos comunes. Velará por el cumplimiento de las disposiciones de esta ley y el reglamento; asimismo tendrá las demás facultades y obligaciones que la ley y el reglamento le fijen.

Artículo 31. Las medidas y disposiciones tomadas por la administración dentro de sus facultades serán obligatorias para todos los propietarios, a menos que la Asamblea las modifique o revoque.

DOCTRINA

La Representación del Condominio

[Lara Ramos, M]ⁱⁱ

Según lo establece la Ley, el administrador tendrá las facultades de un apoderado general respecto al condominio y los bienes comunes¹. Asimismo, la Ley faculta para que en el reglamento de condominio y administración, estas facultades sean modificadas, pudiendo entonces otorgársele al administrador mayores o menores facultades o poder generalísimo limitado a ciertos actos tal y como lo permite el artículo 1254 del Código Civil².

Igualmente como se anotó anteriormente, es confusa la definición dada por la Ley al referirse al condominio, ya que le da una apariencia de persona jurídica que no existe en la Ley. En este supuesto se tendría que el administrador debe representar al condominio, por ejemplo en un juicio. Sin embargo, ese no es el caso. No obstante lo anterior y como se anotó anteriormente³, los tribunales de justicia costarricenses han permitido tener al condominio como parte en un juicio, sin que sea propiamente el administrador quien lo represente.

Funciones del Administrador

[Lara Ramos, M]ⁱⁱⁱ

La Ley establece algunas de las funciones que le corresponden al administrador. Estas son: (i) el cuidado y vigilancia de los bienes y servicios comunes; (ii) la atención y operación de las instalaciones y los servicios generales; (iii) todos los actos

¹ Ley Reguladora de la Propiedad en Condominio, N° 7933 de 25 de noviembre de 1999, art. 29.

² “Si el poder generalísimo fuere sólo para alguno o algunos negocios, el mandatario tendrá respecto del negocio o negocios a que su poder se refiere y de los bienes que ellos comprendan, las mismas facultades que según el artículo anterior, tiene el apoderado generalísimo para todos los negocios de una persona.” Código Civil, N° 63 de 28 de setiembre de 1887, art. 1254.

³ Ver CAMPOS VARGAS op. cit. p. 83.

de administración y conservación del condominio; (iv) la ejecución de los acuerdos de la asamblea de condóminos; (v) recaudar de cada propietario la cuota que le corresponda para los gastos comunes; (vi) velar por el cumplimiento de las disposiciones de la Ley y el reglamento; y, (vii) las demás facultades y obligaciones que la Ley su reglamento y el reglamento de condominio y administración le fijen⁴.

Además de las funciones anteriores, el administrador se encuentra facultado para tomar las medidas y disposiciones necesarias para la buena administración del condominio. Por ejemplo, se encuentra en posibilidad de emitir manuales de buenas costumbres o lineamientos de comportamiento y uso de los bienes comunes. Tal y como lo indica la Ley, esas medidas y disposiciones serán de acatamiento obligatorio para los propietarios, a menos de que sean modificados por la asamblea de condóminos⁵.

JURISPRUDENCIA

1. Facultades del Administrador del Condominio en Relación con la Acción Reivindicatoria en Contra de un Condómino

[Tribunal Segundo Civil, Sección II]^{iv}

Voto de mayoría:

"I. La apoderada del condominio actor presentó este recurso de apelación contra la resolución venida en alzada, por los motivos que literalmente establecen: "PRIMERO: PÉSIMA INTERPRETACIÓN DE LA NORMATIVA DE CONDOMINIOS. De acuerdo a la normativa vigente en materia de condominios el encargado de Administrar y tener la representación judicial y extrajudicial de tales entes es el Administrador, pues en realidad las facultades que le da la Ley Reguladora de la Propiedad en Condominio establece que este es el encargado de velar por los bienes comunes del condominio, tal y como se ha estado haciendo en este caso, para ello el artículo 29 del citado cuerpo normativo establece: "La administración de los condominios sujetos al régimen creado en esta ley, estará a cargo de un administrador que puede ser una persona física o jurídica. Será designado conforme al reglamento de condominio y administración, por la Asamblea de Condóminos, la cual deberá aprobar la remuneración correspondiente por estos servicios. Salvo que este reglamento

⁴ Ley Reguladora de la Propiedad en Condominio, N° 7933 de 25 de noviembre de 1999, art. 30.

⁵ Ibid art. 31.

disponga otra medida, el administrador tendrá la facultad de apoderado general, con respecto al condominio y los bienes comunes."

(Subrayado es nuestro). Lo solicitado por el Juzgador resulta materialmente imposible por cuanto la ley no le otorga al administrador ni a ninguna persona en un condominio las Facultades de Apoderado Generalísimo Sin Límite de Suma (sic), sin embargo este puede hacer uso de las instituciones legales existentes para poder velar por uso de los bienes comunes del condominio. SEGUNDO: DESCONOCIMIENTO DE LA MATERIA REGISTRAL. En efecto, la resolución apelada es dictada con un total desconocimiento de la materia registral que rige los condominios. Los condominios tienen como representante a un administrador que, como expliqué en el punto anterior, es el encargado de velar por los bienes comunes del Condominio, en este caso en particular y muy singular el nombramiento del Administrador se inscribe ante la Finca Matriz, tal y como se desprende de la certificación que consta en autos, y nunca ante el Condominio. De hecho, si se solicita una certificación al Registro Público donde consta el Apoderado Generalísimo Sin Límite de Suma (sic) es imposible que la misma se extienda. La materia de condominios no es Mercantil y como tal no se inscribe en la Sección Mercantil del Registro Público, pues efectivamente un condominio no es Asociación ni una Sociedad, sino como la palabra lo dice es un CONDOMINIO , y como tal no es susceptible de que cuente con un apoderado generalísimo. No existe la figura de Apoderado Generalísimo en un Condominio. TERCERO: SE CUMPLIÓ CON LO PREVENIDO. Cabe aclarar que presenté certificación de la propiedad del Partido de San José, número 990-M-000 aún antes de que a folio 59 me la previniera. Mis actuaciones en todo momento han sido apegadas a derecho. Se aportó certificación de la Finca Matriz en donde consta el nombre del condominio, número de cédula jurídica, nombre del administrador, número de cédula del administrador y período del nombramiento del administrador. Se debe aclarar que efectivamente el Condominio posee cédula jurídica, pero no precisamente la representación se inscribe en el Registro Mercantil. CUARTO: SE TRATA DE BIENES COMUNES INVADIDOS. Una vez realizada toda la explicación legal, también es importante indicar que este proceso nace en tanto que la demandada tiene partes construidas de su finca filial dentro de las zonas comunes y que precisamente la persona encargada de velar por las zonas comunes es el administrador. QUINTO: RESOLUCIÓN DICTADA CONTRARIO A DERECHO. Se le aplica al presente proceso legislación que debería ser aplicada a sociedades mercantiles aún cuando es claro que nos encontramos ante un Condominio. Por tal razón lo solicitado radica en lo absurdo e inalcanzable pues nunca se podrá demostrar como se llega a ser Apoderado Generalísimo de un Condominio...".

II. El recurso planteado por la señora Solís Corrales como administradora del Condominio actor debe ser rechazado. No existe, como lo señala ella, una pésima interpretación de la normativa de condominios. El artículo 29 de la Ley Reguladora de la Propiedad en Condominio establece, en lo que interesa, lo siguiente:

"La administración de los condominios sujetos al régimen creado en esta Ley, estará a cargo de un administrador que puede ser una persona física o jurídica. Será designado conforme al reglamento de condominio y administración, por la asamblea de condóminos, la cual deberá aprobar la remuneración correspondiente por estos servicios. Salvo que este reglamento disponga otra medida, el administrador tendrá la facultad de apoderado general, con respecto al condominio y los bienes comunes."

Esa norma establece las atribuciones que se le otorga al administrador, que son, casualmente, las de administración simplemente; por ello es que ese memorial, le confiere la facultad de apoderado general, debido a que dicho poder es de administración. El artículo 1255 del Código Civil es la norma que regula lo concerniente al mandato general y literalmente, en lo que interesa, dice lo siguiente:

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

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

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

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

Como se observa ese poder concede facultades de representación amplia y general, pero de administración. En ese sentido, si la presente demanda tuviera como fin alguna pretensión que tuviera que ver con ese tipo de funciones que se le conceden al administrador, no habría problema alguno. Sin embargo en este asunto lo que se pretende, literalmente, es que se "ordene que el demandado remueva las obras construídas y deje el área común funcionando tal y como se encontraba al momento de la remodelación hecha a su apartamento. Solicito que se me restituya el área común que ha sido invadida por la demandada" -ver pretensión a folios 21 y 22-. Esta no es una pretensión de simple administración por parte de la señora Solís Corrales, sino que es una demanda reivindicatoria contra uno de los condóminos, para lo cual dicho administrador carece de facultades suficientes. Existe un antecedente de este Tribunal y Sección; la resolución número 243 de las ocho horas cuarenta y cinco minutos del veintidós de julio del dos mil tres, en la que se indicó, lo siguiente:

"II. En segunda instancia la accionada mantiene su tesis de la insuficiencia del poder general para plantear un juicio declarativo. Considera que conforme al artículo 1255

del Código Civil el poder general sería de ordinaria administración y no de disposición, estimando que esto último se produce cuando se plantea una demanda como la presente. Alega que el apoderado general solo podría cobrar obligaciones por créditos ya constituidos pero no pedir que se declare su existencia. Indica que en su escrito de interposición se fundó en amplia jurisprudencia al respecto.

III. En criterio de este Tribunal y Sección, lo resuelto en primera instancia ha de confirmarse. La sociedad demandada hizo referencia a varias antiguas resoluciones de otros Tribunales, pero sin indicar cuál es el contenido de ellas que pudiera ser aplicable a este asunto. Ninguno de los posibles precedentes se refieren específicamente a este Tribunal. No es cierto que exista, en concepto de este Tribunal, una diferencia entre (obligaciones por créditos ya constituidos) y (obligaciones por declarar) en el artículo 1255, inciso 5), del Código Civil. En dicha norma se faculta al apoderado general a exigir judicialmente el pago de los créditos de su representada, sin que se haga distinción alguna en cuanto a la naturaleza de esos créditos y a la vía que deba utilizar en sede jurisdiccional para hacerlo. Se trata del cobro de obligaciones dinerarias. **Es cierto que el mandatario general no puede establecer otro tipo de proceso en el cual se trata de obligaciones de otra naturaleza que no puedan calificarse como (deudas), pero sí lo puede hacer cuando se trate de obligaciones monetarias específicas**, sobre todo cuando dicho cobro forma parte del giro normal de la actividad del mandante. Por ello, ha de mantenerse lo resuelto." (El subrayado no es del original).

En esa resolución se limitó las actuaciones del administrador, como representante del condominio, dentro de un proceso declarativo, a obligaciones por deudas. Además de la resolución indicada, sobre este mismo punto, resolvió el Tribunal Segundo Civil, Sección Primera, en resolución número 465 de las nueve horas diez minutos del catorce de diciembre del dos mil uno, lo siguiente:

"III. Aunque con la certificación de folio seis se demuestra que el señor ... es el administrador del condominio mencionado, no sucede igual con la representación que debe tener a efectos de interponer este proceso. Si bien es cierto el artículo 29 de la Ley Reguladora de la Propiedad en Condominio confiere poder general a los administradores, ese mandato no otorga la potestad que nos ocupa. A diferencia de lo que estima el juez a quo, este Tribunal sí considera aplicable el artículo 1255 del Código Civil para completar las facultades del poder que menciona la Ley de condominios. Esta es de naturaleza civil. La propiedad es una institución netamente civil, y los condominios constituyen una forma de propiedad, mejor aún, un régimen especial de esa importante institución. Como aquella ley no determina con exactitud las facultades del poder general que regula, lo propio es aplicar supletoriamente el Código Civil sobre todo si en éste regula detalladamente la institución del mandato, y no sólo por ello, sino también en aplicación de su artículo 14. Si se revisa con detenimiento el numeral 1255 citado, la facultad que el actor pretende hacer ver como

contenida en su texto, no se menciona. En general comprende actos de administración o gestión y desde el punto de vista judicial sólo hace mención a acciones posesorias y otras para el cobro de créditos, pero nunca señala las reivindicatorias. En este proceso lo que se plantea es propiamente una acción de estas últimas, por lo que según ese numeral en relación con el artículo 29 de la Ley de Condominios, el señor.... no estaría facultado para interponer ni darle seguimiento a este proceso... "

En el caso que nos ocupa, la pretensión es reivindicatoria y, este tipo de petición formulada en un proceso declarativo no está dentro de las que un mandatario general está facultado para realizar, según lo establecido por el artículo 1255 del Código Civil, transcrito supra.

III. Indica la recurrente que existe un desconocimiento de la materia registral, en el sentido de que el representante del condominio no es como una Asociación o como una Sociedad, por consiguiente no cuenta con un apoderado generalísimo. En el caso que nos ocupa, es posible que el Condominio actor carezca de un representante con facultades suficientes para interponer esta demanda declarativa, como se ha explicado en el considerando anterior, pero ello es así porque la Asamblea de Condóminos no se ha preocupado por facilitarle al condominio un representante adecuado. El artículo 24 de la Ley Reguladora de la Propiedad en Condominios establece que es competencia de la asamblea de condóminos las resoluciones sobre asuntos de interés común, no comprendidas dentro de las facultades y obligaciones del administrador. Esa asamblea es el órgano supremo, permanente y colectivo de la propiedad en condominio y por ello la misma asamblea puede proveer un representante suficiente al condominio, siguiendo lo que la ley establece, aunque el condominio no sea una asociación o una sociedad.

IV. Dice la administradora del condominio actor que se cumplió con lo prevenido, sin embargo como se ha venido diciendo en considerandos anteriores quién figure como administrador de un condominio no tiene las facultades suficientes para interponer esta demanda declarativa.- La certificación notarial aportada en autos lo que hizo fue reafirmar que el administrador ostenta las facultades de un apoderado general -ver certificación a folio 61-, facultades que son insuficientes. En ese sentido no cumplió la parte actora con la prevención que le hizo el Juzgado en la resolución de las trece horas treinta minutos del veintinueve de noviembre del dos mil once -ver resolución a folio 59."

2. La Relación entre el Administrador del Condominio y la Asamblea General de Condóminos, ¿Es Laboral?

[Sala Segunda]^v

Voto de mayoría

“III. De lo enunciado se infiere, que no lleva razón el demandado en su tesis de que el actor se desempeñó como un administrador del condominio, en un régimen civil y en los términos de la Ley Reguladora de la Propiedad en Condominio N° 7933, del 12 de octubre de 1999 y su Reglamento, pues a juicio de la Sala esa relación lo fue de naturaleza laboral. Para que una relación de esta clase tenga lugar, según los artículos 2, 4 y 18 del Código de Trabajo, debe reunir ciertos elementos, como lo son la prestación personal del servicio, remuneración y subordinación. En lo tocante a los dos primeros no existe ninguna discusión e incluso en el recurso se acepta que el actor prestó servicios en forma personal, solo que según la parte demandada lo hizo profesionalmente, como administrador, o sea sin subordinación.

IV. Esta Sala ha establecido en casos de administradores de condominios lo siguiente: *“La ley Reguladora de la Propiedad en Condominio, N° 7933, del 12 de octubre de 1999, establece en el artículo 29 que “La Administración de los condominios sujetos al régimen creados en esta ley, estará a cargo de un administrador que puede ser una persona física o jurídica. Será designado conforme al reglamento del condominio y administración, por la Asamblea de Condóminos, la cual deberá aprobar la remuneración correspondiente por estos servicios. Salvo que este reglamento disponga otra medida, el administrador tendrá la facultad de apoderado general, con respecto al condominio y bienes comunes”.* Según se infiere de la norma anterior, en primer término la naturaleza jurídica de la contratación efectuada entre las partes debe tenerse de naturaleza civil pues la figura del administrador de condominio según la indicada ley le confiere un alto grado de autonomía, tan es así que inclusive le otorga la facultad de apoderado general” (Voto de esta Sala, N° 8 de las 9:30 horas del 20 de enero del 2006). Está claro que ese criterio se refiere a los administradores nombrados por la asamblea de condóminos, pues esos son los que tienen la representación a que alude el artículo 29 y por consiguiente, quienes pueden ejercer la actividad administrativa en forma independiente en una relación de naturaleza civil. Ese no es el caso del actor, quien fue nombrado como gerente de operaciones y administrador del condominio, por la Junta Administrativa del accionado, no por la Asamblea de Condóminos, en una relación distinta a la enunciada en el artículo 29 de la Ley Reguladora de la Propiedad en Condominio. O sea, que si bien el actor fungió como administrador lo hizo por una designación de la Junta Administrativa y del verdadero administrador con facultades para el ejercicio del cargo, señor Elicio Núñez Avendaño, y fue bajo su mando y subordinación -y en consecuencia comprometiendo el señor Núñez al condominio- que ejerció sus tareas, incluso bajo la denominación especial de

“administrador de hecho del condominio” señalado por la representante de la accionada en el hecho segundo de la contestación de la demanda, que debe asentarse para recalcar su condición de subordinación, tanto es así que el propio señor Elicio Núñez Avendaño en su deposición, declaró “soy socio del condominio demandado y el actor fue en un momento subalterno mío... El actor trabajaba el tiempo que yo estuve ahí.-

Al entrar mabinsa, ya ésta cogió la administración. Yo fui presidente y administrador del condominio y *la Junta nombró a Ricardo como gerente o administrador del condominio (sic).*” (ver declaración de folios 101 y 102). Así las cosas, si la relación que medió entre las partes fue laboral, lo resuelto por el Tribunal es correcto y debe confirmarse. Al no haberse reportado al ex-trabajador Ricardo Salazar Hidalgo a la Caja Costarricense de Seguro Social durante toda la relación laboral, procede ordenar que se remita copia de esta sentencia al Departamento de Inspección de dicha entidad para lo de su cargo (artículos 564 y 565 del Código de Trabajo y 54 de la Ley Constitutiva de la Caja Costarricense de Seguro Social).”

[Sala Segunda]^{vi}
Voto de mayoría

"V. SOBRE NUEVAS MODALIDADES DE CONTRATACIÓN Y LA DIFICULTAD DE DIFERENCIAR ENTRE TRABAJO DEPENDIENTE Y AUTÓNOMO: El Derecho Laboral enfrenta actualmente nuevos retos, entre los que se incluye la necesidad de determinar sus alcances en relación con nuevas formas de contratación y el auge de algunas figuras que antes no se usaban mayormente. Los cambios económicos y los avances en la tecnología, así como el desarrollo de nuevos sistemas de producción, han dado paso a distintas figuras de prestación de servicios, conocidas con el nombre de *contratos atípicos*; por cuanto, en ellos, se ven desdibujados los elementos característicos que definen una relación de trabajo. Así, el típico contrato de trabajo; sea, el pactado por tiempo indefinido, en jornada ordinaria normal y ejecutado en las instalaciones del empleador, en mayor o menor medida, ha cedido ante otras figuras, nuevas o preexistentes, pero cuya utilización no revestía mayor importancia. Se nota, entonces, el auge de contratos a plazo o por obra determinada, del contrato a domicilio, los contratos a tiempo parcial, el desarrollo de las distintas modalidades de descentralización productiva, entre ellas el contrato de prestación de servicios, entre otras muchas figuras. El problema de identificar la existencia de un verdadero contrato de trabajo se exagera con el proceso de relativización de la noción de subordinación, que se da en muchos de esos supuestos, lo que produce mayor dificultad para establecer la frontera entre una relación laboral y el trabajo por cuenta propia; pues, en gran cantidad de casos, la noción de dependencia no permite abarcar la diversidad de formas que reviste el trabajo por cuenta ajena donde, en muchas ocasiones, las

labores se desarrollan por cuenta propia en cuanto a la forma de organizar su trabajo, pero por cuenta ajena, en cuanto al ámbito directivo y disciplinario. (LÓPEZ GANDÍA, Juan. Contrato de trabajo y figuras afines, Valencia, Tirant lo blach, 1999, pp. 9-12). Le corresponde entonces al operador jurídico determinar, en cada caso concreto, según las circunstancias particulares que en cada uno se presenten, si se está o no en presencia de una relación laboral. A esos efectos, deberá realizar la valoración correspondiente, para determinar si lo pactado pretendía disimular la existencia de un contrato de trabajo; o si, por el contrario, legítimamente, el vínculo jurídico que existió entre las partes no tuvo naturaleza laboral. Sanguineti plantea, en forma clara, la situación que actualmente enfrenta el Derecho Laboral; y, en tal sentido, expone: “... se asiste en la actualidad a una nueva fase en la evolución de las formas de organización de los procesos productivos, dentro de la cual asumen un protagonismo cada vez más amplio modalidades “externas” de inserción en los mismos, escasamente utilizadas en el pasado... es el caso de las nuevas formas “descentralizadas” de empleo,... La cada vez más extendida puesta en marcha de estrategias de “descentralización productiva”, a través de las cuales se persigue la obtención de los objetivos de la empresa, no por la vía de la incorporación de trabajadores a su plantilla, sino a través de la combinación de aportaciones parciales llevadas a cabo por empresas auxiliares o por colaboradores externos, está dando lugar a un impulso hasta el momento desconocido de formas de trabajo autónomo, las cuales están pasando a ocupar parcelas cada vez más amplias del espectro productivo, las más de las veces en desmedro del trabajo subordinado. / Si bien es cierto que esta tendencia a la “exteriorización” o “satelización” de las actividades empresariales no puede ser vista sino con cautela, puesto que es capaz de encubrir intentos elusivos de la aplicación de las normas laborales a verdaderas relaciones de trabajo, no parece que en todos los casos pueda darse este tratamiento al fenómeno...” (SANGUINETI RAYMOND, Wilfredo. “Contrato de Trabajo y Nuevos Sistemas Productivos”, Perú, ARA Editores, primera edición, 1997, pp. 65-68). El tema de las relaciones laborales encubiertas y la necesidad de esclarecer la existencia de un verdadero contrato de trabajo en un determinado caso ha sido objeto de estudio por parte de la Organización Internacional de Trabajo, aunque aún no se ha concretado una propuesta oficial y definitiva. En efecto, en el informe de la 91ª reunión de la Conferencia Internacional del Trabajo, celebrada en el 2.003, se presentaron una serie de criterios o parámetros, utilizados en distintos ordenamientos jurídicos, que podrían ayudar a diferenciar entre un trabajador dependiente y uno autónomo. Así, se han enunciado las siguientes características, como propias de los trabajadores independientes o por cuenta propia: a) es propietario de su propio negocio; b) está expuesto a riesgos financieros por el hecho de que debe soportar el costo de rehacer todo trabajo mal hecho o de inferior calidad; c) asume la responsabilidad por las inversiones y la gestión de la empresa; d) se beneficia pecuniariamente de la bondad de la gestión, programación y correcta realización de los trabajos encomendados; e) ejerce el control sobre los trabajos que hay que realizar y

sobre cuándo y cómo se llevan a cabo y determinar si debe o no intervenir personalmente en el cometido; f) tiene la libertad de contratar personal, con arreglo a sus condiciones, para realizar las labores a las que se ha comprometido; g) puede ejecutar trabajos o servicios para más de una persona simultáneamente; h) proporciona los materiales necesarios para realizar el trabajo; i) proporciona el equipo y las máquinas necesarios para desarrollar el trabajo; j) dispone de locales fijos donde funciona su razón social; k) calcula el costo del trabajo y fija el precio; l) dispone de sus propios contratos de seguro; y, m) ejerce control sobre las horas de trabajo realizadas para llevar a cabo el cometido. (Conferencia Internacional del Trabajo, 91ª reunión, El ámbito de la relación de trabajo, Informe V, Ginebra, Oficina Internacional del Trabajo, 2003, pp. 66-67). Tales criterios, entonces, pueden servir para orientar el análisis de un caso concreto.

VI. EL CONTRATO POR SERVICIOS: La contratación de servicios, en un régimen sin subordinación, constituye una de las experiencias más palpables respecto del abandono del típico contrato de trabajo. En ese sentido, se indica que "... con el advenimiento de las nuevas formas de organización del trabajo y en especial con la tercerización, esta figura contractual tomó un auge sorprendente. Esta figura utilizada para el trabajo por cuenta ajena de algunas categorías de trabajadores como, entre otros, médicos, abogados, ingenieros, es actualmente utilizada de manera indiscriminada, para contratar todo tipo de trabajadores, incluso a los ex trabajadores subordinados de la empresa que terceriza en categorías laborales que en nada se asemejan a las categorías profesionales antes referidas." (FERNÁNDEZ BRIGNONI, Hugo. "Las actuales formas de la descentralización productiva. Criterios de identificación y modalidades contractuales", en: "Cuarenta y dos estudios sobre la descentralización empresarial y el Derecho del Trabajo", Montevideo, Fundación de Cultura Universitaria, primera edición, 2000, p. 71). Mangarelli, por su parte, también expone sobre el auge de los contratos por servicios profesionales y es concluyente en el sentido de que el contrato de trabajo no absorbió al de prestación de servicios, al tiempo que indica que la diferencia entre ambos radica en el elemento subordinación. En ese sentido, señala: "Hoy ya no es posible sostener que el arrendamiento de servicios sea una categoría jurídica sin importancia. En la actualidad se ha producido un aumento considerable de los contratos de arrendamiento de servicios. Ello es debido a que –entre otras razones- esta modalidad de contratación es uno de los instrumentos para llevar a cabo la descentralización empresarial... El arrendamiento de servicios no fue absorbido por el contrato de trabajo, sino que se mantuvo como figura jurídica distinta, y reguló en los hechos, un sector del trabajo por cuenta ajena ... El criterio acertado de distinción del contrato de arrendamiento y el contrato de trabajo es la subordinación..." (MANGARELLI, Cristina. "Arrendamiento de servicios", en: "Cuarenta y dos estudios sobre la descentralización empresarial y el Derecho del Trabajo", Montevideo, Fundación de Cultura Universitaria, primera edición, 2000, p.

267, 273, 280). El fenómeno de la contratación de servicios, aunque no exclusivo, es frecuente tratándose de profesionales liberales. Esta Sala ya ha indicado que los profesionales liberales pueden prestar sus servicios no solo a través de una relación laboral, sino también mediante un contrato por servicios profesionales (Ver sentencias números 311, de las 14:40 horas del 7 de octubre de 1999; y, 365, de las 10:10 horas del 24 de julio del 2002). Por otra parte, en esta materia, también se ha señalado que el elemento de la subordinación aparece en forma diferente, más aún si se trata de servicios especializados; por cuanto, el ejercicio de tales funciones implica, necesariamente, una independencia técnica, que no obsta a la existencia de la contratación laboral. (En tal sentido pueden consultarse, entre otros, los fallos N°s. 60, de las 10:00 horas del 20 de febrero; 365, de las 10:10 horas del 24 de julio; y, 540, de las 9:50 horas del 6 de noviembre, todas del 2002). Reiteradamente se ha dicho que la subordinación sigue siendo el criterio de distinción entre el contrato de trabajo y otras figuras afines. No obstante, dadas las dificultades que pueden presentarse al momento de determinar si en una relación concreta media o no subordinación, precisamente en los denominados “casos frontera”, tanto doctrinal como jurisprudencialmente se han venido estableciendo distintos criterios que se consideran como indiciarios de la existencia de subordinación. Así, la autora citada, enumera los siguientes: 1) No deben confundirse las condiciones del servicio con la existencia de subordinación; pues, a todo profesional, debe indicársele por qué y para qué se necesitan sus servicios. 2) Inexistencia del carácter personal de la prestación. 3) Constituye un indicio de laboralidad del contrato, el hecho de que la remuneración se pacte según las fijaciones y aumentos que se dispongan por ley. 4) La prestación de servicios en otros lugares – no exclusividad- ha sido considerado como indicio de que no media contrato de trabajo. 5) La inexistencia de un horario. 6) El no pago de los beneficios laborales durante la relación de trabajo. (MANGARELLI, op.cit., pp. 273-275). Esta Sala, en su construcción jurisprudencial, también ha establecido distintos criterios que pueden servir para distinguir entre un trabajador dependiente y un trabajador autónomo. Entre ellos, pueden enumerarse los siguientes: 1) Existencia o no de la prestación personal del servicio (sentencias números 319-99, 223-01, 448-01, 540-02, 255-03, 312-03, 323-03, 583-03). 2) Exclusividad en la prestación de las labores (sentencias 319-99, 448-01, 512-02, 564-02). 3) El trabajo debe prestarse en las instalaciones del empresario (sentencias 240-99, 319-99, 275-01, 761-01, 365-02, 540-02, 564-02, 338-03, 583-03). 4) La retribución es fija y periódica (sentencias 319-99, 275-01, 448-01, 761-01). 5) Sometimiento a jornada y horario (sentencias 241-99, 319-99, 275-01, 448-01, 717-01, 761-01, 365-02, 515-02, 564-02, 583-03). 6) Imposibilidad de rechazar el trabajo encomendado (votos 319-99, 564-02). 7) Afiliación a la seguridad social (fallos 319-99, 512-02, 564-02). 8) Se proveen herramientas y materiales de trabajo (sentencias 294-97, 240-99, 364-01, 576-01, 761-01, 512-02, 373-03). 9) Debe vestir uniforme o los atuendos deben llevar el logotipo de la empresa (sentencia 390-02). 10) Las actividades se realizan por cuenta y riesgo del empresario (sentencias 319-99 y

294-01). 11) No se pagan vacaciones ni aguinaldo (votos 294-97, 576-01, 715-01, 512-02). 12) La remuneración excede el pago normal de un trabajador (fallo 253-02). 13) El hecho de que los honorarios se paguen mes a mes no los convierte en salarios (sentencias 97-97, 381-00 y 715-01)."

VII. EL CASO CONCRETO: Según se extrae de los autos, la actora se desempeñó como administradora del condominio demandado. La ley Reguladora de la Propiedad en Condominio, N° 7933, del 12 de octubre de 1999, establece en el artículo 29 que "La Administración de los condominios sujetos al régimen creados en esta ley, estará a cargo de un administrador que puede ser una persona física o jurídica. Será designado conforme al reglamento del condominio y administración, por la Asamblea de Condóminos, la cual deberá aprobar la remuneración correspondiente por estos servicios. Salvo que este reglamento disponga otra medida, el administrador tendrá la facultad de apoderado general, con respecto al condominio y bienes comunes". Según se infiere de la norma anterior, en primer término la naturaleza jurídica de la contratación efectuada entre las partes debe tenerse de naturaleza civil pues la figura del administrador de condominio según la indicada ley le confiere un alto grado de autonomía, tan es así que inclusive le otorga la facultad de apoderado general. No obstante y dado lo que se ha apuntado de manera reiterada en cuanto a las "zonas grises" o "casos frontera", es necesario evaluar con detenimiento los elementos presentes en la relación, a fin de determinar de manera justa lo que en derecho corresponda. Según lo aceptado por ambas partes, no hay discrepancia en que la actora percibía una remuneración mensual de €200.000,00, no tenía un horario establecido y que efectivamente existió una prestación personal del servicio. Esto último hace presumir la relación laboral, por lo que debe determinarse si efectivamente la prestación no se hizo en régimen de subordinación, como lo sostiene la parte demandada. En este sentido, la única prueba existente de la forma en que la actora se dirigía a la demandada para rendir informes de su función de administradora era mediante escritos dirigidos a los "Señores Condominio La Colina" (folios 89, 101, 116, 124, 128, 136, 153, 160, 215, 223 y 232). En ellos consignaba los informes financieros reportando "Flujo de caja", "Ingresos", "Gastos", "Balance de Situación", "Cuentas por pagar", y "cuotas pendientes de pago", entre otros. De manera detallada y en lo que interesa se destaca, además, que mediante tales desgloses consignaba los pagos de salarios a empleados y sus **honorarios** como administradora (folios 90 a 139, 153 a 166 y 190 a 229). Así, la recurrente tenía claro que sus funciones eran esencialmente de administradora, prestadas en la modalidad de servicios profesionales, pues consignaba su remuneración bajo la designación de honorarios y no de salario. Además, de tales informes se evidencia que básicamente sus funciones se concretaban a atender cualquier asunto relacionado con la administración del edificio, sin que esto implicara de manera alguna, que se ejerciera un poder de dirección sobre las funciones que realizaba; por el contrario, entre sus facultades

estaba el convocar a Asambleas ordinarias y extraordinarias de condóminos, tenía también la posibilidad de disponer el cobro de cuotas extraordinarias cuando se requería y efectuaba sugerencias en cuanto a cualquier asunto relacionado con la manutención, pago de salarios, mejoras de infraestructura, etc. (folios 167 a 189, 197, 198, 230, 240 y 241). La documental a la que se ha hecho referencia fue aportada por la actora en esta tercera instancia, sin que resulte indispensable la audiencia a la parte demandada por cuanto no la perjudica y más bien a quien afectó fue a la parte que la aportó. De conformidad con lo dicho no se advierte que la actora estuviera sujeta a dirección jerárquica, poder organizativo o algún tipo de poder disciplinario, control o vigilancia. Más bien, se evidencia un alto grado de autonomía y libertad en la ejecución de sus servicios para el demandado, de manera que esta Sala estima que en este caso concreto las labores efectuadas por la recurrente se dieron en un régimen sin subordinación pues no consta que se le dieran órdenes o directrices específicas en el ejercicio de sus labores. No debía cumplir ningún horario y además llegaba al condominio cuando quería, en su régimen particular de autoorganización. Esas características permiten tener por desvirtuada la presunción que prevé el artículo 18 del Código de Trabajo y considerar que no medió subordinación alguna, lo que excluye la relación laboral y hace concluir sobre un verdadero contrato de prestación de servicios, sin subordinación.

3. Razonabilidad y Proporcionalidad de los Parámetros Legales que Definen la Participación y la Toma de Decisiones en el Condominio

[Sala Constitucional]^{vii}
Voto de mayoría

I. Sobre los presupuestos de admisibilidad en las acciones de inconstitucionalidad.- El artículo 75 de la Ley de la Jurisdicción Constitucional regula los presupuestos que determinan la admisibilidad de las acciones de inconstitucionalidad. Dispone dicha norma lo siguiente:

"Para interponer la acción de inconstitucionalidad es necesario que exista un asunto pendiente de resolver ante los tribunales, inclusive de hábeas corpus o de amparo, o en el procedimiento para agotar la vía administrativa, en que se invoque esa inconstitucionalidad como medio razonable de amparar el derecho o interés que se considera lesionado.

No será necesario el caso previo pendiente de resolución cuando por la naturaleza del asunto no exista lesión individual y directa, o se trate de la defensa de intereses difusos, o que atañen a la colectividad en su conjunto.

Tampoco la necesitarán el Contralor General de la República, el Procurador General de la República, el Fiscal General de la República y el Defensor de los Habitantes.(...)"

La primera y principal oportunidad de acceder al control de constitucionalidad, la brinda la existencia de un asunto pendiente de resolver ante los tribunales de justicia, o bien en la vía administrativa, siempre que se esté en su fase de agotamiento. A este respecto, cabe señalar que la Sala ha indicado –en forma reiterada– que la acción de inconstitucionalidad es, en esencia, un proceso de *naturaleza incidental*, y no una acción directa o popular, por lo que para acceder a esta vía se hace necesaria *la existencia de un asunto pendiente de resolver que guarde una relación con la normativa impugnada* de naturaleza tal que, ante la eventual declaratoria de inconstitucionalidad de dicha normativa, el resultado final del proceso pendiente de resolver sea totalmente diferente por causa de lo resuelto por este Tribunal, ya que este último se manifiesta sobre la constitucionalidad de las normas que deberán ser aplicadas en dicho proceso. Lo anterior, dicho de otro modo, significa que la acción debe constituir un *medio razonable* para amparar el derecho considerado lesionado en el asunto principal, de tal manera que lo resuelto por el Tribunal Constitucional repercuta positiva o negativamente en el proceso pendiente de resolver. Así las cosas, huelga decir que solo de forma *excepcional* pueden conocerse en esta vía cuestiones que carezcan de asunto previo: cuando se trata de casos en los que, por su naturaleza, no existe lesión individual y directa o se trate de la defensa de intereses difusos o que atañen a la colectividad en su conjunto; o bien, cuando el accionante resulte beneficiario de una legitimación especial, que le es acordada por la ley con el objeto de que pueda ejercer las funciones que le son propias: tal es el caso de la Defensoría de los Habitantes, el Contralor General de la República, el Procurador General y algunos otros órganos del Estado Costarricense. En el presente asunto el accionante invoca como legitimación la existencia de intereses colectivos, pues a su juicio las normas impugnadas afectan a todos los costarricenses. Este Tribunal estima que la legitimación del accionante proviene, no de la existencia de intereses colectivos, sino de intereses difusos, pues la norma no afecta a todos los costarricenses sino solo a aquellos que tienen la condición de condóminos. El concepto de "*intereses difusos*", cuyo contenido ha ido siendo delineado paulatinamente por parte de la Sala, podría ser resumido en los términos empleados en la sentencia de este tribunal número 3750-93, de las quince horas del treinta de julio de mil novecientos noventa y tres:

*"... Los intereses difusos, aunque de difícil (sic) definición y más difícil identificación, no pueden ser en nuestra ley -como ya lo ha dicho esta Sala- los intereses meramente colectivos; ni tan difusos que su titularidad se confunda con la de la comunidad nacional como un todo, ni tan concretos que frente a ellos resulten identificados o fácilmente identificables (sic) personas determinadas, o grupos personalizados, cuya legitimación derivaría, no de los intereses difusos, sino de los corporativos que atañen a una comunidad en su conjunto. **Se trata entonces de intereses individuales, pero a la vez, diluidos en conjuntos más o menos extensos y amorfos de personas que comparten un interés y, por ende reciben un perjuicio (sic), actual o potencial, más o***

menos igual para todos, por lo que con acierto se dice que se trata de intereses iguales de los conjuntos que se encuentran en determinadas circunstancias y, a la vez, de cada una de ellas. Es decir, los intereses difusos participan de una doble naturaleza, ya que son a la vez colectivos -por ser comunes a una generalidad- e individuales, por lo que pueden ser reclamados en tal carácter..."

En síntesis, los intereses difusos son aquellos cuya titularidad pertenece a grupos de personas no organizadas formalmente, pero unidas a partir de una determinada necesidad social, una característica física, su origen étnico, una determinada orientación personal o ideológica, el consumo de un cierto producto, etc. El interés, en estos casos, se encuentra difuminado, diluido entre una pluralidad no identificada de sujetos –de ahí el apelativo de *difuso*–. En estos casos, la impugnación que el miembro de uno de estos sectores podría efectuar al amparo del párrafo 2° del artículo 75 de la Ley de esta jurisdicción, deberá estar referida necesariamente a disposiciones que lo afecten en cuanto tal. Esta Sala ha enumerado diversos derechos a los que les ha dado el calificativo de "difusos", tales como el medio ambiente, el patrimonio cultural, la defensa de la integridad territorial del país y de la Hacienda Pública, entre otros. Esa enumeración sin embargo, no pasa de una simple descripción propia de su obligación – como órgano jurisdiccional- de limitarse a conocer de los casos que le sean sometidos, sin que pueda de ninguna manera llegar a entenderse que solo pueden ser considerados derechos difusos aquellos que la Sala expresamente haya reconocido como tales. Habiendo la Sala señalado que los intereses difusos son individuales, pero a la vez, diluidos en conjuntos más o menos extensos y amorfos de personas que comparten un interés, y por ende reciben un beneficio o un perjuicio, actual o potencial, más o menos igual para todos, se puede concluir que en el caso de los condóminos se dan estas características.

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.- Los artículos impugnados disponen:

Art. 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." (lo subrayado corresponde a lo impugnado y no pertenece al original)

Art. 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.

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

Art. 34. Quien adquiera derechos en un condominio quedará sujeto al reglamento existente. Al inicio el reglamento debe ser establecido por el propietario de la finca matriz y podrá ser modificado por la Asamblea de Condóminos, por votación unánime del total de los propietarios del condominio. Toda modificación del reglamento deberá ser inscrita en el Registro Público. (lo subrayado es lo impugnado y no forma parte del original).

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.

ⁱ ASAMBLEA LEGISLATIVA. Ley 7933 del veintiocho de octubre de mil novecientos noventa y nueve. **Ley Reguladora de la Propiedad en Condominio**. Vigente desde el 25/11/1999. Versión de la norma: 5 de 5 del 14/09/2011. Publicada en: Gaceta N° 229 del 25/11/1999.

ⁱⁱ LARA RAMOS MAURICIO. (2010). **El Condominio Multipropietario**. Tesis para optar por el grado de licenciatura en Derecho. Universidad de Costa Rica, Ciudad Universitaria Rodrigo Facio, Facultad de Derecho. San Pedro de Montes de Oca, San José, Costa Rica. Pp 72-73.

ⁱⁱⁱ LARA RAMOS MAURICIO. (2010). **El Condominio Multipropietario**. Op cit. Supra nota 2. Pp 73-74.

^{iv} TRIBUNAL SEGUNDO CIVIL SECCIÓN SEGUNDA. Sentencia 154 de las once horas con diez minutos del treinta y uno de mayo de dos mil doce. Expediente: 10-000200-0181-CI.

^v SALA SEGUNDA DE LA CORTE SUPREMA DE JUSTICIA. Sentencia 169 de las once horas del veintisiete de febrero de dos mil ocho. Expediente: 05-300080-0297-LA.

^{vi} SALA SEGUNDA DE LA CORTE SUPREMA DE JUSTICIA. Sentencia 8 de las nueve horas con treinta minutos del veinte de enero de dos mil seis. Expediente: 03-001808-0166-LA.

^{vii} SALA CONSTITUCIONAL DE LA CORTE SUPREMA DE JUSTICIA. Sentencia 2336 de las quince horas con veintitrés minutos del seis de marzo de dos mil dos. Expediente: 01-006570-0007-CO.