



Para ver aviso legal de clic en el siguiente Hipervínculo
(NECESITA CONEXIÓN A INTERNET)

<http://cijulenlinea.ucr.ac.cr/condicion.htm>

INFORME DE INVESTIGACIÓN CIJUL

TEMA: PROPIEDAD HORIZONTAL

SUMARIO:

1. CONCEPTO DE PROPIEDAD HORIZONTAL
2. HISTORIA NORMATIVA EN COSTA RICA
3. CARACTERÍSTICAS DE LA PROPIEDAD HORIZONTAL
 - a. CONFIGURACIÓN FÍSICA
 - b. GRADOS DE EXCLUSIVIDAD
 - c. RÉGIMEN ECONÓMICO
4. ELEMENTOS DE LA PROPIEDAD HORIZONTAL
 - a. El administrador
 - b. La Asamblea de Propietarios
 - c. Los condóminos
5. BIENES QUE CONFORMAN LA PROPIEDAD HORIZONTAL
 - a. BIENES PRIVATIVOS
 - b. BIENES COMUNES
 - c. DERECHO IRRESTRICTO AL USO DE BIENES COMUNES



d. BIENES COMUNES DE USO LIMITADO

6. NORMATIVA APLICABLE

a. Ley Reguladora de la Propiedad en Condominio

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

7. CRITERIOS JURISPRUDENCIALES

a. Sobre el régimen de propiedad horizontal

b. Vía para el cobro de cuotas de mantenimiento

c. Sometimiento al reglamento interno



DESARROLLO:

1. CONCEPTO DE PROPIEDAD HORIZONTAL

"Es importante definir el concepto de propiedad horizontal, para lo cual es necesario citar tanto la doctrina como los textos normativos, los cuales definen de manera clara y completa este instituto jurídico. La propiedad horizontal es "... aquella figura jurídica que surge cuando los diferentes pisos o apartamentos de una casa o finca pertenece a diversos propietarios, constituyendo una forma especial de propiedad por razón de su objeto, ya que, por determinación de la estructura física del inmueble, hallemos partes del mismo que son propiedad exclusiva de sus titulares, y partes del inmueble que pertenecen a la comunidad de los propietarios.

A raíz de la definición anterior, el señor Rogelio Sotela Montagné nos dice: "Cuando los diversos pisos, departamentos o locales de un edificio pertenezcan diversos dueños estaríamos en presencia de lo que hoy se conoce con el nombre de propiedad horizontal" ¹

"Con respecto a la propiedad horizontal, como una modalidad de propiedad, donde ya no solo hay un único titular sino que hay pluralidad de titulares, se puede decir, que por aspectos de carácter económico y social, como altos costos de los terrenos y de la construcción de vivienda, aumento de la población e inseguridad ciudadana, es que se ve la necesidad de ir construyendo hacia arriba, se crea así un inmueble de tal naturaleza que prevé la posibilidad de varios propietarios, diferente a lo que se conoce como copropiedad, con lo que ya no sería un único propietario de los diferentes apartamentos o pisos, sino varios, compartiendo a su vez, las partes comunes del edificio."²

2. HISTORIA NORMATIVA EN COSTA RICA

En Costa Rica, la propiedad horizontal ha sido regulada por las siguientes normas, las cuales hemos colocado en orden cronológico:

- LEY 3670 DEL 22 DE MARZO DE 1966 "LEY DE PROPIEDAD HORIZONTAL"
- LEY 5317 DEL 16 DE AGOSTO DE 1973 "INTERPRETA LEY DE PROPIEDAD HORIZONTAL"
- LEY 7933 DEL 28 DE OCTUBRE DE 1999 "LEY REGULADORA DE LA PROPIEDAD EN CONDOMINIO"



"La propiedad horizontal en Costa Rica se comienza a regular por primera vez, a partir de la segunda mitad de la segunda del Siglo XX, por medio de la ley #3670 del 22 de marzo de 1966(...)

Por medio de este régimen de propiedad, se posibilita que los individuos se unieran con otros que se encontraban en iguales circunstancias y se distribuyeran la compra de una superficie sobre el cual pudieran edificar cada uno su vivienda. Además podrían compartir también ciertos elementos de de la construcción, como techos, escaleras y patios, lo que abarataría considerablemente los costos que generaba la construcción, sujeta al régimen de propiedad tradicional (...)

La Ley de Propiedad Horizontal costarricense tuvo como antecedente un proyecto de ley, presentado a la Asamblea Legislativa en 1954, por le entonces diputado, don Guillermo Jiménez Ramírez. Este proyecto fue propuesto en una época en la que Costa Rica contaba con poca población y las viviendas poseían un espacio físico mayor. Esto hizo que no existiera interés en los círculos jurídicos, ni económicos de la época, por discutir y aprobar dicho proyecto (...)

Se llega a establecer en Costa Rica, la concepción mas difundida que existe sobre la propiedad horizontal, la cual concibe a la propiedad horizontal como:

"aquella figura jurídica que surge cuando los diferentes pisos o apartamentos de una casa o finca pertenecen a diversos propietarios, constituyendo una forma especial de propiedad por razón de su objeto, ya que, por determinación de la estructura física del inmueble, hallamos partes del mismo que son propiedad exclusiva de sus titulares y partes del inmueble que pertenecen a la comunidad de propietarios."

De acuerdo a esta definición, puede establecerse que la propiedad horizontal se caracteriza, fundamentalmente, por la presencia de un derecho de propiedad privativo sobre el piso o local y un derecho de propiedad común sobre los bienes comunes (...)

Los principios generales que regulan la propiedad horizontal, constituyen los lineamientos básicos que a de contener este



tipo de propiedad, y son los siguientes:

- a) hay propiedad exclusiva del piso o departamento... En la propiedad horizontal convergen dos tipos de propiedad: la propiedad exclusiva o privada y la propiedad común. La propiedad privada o exclusiva es la que ejerce el propietario sobre su piso, local o departamento.

De acuerdo a esta definición el derecho de propiedad se caracteriza por ser absoluto, en el sentido de que el propietario tiene facultad plena para gozar y disponer de lo que le pertenece. También es considerado exclusivo en atención a que, sobre un mismo objeto no es posible que más de una persona pueda exceder el dominio absoluto, siendo así que "propio" y "común" son términos que se contradicen y excluyen entre sí.

- b) éste para tener tal calidad debe contar con acceso a la vía pública. La propiedad exclusiva dentro del Régimen de Propiedad Horizontal establece como requisito necesario que el piso, departamento o local esté condicionado para su caso y goce independiente, y tenga salida directa a la vía pública o a determinado espacio común que conduzca a dicha vía.

- c) son bienes comunes el terreno, cimientos, muros, ascensores, sistemas de refrigeración, patios, escaleras, sistemas de calefacción, etc. En cuanto a los bienes comunes puede afirmarse que son bienes sobre los que se ejerce un derecho de copropiedad, o sea, que estos pueden y deben pertenecer a dos o más comuneros. Los bienes comunes dentro de Régimen de Propiedad Horizontal son en su mayoría bienes necesarios para la existencia del edificio y para su buen funcionamiento. Es por esta razón que sobre ellos se ejercen límites, respecto a su disposición. Dentro de estos límites se encuentra la prohibición de división, enajenamiento, gravamen o embargo; diferente es la situación en el caso de los bienes privativos, ya que sobre éstos el propietario tiene amplio poder de disposición, lo que capacita para embargarlos, enajenarlos o gravarlos.

- d) el derecho de cada propietario es proporcional al valor de cada piso o departamento; sobre este valor contribuye a las expensas necesarias. Sobre los bienes comunes los copropietarios poseen un derecho proporcional al valor que se le haya determinado a su apartamento en la escritura constitutiva; sin embargo, esto no implica que pueda alegarse un mayor derecho al disfrute de esas cosas por razón de que su porcentaje sea superior (...)



En Costa Rica el Régimen de Propiedad Horizontal puede originarse de tres formas:

- a) cuando los diversos pisos, departamentos o locales de que conste un edificio, pertenezcan a distintos dueños (...)
- b) Cuando se construya un edificio con el objeto de vender sus diferentes pisos, departamentos o locales a personas distintas (...)

La Ley de Propiedad Horizontal posibilita por medio del artículo 45 la imposición de límites en cuanto al uso de bienes comunes, al establecer que el Reglamento de Condominio y Administración, deberá contener disposiciones sobre los siguientes puntos:

"Uso de las cosas comunes, limitaciones a este, condiciones en que se ejercerá, y en general derechos y obligaciones de cada propietario, especificando las partes del edificio que sean de uso común."³

"A nivel legal, en Costa Rica, se considera que el régimen de la propiedad horizontal, Ley N° 3670 del 22 de marzo de 1966, la cual fue tomada de la ley Venezolana, Mexicana y Panameña, como una forma de propiedad en comunidad, viene a ser el antecedente más remoto de la figura en estudio, al tener la propiedad horizontal características similares y aplicables a las urbanizaciones privadas, como es el régimen organizacional, haber fincas filiales de propiedad privada comparadas con los lotes (fincas individualizadas en el terreno) de las urbanización privada como las partes exclusivas y el resto del inmueble ser las partes comunes."⁴

3. CARACTERÍSTICAS DE LA PROPIEDAD HORIZONTAL

a. CONFIGURACIÓN FÍSICA

"De acuerdo con el artículo primero de la ley de propiedad horizontal, "Los diversos pisos de un edificio y los departamentos en que se divida cada piso, podrán pertenecer a distintos propietarios, ... En estos casos, cada propietario será dueño exclusivo de su piso o departamento y comunero de los bienes afectos al uso común, dándose la impresión que nuestro ordenamiento jurídico en lo que respecta a propiedad horizontal, nació con la intención de regular la copropiedad en edificios de construcción vertical, o sea de varios pisos."⁵



b. GRADOS DE EXCLUSIVIDAD

"El uso y goce de los diferentes bienes que integran un condominio, está determinado por su naturaleza en este sistema de combinación de propiedad exclusiva y copropiedad. En este sentido, es importante aclarar con detalle el nivel de exclusividad que tiene cada uno de esos bienes, con el objeto de delimitar los derechos de los propietarios en el ejercicio de sus actividades en el condominio. Para tal efecto, dividiremos los bienes según la siguiente clasificación:

- 1) Áreas privativas
- 2) Áreas o bienes comunes de uso general.
- 3) Áreas o bienes comunes de uso limitado o restringido

En el primero de los casos, tal y como se ha visto y se verá en adelante, estamos ante la presencia de una "propiedad exclusiva sobre el piso o departamento y sus dependencias, pero restringida por las limitaciones que la ley establece en virtud de la situación especial de interdependencia en que se encuentran con relación al conjunto del edificio y fundada en razones de orden público y de beneficio común. , lo cual está ampliamente regulado por nuestra ley al imponérsele al propietario el deber de utilizar su propiedad de acuerdo con el destino de la misma, conforme a la escritura constitutiva, no pudiendo destinarla a usos contrarios a la moral o las buenas costumbres ni efectuar actos a incurrir en omisión que perturbe la tranquilidad de los demás propietarios o que comprometa la solidez, seguridad, salubridad o comodidad del edificio.

Respecto a las áreas o bienes comunes de uso general , no existe ningún grado de restricción o exclusividad posible, lo cual queda confirmado por el artículo 21 en su párrafo segundo, cuando señala que "ningún propietario podrá ser limitado en el uso y goce racionales de las cosas comunes, ni podrá alegar ninguno que tiene un mayor derecho al disfrute de esas cosas por razón..."

Las áreas o bienes comunes de uso limitado, tienen un significado de mayor complejidad en la doctrina y en la misma ley, ya que esta figura existente en el derecho costarricense, no se encuentra en otros ordenamientos que regulan la propiedad horizontal, en los cuales los bienes comunes no tienen excepciones y cumplen en general un objetivo específico. al definirlos, nuestra ley los determina en función de quien o quienes utilicen estos bienes comunes, siendo que los de uso limitado serán todos aquellos



destinados al "uso y aprovechamiento de ..., o de sólo algunos de ellos". Así por ejemplo, el patio posterior de una vivienda sometida a propiedad horizontal será considerado como área privativa no construida en los términos del inciso a) del artículo VII.3,1 del Reglamento de Construcciones, pero el antejardín, podrá ser considerado como un área común de uso limitado o restringido; es decir, dicha área pertenece a todos los propietarios en relación al valor de sus pertenencias respecto al valor total del inmueble, pero su uso está limitado a un grupo particular de propietarios. En este sentido, nos preguntamos si un tipo particular de área común como la señalada supra, podría ser asignada específicamente a un piso, departamento o local, en cuyo caso consideramos que tal disposición no sólo contraviene el artículo 20 de la Ley cuando se permite la asignación de un área común a un grupo de propietarios. sino que pierde su naturaleza en el sentido de agregar al área privativa otra de uso exclusivo. Otro ejemplo de lo anterior, podría ser un estacionamiento que por disposición de la escritura constitutiva, es un bien común, pero le está asignado su uso a un determinado propietario." ⁶

c. RÉGIMEN ECONÓMICO

"El régimen de propiedad horizontal, encuentra su bastión principal no solo en un ordenamiento jurídico especial que regula la convivencia entre los diferentes condóminos, sino en un sistema de contribución económica proporcional, mediante el cual se cubren los gastos comunes que demanda la vida condominal. de esta manera, nuestra ley de Propiedad Horizontal, dispone en su artículo 30 que: "Los propietarios estarán obligados a sufragar los gastos de administración, conservación y operación de los servicios y bienes comunes. A este efecto contribuirán en proporción al valor de su pertenencia, conforme al inciso c) del artículo 7. Ni la renuncia al uso de los bienes comunes, ni el abandono del departamento, piso o local, releva al propietario de las obligaciones aquí establecidas." ⁷

4. ELEMENTOS DE LA PROPIEDAD HORIZONTAL

a. El administrador

"Dado el régimen económico y el sistema de copropiedad que caracterizan a la propiedad horizontal, el desarrollo de esta modalidad de comunidad o consorcio, requiere un "administrador", que vele por el cumplimiento de los deberes y obligaciones de los condóminos y que ejecute todas las acciones necesarias para que dicha comunidad se desenvuelva según los principios y directrices determinados por la Ley especial que regula este régimen. De esta



manera, el administrador del condominio, será aquella persona, física o jurídica, que vele por el cumplimiento de la Ley, el Reglamento de condominio y Administración y los acuerdos de la Asamblea de Propietarios, en lo que respecta a la recaudación de los gastos comunes en proporción a la pertenencia de cada propietario respecto al valor total del inmueble, la conservación y vigilancia de los bienes y servicios comunes, la operación de las instalaciones y servicios generales, el mantenimiento y administración del inmueble, implementar los sistemas necesarios de contabilidad y control financiero, ordenar o realizar las obras requeridas para garantizar la seguridad, estabilidad, salubridad y comodidad del inmueble, contratar y remover al personal encargado de dar servicio al condominio, convocatorias a la Asamblea de Propietarios cuando la Ley lo exige o cuando, según su criterio, el asunto deba ser tratado por los condóminos y velara por el cumplimiento de las normas disciplinarias en los que respecta a obligaciones, restricciones o limitaciones en el accionar de los condóminos.”⁸

b. La Asamblea de Propietarios

“Al respecto de la función y significado que tiene la Asamblea de Propietarios o Condóminos, Ordoñez nos dice “Las Asambleas de condóminos son reuniones a las que asisten los propietarios de los diferentes departamentos o locales, y que se realizan con la frecuencia necesaria o, por lo menos, una vez al año. Cada condómino tiene la obligación y el derecho de asistir a ellas, con el propósito de informarse acerca de los asuntos relacionados con el inmueble que habita, y a tomar parte de las resoluciones que se adopten. Es importante que al asistir, los condueños participen de una manera positiva, aportando ideas y sugiriendo soluciones, en beneficio de todos los habitantes del edificio., de lo cual se desprende que en el derecho mejicano, la asistencia a dichas asambleas es obligatoria, lo que no sucede en nuestro país.”⁹

c. Los condóminos

“Nuestra ley de propiedad horizontal, prefiere utilizar los términos “propietario” o “copropietario”, siendo que el primero de ellos es el más común en la mayoría de los artículos de dicha ley.

En nuestro concepto, los términos “propietario”, “condueño” o “copropietarios”, son sinónimos y se refieren a la persona física, personas físicas, persona jurídica, personas jurídicas o mezcla de personas físicas y personas jurídicas en cualquier número, que ostentan la titularidad de uno de los pisos, apartamentos,



viviendas o locales en el condominio. En efecto, y tal y como lo dispone el último párrafo del artículo 25 de la Ley, "Los pisos y departamentos pueden también pertenecer en condominio a varias personas..., de lo cual se desprende que dicha titularidad puede ser ejercida conjuntamente por ellas, configurando un verdadero régimen de copropiedad en los términos expresados por nuestro Código Civil. De esta manera, podríamos encontrar dos tipos de copropiedad en un condominio: la primea, derivada del derecho de cada uno de los condóminos sobre los bienes comunes en proporción al valor de su pertenencia respecto al valor total del inmueble; la segunda, la que puede generarse en la propiedad de cada uno de los pisos, apartamentos, viviendas o locales del condominio."¹⁰

5. BIENES QUE CONFORMAN LA PROPIEDAD HORIZONTAL

"La propiedad horizontal como régimen especial de propiedad está compuesta por dos tipos de bienes. Los bienes comunes y los bienes privativos (...)"¹¹

a. BIENES PRIVATIVOS

"Los bienes privativos en el Régimen de Propiedad Horizontal se caracterizan por ser bienes que pertenecen exclusivamente a sus propietarios.

La Ley de Propiedad Horizontal define los bienes privativos como bienes destinados al uso y goce independiente de su propietario. Al respecto el artículo 16 de dicha ley señala que:

"Todo piso, departamento o local debe estar acondicionado para su uso, y goce independiente, tener salida directa a la vía pública o a determinado espacio común que conduzca a dicha vía."

De acuerdo con esta definición, los bienes privativos pueden ser de tres tipos: pisos, departamentos o locales (...)"¹²

b. BIENES COMUNES

"Los bienes comunes se definen de acuerdo al artículo 18 de la Ley de Propiedad Horizontal como:

"todas las cosas necesarias para la existencia, seguridad, salubridad, conservación, aseo y ornato del edificio; y las que se indiquen en la escritura constitutiva (...)"¹³



c. DERECHO IRRESTRICTO AL USO DE BIENES COMUNES

"El derecho irrestricto al uso de bienes comunes es el derecho que tienen los propietarios, dentro del Régimen de Propiedad Horizontal, a usar, gozar y disfrutar racionalmente de las cosas comunes de acuerdo al pacto establecido en la escritura constitutiva, no pudiendo alegar ninguno tener un mayor derecho que otro (...)"¹⁴

d. BIENES COMUNES DE USO LIMITADO

"Los bienes comunes de uso limitado del Régimen de Propiedad Horizontal, son aquellos bienes comunes que no benefician al total del conjunto de fincas sino solo a algunas de ellas.

El fundamento legal que determina qué son y en qué consisten los bienes comunes de uso limitado, encuentra su sustento en el artículo 29 de la Ley de Propiedad Horizontal, el cual estipula que son considerados como bienes comunes de uso limitado."¹⁵

2. NORMATIVA APLICABLE

a. Ley Reguladora de la Propiedad en Condominio¹⁶

La Ley de Propiedad Horizontal ha sido DEROGADA EN SU TOTALIDAD por el artículo 41 la Ley N° 7933 de 28 de octubre de 1999, Ley Reguladora de la Propiedad en Condominio.

ÚLTIMAS REFORMAS:

- Ley No. 8278 de 2 de mayo del 2002. La Gaceta No. 108 de 6 de junio del 2002

Ley Reguladora de la Propiedad en Condominio No. 7933Capítulo I.
Disposiciones generales
Artículo 1.-

Artículo 1.-

El régimen de propiedad en condominio puede aplicarse:



a) A los diversos pisos, los locales, las oficinas, los estacionamientos o los departamentos en que se dividan uno o varios edificios, por construirse o construidos en una misma finca o en diversas, ya sea que pertenezcan estos a uno o varios propietarios o concesionarios. Al inscribirse la afectación de varias fincas, se reunirán de modo que resulte una sola finca matriz.

b) A las distintas edificaciones que se construyan en una sola finca, si habrán de pertenecer a propietarios diferentes.

c) A los bienes inmuebles aptos para la construcción, tanto para los lotes o las fincas rurales en que se divida el terreno, como para las construcciones que se levanten en ellos.

d) Cuando el propietario de un edificio o un desarrollo habitacional, comercial, turístico, industrial o agrícola, ya construido, decida someterlo al régimen de propiedad en condominio, siempre que existan elementos independientes y comunes indivisibles y cumplan todos los requisitos técnicos exigidos por esta ley.

e) Cuando el titular de un derecho de concesión que recaiga sobre un bien inmueble y se destine a ser explotado turística o comercialmente, decida someter su proyecto a las disposiciones de esta ley. En este caso, deberá contar con la autorización expresa y previa de las autoridades que hayan otorgado la concesión.

f) A los proyectos por desarrollarse en etapas, cuyas obras de urbanización o civiles sean sometidas al régimen de propiedad en condominio y donde las filiales resultantes sean, a su vez, convertidas en fincas matrices de un nuevo condominio, sin perder estas, por tal razón, su condición de filial del condominio original; lo anterior, de conformidad con lo dispuesto en el proyecto y los planos originales debidamente aprobados, así como en el reglamento del condominio.

Ley Reguladora de la Propiedad en Condominio No. 7933Capítulo I.
Disposiciones generalesArtículo 2.-

Artículo 2.-



Para acogerse al régimen establecido en esta ley, el propietario, los copropietarios o los concesionarios de un inmueble deben declarar su voluntad en escritura pública, en la que se hará constar:

a) La naturaleza, la situación, la medida y los linderos de la finca matriz; una descripción general del edificio, el desarrollo habitacional, comercial, turístico, industrial o agrícola, así como la descripción de cada filial resultante, con su situación, medidas, linderos y la proporción que a cada una de estas filiales le corresponda en relación con el área total del condominio y los demás detalles necesarios para su correcta identificación. Esta información se aportará con base en los planos de construcción y topográficos.

b) El destino general del condominio y el particular de cada filial.

c) Los bienes comunes, su destino y las características necesarias para identificarlos, ubicarlos y delimitarlos correctamente.

d) Que el notario ha tenido a la vista los planos de construcción debidamente aprobados por las instituciones competentes.

e) La escritura de afectación al régimen de propiedad en condominio establecerá las reglas que permitan reunir y dividir las fincas filiales, con indicación de las áreas mínimas y el frente a la salida pública o al área común que la permita.

f) El valor total del condominio, el valor de cada piso, departamento, local, oficina o estacionamiento en que este se divida, así como el porcentaje o la proporción correspondiente a cada uno en el valor total del condominio.

Ley Reguladora de la Propiedad en Condominio No. 7933 Capítulo I.
Disposiciones generales Artículo 3.-

Artículo 3.-

El propietario de un inmueble o un derecho de concesión que se proponga construir o desarrollar un condominio habitacional,



comercial, turístico, industrial o agrícola, puede lograr, mediante declaración en escritura pública, que el condominio proyectado se regule por el régimen establecido en esta ley. Para dicho efecto, la finca matriz y las filiales serán descritas con base en un anteproyecto debidamente aprobado por el Instituto Nacional de Vivienda y Urbanismo (INVU), el Ministerio de Salud y la municipalidad respectiva.

Ley Reguladora de la Propiedad en Condominio No. 7933Capítulo I.
Disposiciones generalesArtículo 4.-

Artículo 4.-

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 No. 7933Capítulo I.
Disposiciones generalesArtículo 5.-

Artículo 5.-

La escritura constitutiva del régimen de propiedad en condominio deberá ser inscrita en la sección respectiva del Registro Público. Al inscribirse el primer asiento de la finca matriz, se cancelará la inscripción del inmueble en la Sección General de la Propiedad.

La escritura constitutiva que se presente al Registro para la inscripción, debe ir acompañada del plano debidamente aprobado por las instituciones respectivas, en el que constarán todos los datos pertinentes a la finca matriz, las fincas filiales o áreas privativas, las áreas comunes y las tablas de áreas y distribución.

Ley Reguladora de la Propiedad en Condominio No. 7933Capítulo I.
Disposiciones generalesArtículo 6.-

Artículo 6.-

Las fincas filiales se originarán a partir de la inscripción de la escritura constitutiva con la descripción de la finca matriz y de



dichas fincas filiales, el respectivo reglamento y los planos debidamente aprobados.

Ley Reguladora de la Propiedad en Condominio No. 7933Capítulo II.
Bienes propios y comunes
Artículo 7.-

Artículo 7.-

Cada finca filial constituye una porción autónoma y debe estar acondicionada para el uso y goce independientes, comunicada directamente con la vía pública o con determinado espacio común que conduzca a ella.

Ley Reguladora de la Propiedad en Condominio No. 7933Capítulo II.
Bienes propios y comunesArtículo 8.-

Artículo 8.-

Cada finca filial, sus accesorios y los espacios necesarios para su cabal aprovechamiento, pertenecen exclusivamente a su propietario, quien, según sus necesidades como condómino tendrá el derecho de aprovechar las cosas comunes conforme a su destino.

Ley Reguladora de la Propiedad en Condominio No. 7933Capítulo II.
Bienes propios y comunesArtículo 9.-

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.

Ley Reguladora de la Propiedad en Condominio No. 7933 Capítulo II.
Bienes propios y comunes Artículo 10.-

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.

Ley Reguladora de la Propiedad en Condominio No. 7933Capítulo II.
Bienes propios y comunesArtículo 11.-

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.

Ley Reguladora de la Propiedad en Condominio No. 7933Capítulo II.
Bienes propios y comunesArtículo 12.-

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.

Ley Reguladora de la Propiedad en Condominio No. 7933Capítulo II.
Bienes propios y comunesArtículo 13.-

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.

Ley Reguladora de la Propiedad en Condominio No. 7933Capítulo II.
Bienes propios y comunesArtículo 14.-



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.

Ley Reguladora de la Propiedad en Condominio No. 7933 Capítulo III.
Derechos y obligaciones de los propietarios
Artículo 15.-

Artículo 15.-

Los propietarios de fincas filiales podrán establecer a su costa servicios para su uso exclusivo, siempre que no perjudiquen ni estorben a los demás. Usarán su propiedad de acuerdo con su destino conforme a la escritura constitutiva. Podrán segregarla siempre que las partes segregadas cumplan todos los requisitos dispuestos en esta ley para las fincas filiales. No podrán destinarla a usos contrarios a la ley, la moral o las buenas costumbres, ni hacerla servir a otro objeto que el convenido expresamente. No podrán efectuar acto ni incurrir en omisión que perturbe la tranquilidad de los demás propietarios o comprometa la solidez, seguridad, salubridad o comodidad del condominio.

A petición del administrador del condominio o de un propietario, la autoridad judicial aplicará, al infractor de lo dispuesto en este artículo, una multa equivalente a un salario base, conforme se define en la Ley N° 7337, de 5 de mayo de 1993. Las sumas se destinarán a mejoras del condominio; todo sin perjuicio de las indemnizaciones que en derecho correspondan.

La reclamación se sustanciará mediante el procedimiento sumario estatuido en el Código Procesal Civil.



Ley Reguladora de la Propiedad en Condominio No. 7933Capítulo III.
Derechos y obligaciones de los propietariosArtículo 16.-

Artículo 16.-

Cada propietario podrá efectuar obras y reparaciones en el interior de su finca filial; pero le estará prohibida toda innovación o modificación que afecte la estructura, las paredes maestras u otros elementos esenciales del condominio. En cuanto a los servicios comunes y las instalaciones generales, los propietarios deberán abstenerse de todo acto, aun en el interior de su propiedad, que impida o haga menos eficaz la operación o el aprovechamiento.

Ley Reguladora de la Propiedad en Condominio No. 7933Capítulo III.
Derechos y obligaciones de los propietariosArtículo 17.-

Artículo 17.-

Los propietarios del piso bajo o primero y los del superior o último no tendrán por esta circunstancia, más derechos que los propietarios restantes.

Ley Reguladora de la Propiedad en Condominio No. 7933Capítulo III.
Derechos y obligaciones de los propietariosArtículo 18.-

Artículo 18.-

Correrán por cuenta de los propietarios de las filiales afectadas, las obras de conservación que requieran los entrepisos, los pisos, las paredes u otras divisiones medianeras.

Cada propietario costeará las obras de conservación que necesiten los suelos o pavimentos de su finca filial.

Ley Reguladora de la Propiedad en Condominio No. 7933Capítulo III.
Derechos y obligaciones de los propietariosArtículo 19.-

Artículo 19.-



Son gastos comunes:

- a) Los impuestos y tasas nacionales y municipales que afecten la propiedad común, así como los cánones correspondientes a los derechos administrativos de concesión, en su caso, y cualquier otra carga obligatoria. Sin embargo, las oficinas nacionales o municipales encargadas del cobro de impuestos o tasas, deberán llevar una cuenta independiente para cada filial.
- b) El monto de las primas y el tipo de seguro que el reglamento del condominio establezca.
- c) Los gastos por administración, mantenimiento, reparación y limpieza de las cosas comunes, los que se regularán en el reglamento.
- d) El costo de las mejoras realizadas en las cosas comunes, debidamente autorizadas por la Asamblea de Condóminos.
- e) Los autorizados por la Asamblea de Condóminos y aquellos a los que se les confiera el carácter de comunes en el reglamento del condominio.

Ley Reguladora de la Propiedad en Condominio No. 7933 Capítulo III. Derechos y obligaciones de los propietarios Artículo 20.- (*)

Artículo 20.- (*)

La finca filial quedará afecta, como garantía, en forma preferente y desde su origen, por el incumplimiento de las obligaciones pecuniarias que el propietario llegue a tener con el condominio.

Las cuotas correspondientes a los gastos comunes adeudadas por los propietarios, así como las multas y los intereses que generen, constituirán un gravamen hipotecario sobre la finca filial, solo precedido por el gravamen referente al impuesto sobre bienes inmuebles. Un contador público autorizado expedirá la certificación de las sumas que los propietarios adeuden por estos conceptos; esta certificación constituirá título ejecutivo hipotecario.



(*) El presente artículo ha sido reformado mediante Ley No. 8278 de 2 de mayo del 2002. LG# 108 de 6 de junio del 2002

Ley Reguladora de la Propiedad en Condominio No. 7933Capítulo III.
Derechos y obligaciones de los propietariosArtículo 21.-

Artículo 21.-

En la venta o el traspaso por cualquier título de una finca filial, el transmitente estará obligado a presentar al notario una certificación, expedida por el administrador del condominio de que se encuentra al día en el pago de sus cuotas para gastos comunes. De estar en mora, el adquirente de la filial se considerará deudor solidario por el monto certificado, sin perjuicio de poder cobrar del transmitente lo que por este motivo deba pagar.

Ley Reguladora de la Propiedad en Condominio No. 7933Capítulo III.
Derechos y obligaciones de los propietariosArtículo 22.-

Artículo 22.-

Las obligaciones a cargo del propietario lo exigirán en forma directa, aunque no ocupe personalmente el inmueble. En este caso, cuando el propietario no lo habite, utilice ni ocupe, quienes lo habiten, utilicen u ocupen responderán de las infracciones, sin perjuicio de la responsabilidad civil solidaria del propietario.

La administración del condominio, previo otorgamiento de poder por parte del condómino respectivo, podrá ejercer acción de desahucio en contra del ocupante no propietario, que en forma reiterada infrinja el reglamento del condominio o altere la convivencia normal de todos los condóminos.

Ley Reguladora de la Propiedad en Condominio No. 7933Capítulo III.
Derechos y obligaciones de los propietariosArtículo 23.-

Artículo 23.-

Si un propietario infringe las prohibiciones y limitaciones contenidas en esta ley o las acordadas en el reglamento del



condominio o en las asambleas de condóminos, se impondrán las siguientes sanciones, que desarrollará y determinará el reglamento del condominio, previo cumplimiento del debido proceso, por la Asamblea de Condóminos:

- a) Prevención por escrito.
- b) Sanción o multa.
- c) Obligación de desalojo por parte del condómino.

El reglamento del condominio contemplará el régimen específico de multas. Su reclamación se sustanciará mediante el proceso sumario dispuesto en el Código Procesal Civil.

Ley Reguladora de la Propiedad en Condominio No. 7933Capítulo IV.
Asamblea de condóminos y administración del condominio
Artículo 24.-

Artículo 24.-

Serán de competencia de la Asamblea de Condóminos las resoluciones sobre asuntos de interés común, no comprendidas dentro de las facultades y obligaciones del administrador. Esta Asamblea se celebrará según el reglamento de condominio y administración y en la presente ley. Deberá realizarse como mínimo una vez al año.

El quórum para la Asamblea de Condóminos estará formado por los votos que representen un mínimo de dos tercios del valor del condominio. En la segunda convocatoria, el quórum se alcanzará con cualquier número de asistentes.

Cada propietario tendrá derecho a un número de votos igual al porcentaje que el valor de su propiedad represente en el total del condominio.

Ley Reguladora de la Propiedad en Condominio No. 7933Capítulo IV.
Asamblea de condóminos y administración del condominioArtículo 25.-



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.

Ley Reguladora de la Propiedad en Condominio No. 7933Capítulo IV. Asamblea de condóminos y administración del condominioArtículo 26.-

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.

Lo acordado por la Asamblea obliga a todos los propietarios. Cualquier propietario que estime lesionado su derecho podrá establecer su reclamo dentro de los tres meses siguientes a la firmeza del acuerdo, y se sustanciará mediante el procedimiento sumario estatuido en el Código Procesal Civil.

Ley Reguladora de la Propiedad en Condominio No. 7933Capítulo IV. Asamblea de condóminos y administración del condominioArtículo 27.-

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.

Ley Reguladora de la Propiedad en Condominio No. 7933Capítulo IV.
Asamblea de condóminos y administración del condominioArtículo 28.-



(*)

Artículo 28.- (*)

Los acuerdos de la Asamblea de Condóminos se consignarán en un libro de actas.

(*) El presente artículo ha sido reformado mediante Ley No. 8278 de 2 de mayo del 2002. LG# 108 de 6 de junio del 2002

Ley Reguladora de la Propiedad en Condominio No. 7933Capítulo IV. Asamblea de condóminos y administración del condominioArtículo 29.-

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.

Ley Reguladora de la Propiedad en Condominio No. 7933Capítulo IV. Asamblea de condóminos y administración del condominioArtículo 30.-

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.



Ley Reguladora de la Propiedad en Condominio No. 7933Capítulo IV.
Asamblea de condóminos y administración del condominioArtículo 31.-

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.

Ley Reguladora de la Propiedad en Condominio No. 7933Capítulo IV.
Asamblea de condóminos y administración del condominioArtículo 32.-

Artículo 32.-

Si no existe administrador o este no actúa, o bien, si el administrador está incapacitado, cualquiera de los propietarios podrá ejecutar por sí solo los actos impostergables de conservación y administración. Además, tendrá derecho a cobrarles a los demás propietarios mediante la debida demostración, el pago proporcional de los gastos y el tiempo dedicado. El refrendo de dichos gastos por parte de un contador público autorizado será prueba suficiente de que existen.

Artículo 32 bis.- (*)

Para la administración de los condominios deberá contarse con un libro de actas de la Asamblea, un libro de actas de la Junta Directiva, en el cual consten los acuerdos de ese órgano, y un libro de caja, en el que el administrador consignará, diariamente, tanto los egresos por concepto de gastos comunes como los ingresos provenientes del pago de los propietarios o los originados por cualquier otro concepto.

La legalización de los libros citados, su reposición por pérdida o deterioro, así como cualquier trámite relativo a estos, estará a cargo de la Sección de Propiedad en Condominio del Registro Público de la Propiedad.

(*) El presente artículo 32 bis ha sido adicionado mediante Ley No. 8278 de 2 de mayo del 2002. LG# 108 de 6 de junio del 2002

Ley Reguladora de la Propiedad en Condominio No. 7933Capítulo V.



Reglamento de condominio y administración
Artículo 33.-

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 No. 7933Capítulo V.
Reglamento de condominio y administraciónArtículo 34.-

Artículo 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.

Ley Reguladora de la Propiedad en Condominio No. 7933Capítulo VI.
Condiciones funcionales y estructurales de los condominios
Artículo 35.-

Artículo 35.-

Todo condominio, según su tipo, deberá llenar al menos los siguientes requisitos:

a) Toda la estructura principal, las paredes maestras y divisorias así como las separaciones entre pisos, deberán construirse con materiales no inflamables.

b) Estar provisto de un conducto, a través de todos los pisos, que permita el paso de las instalaciones de agua potable, aguas servidas, aguas pluviales y aguas negras, electricidad y otras. Este conducto será parte de las áreas comunes.

c) Estar provisto de un conducto, a través de todos los pisos, que permita desalojar basura y desechos, los cuales se recogerán en la planta baja para ser incinerados o sometidos a algún otro tratamiento. Este conducto será parte de las áreas comunes.

d) Todas las edificaciones, ya sean de desarrollo horizontal o vertical, deberán construirse según las normas que exijan las leyes respectivas.

Ley Reguladora de la Propiedad en Condominio No. 7933Capítulo VII.
Extensión del condominio: Destrucción y reconstrucción de las edificaciones
Artículo 36.-



Artículo 36.-

El régimen establecido en esta ley podrá extinguirse por acuerdo de los condóminos reunidos en Asamblea General, mediante votación unánime de los propietarios, siempre y cuando esto no se oponga a otras legislaciones relacionadas con la materia, sobre todo en lo referente a los posibles lotes o unidades resultantes. La extinción surtirá efecto a partir de la inscripción en el Registro Público. En tal caso los asientos de la finca matriz y de las filiales se cancelarán en la Sección de Propiedad en Condominio y los nuevos inmuebles se inscribirán en la Sección General de Propiedad. Quedarán a salvo los derechos adquiridos por terceros.

Ley Reguladora de la Propiedad en Condominio No. 7933Capítulo VII.
Extensión del condominio: Destrucción y reconstrucción de las edificacionesArtículo 37.-

Artículo 37.-

Si se destruye total o parcialmente el condominio y la mayoría de los propietarios decide reconstruirlo, el monto del seguro se destinará a este fin, y si es insuficiente, todos los propietarios deberán contribuir en la proporción fijada según la escritura constitutiva. Quienes se nieguen crearán, en favor de los otros propietarios, el derecho de comprarles su propiedad a justa tasación de peritos, en un plazo máximo de quince días hábiles. Vencido este plazo el propietario queda en libertad de ofrecer a terceros la venta de su filial.

Ley Reguladora de la Propiedad en Condominio No. 7933Capítulo VII.
Extensión del condominio: Destrucción y reconstrucción de las edificacionesArtículo 38.-

Artículo 38.-

El Instituto Nacional de Seguros, la Caja Costarricense de Seguro Social, las instituciones del Sistema Bancario Nacional, las instituciones del Sistema Financiero Nacional para la Vivienda y el INVU adaptarán sus reglamentos a esta ley, a fin de conceder préstamos para construir desarrollos habitacionales u otros sometidos al régimen de propiedad en condominio.



Ley Reguladora de la Propiedad en Condominio No. 7933Capítulo VIII.
Disposiciones finales
Artículo 39.-

Artículo 39.-

Establécese la figura del condominio de interés social, bajo declaratoria expresa del Banco Hipotecario de la Vivienda. En los condominios de interés social, los complejos habitacionales disfrutarán de todos los derechos especiales, los programas, las normas específicas, las facilidades crediticias, las subvenciones, los controles y las obligaciones de que goza la vivienda de interés social, sin perder por ello ninguna de las prerrogativas de la propiedad en condominio.

Ley Reguladora de la Propiedad en Condominio No. 7933Capítulo VIII.
Disposiciones finalesArtículo 40.-

Artículo 40.-

Refórmase el Código Civil en las siguientes disposiciones:

a) El segundo párrafo del artículo 265, cuyo texto dirá:

"Artículo 265.

[...]

De acuerdo con las disposiciones del régimen de propiedad en condominio, podrán pertenecer a distintos propietarios, los pisos, locales, las oficinas, los estacionamientos o departamentos en que se dividan uno o varios edificios, cuando se trate de construcciones verticales en varios pisos o niveles, o las casas, locales, oficinas y estacionamientos, cuando el desarrollo no sea vertical sino horizontal y, en los casos de urbanizaciones privadas, tanto los lotes en que se divida el terreno como las construcciones que sobre ellos se levanten. En estos casos, cada propietario será el dueño exclusivo de su piso, local, oficina, estacionamiento, casa o lote y será condómino de los bienes afectos



al uso común; además, las diferentes figuras podrán combinarse. Los bienes sometidos a este régimen se conocerán como condominios."

b) El inciso 4) del artículo 411, cuyo texto dirá:

"Artículo 411.-

[...]

4) En los edificios y desarrollos sometidos al régimen de propiedad en condominio, el derecho que sobre los bienes comunes corresponda al propietario de una finca filial."

c) El último párrafo del artículo 505, cuyo texto dirá:

"Artículo 505.

[...]

En los casos de propiedad en condominio, lo anterior solo será aplicable con las limitaciones establecidas en la respectiva ley."

Ley Reguladora de la Propiedad en Condominio No. 7933Capítulo VIII.
Disposiciones finalesArtículo 41.-

Artículo 41.-

Derógase la Ley de Propiedad Horizontal, No. 3670, de 22 de marzo de 1966, y sus reformas.

Ley Reguladora de la Propiedad en Condominio No. 7933Capítulo VIII.
Disposiciones finalesArtículo 42.-

Artículo 42.-

El Poder Ejecutivo reglamentará esta ley.



b. Reglamento a la Ley Reguladora de la Propiedad en Condominio¹⁷

CAPÍTULO I

Definiciones iniciales

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

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

2. **Anteproyecto:** es el plano general preliminar que muestra mediante un diseño de sitio como se propone desarrollar el condominio,

pudiendo contener la descripción de cada etapa como una finca filial, que puede ser matriz de un nuevo condominio.

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.

6. **Área privativa construida:** área construida de cada finca filial, que excluye los bienes comunes localizados dentro de sus linderos.



7. **Área privativa no construida:** superficie privada descubierta, excluyendo los bienes comunes localizados dentro de sus linderos.
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.
9. **Cobertura:** proyección horizontal de una estructura o el área de terreno cubierta por tal estructura.
10. **Coefficiente de copropiedad:** índice que establece la participación porcentual en los bienes comunes del condominio de cada uno de los propietarios de fincas filiales.
11. **Condominio:** inmueble susceptible de aprovechamiento independiente por parte de distintos propietarios, con elementos comunes de carácter indivisible.
12. **Condominio vertical:** modalidad mediante la cual cada condómino es propietario exclusivo de parte de la edificación conformada por varios pisos y en común de todo el terreno y edificaciones o instalaciones de uso general.
13. **Condominio horizontal:** la modalidad donde cada condómino es propietario exclusivo de un terreno propio y de la edificación construida sobre él y copropietario de las áreas comunes.
14. **Condominio mixto:** son aquellos donde pueden presentarse en una misma finca matriz, condominios verticales y horizontales.
15. **Condominio combinado:** es un proyecto donde se combinan diferentes usos y tipos de edificaciones, deben ser compatibles entre sí y deben ajustarse a la normativa que regula la zona donde se localicen.
16. **Condominio de condominios:** proyecto donde las fincas filiales se conforman a partir de la subdivisión de una finca filial matriz.



Lo anterior debe permitirse en los Reglamentos de Condominio y Administración, tanto de la finca matriz inicial como de la finca filial matriz; debiendo contener ambos reglamentos las normas que regulen la relación entre los condominios y de cómo se ejercerán los derechos y obligaciones de los propietarios y/o condóminos.

17. Condominios de lotes: son aquellos donde las fincas filiales corresponden a predios horizontales, que pueden ser destinados a uso agrícola, industrial, pecuario, turístico, comercial, habitacional, de recreo y/o cualquier otro propósito lícito. Pueden estar destinados a la prestación de servicios o para construir edificaciones. En los condominios horizontales de lotes cada finca filial será denominada finca filial primaria individualizada (FFPI).

18. Conjunto: desarrollo inmobiliario conformado por varios edificios levantados sobre uno o varios lotes, que comparten áreas y servicios de uso y utilidad general, como las vías internas, los estacionamientos, las zonas verdes, los muros de cerramiento, y otras áreas. Puede conformarse también por varias edificaciones de vivienda, comercio o industria, estructuralmente independientes.

19. Condohotel: modalidad de operación de hospedaje en que la propiedad del inmueble esta acogida a la Ley Reguladora de la Propiedad en Condominio, o aplica principios contenidos en ésta y en el que la explotación hotelera está garantizada mediante un contrato de administración, con una empresa operadora hotelera que asume las funciones correspondientes a los administradores según la Ley y las que se derivan del carácter hotelero de la operación.

El 70% del tiempo al año debe dedicarse el establecimiento como mínimo al servicio de hospedaje, y el 30% puede ser utilizado por los condóminos.

20. Concesión: acto unilateral de la Administración Pública que concede, durante un plazo determinado, a un particular el uso privativo sobre un bien de dominio público.

21. Concesión filial: filial resultante de la partición de la concesión original, cuando se somete a las disposiciones de la Ley Reguladora de la Propiedad en Condominio.



22. **Derecho de vía:** el ancho total de la calle, callejuela, sendero o servidumbre, que corresponde a la distancia entre líneas de propiedad, incluyendo la calzada, con la posibilidad que contenga franjas verdes y aceras.

23. **Edificio:** construcción de uno o varios pisos levantados sobre un terreno, cuya estructura comprende un número plural de unidades independientes, aptas para ser usadas de acuerdo con el uso establecido, para la zona donde se ubique de conformidad con el Plan Regulador respectivo o la clasificación de uso dado por la Dirección de Urbanismo del Instituto Nacional de Vivienda y Urbanismo, además de áreas y servicios de uso y utilidad general. Una vez sometido al régimen de propiedad en condominio, queda conformado por bienes privados o de dominio particular y por bienes comunes.

24. **Finca filial:** unidad privativa de propiedad dentro de un condominio, que constituye una porción autónoma acondicionada para el uso y goce independientes, comunicada directamente con la vía pública o con determinado espacio común que conduzca a ella.

25. **Finca filial matriz:** es toda finca filial que por sus características propias en cuanto a tamaño, disponibilidad de accesos y servicios, permite constituir un nuevo condominio dentro del condominio inicial.

26. **Finca matriz:** inmueble que da origen al condominio, constituido por dos o más fincas filiales y sus correspondientes áreas comunes.

27. **Mayoría simple:** el 50% más uno del total de votos o condóminos, según sea el caso.

28. **Régimen de propiedad en condominio:** régimen especial de propiedad constituido por lotes y/o edificaciones, susceptibles de aprovechamiento independiente, que atribuye al titular de cada uno de ellos además de un derecho singular y exclusivo sobre los mismos, un derecho de copropiedad conjunto e inseparable sobre los restantes elementos, pertenencias y servicios comunes del inmueble.

29. **Reglamento de Condominio y Administración:** es el instrumento jurídico que complementa y especifica las disposiciones de la Ley



Reguladora de la Propiedad en Condominio y del presente Reglamento de acuerdo a las características de cada condominio.

Es el estatuto que regula los derechos y obligaciones específicas de los copropietarios de un edificio o conjunto sometido al régimen de propiedad en condominio.

30. **Vías internas:** calles colectoras que sirven para canalizar el flujo vehicular dentro del condominio.

31. **Unidad habitacional:** vivienda unifamiliar.

CAPÍTULO II

Disposiciones generales

Artículo 2°—Las disposiciones de este Reglamento se aplicarán a todo inmueble que sea sometido al régimen de propiedad en condominio, de conformidad con lo dispuesto en la Ley Reguladora de la Propiedad en Condominio y sus reformas.

Artículo 3°—Los condominios podrán ser de tipo horizontal, vertical, combinado y mixto. De acuerdo con su uso, podrán ser habitacionales, agrícolas, industriales, comerciales, turísticos, pecuarios, estacionamientos, de servicios y, en general, destinados a cualquier propósito que sea lícito.

Artículo 4°—Los proyectos en condominio podrán desarrollarse por etapas conforme lo establece el inciso f) del artículo uno de la Ley Reguladora de la Propiedad en Condominio.



Artículo 5°—Cuando se quiera desarrollar un condominio por etapas, éstas podrán ser desarrolladas individualmente y los planos constructivos de cada una de ellas pueden tramitarse por separado para su aprobación.

Artículo 6°—Para obtener la aprobación de los planos de un condominio que se vaya a desarrollar en etapas, es necesario realizar el trámite del Anteproyecto del proyecto ante el INVU, el Ministerio de Salud y la Municipalidad respectiva, según corresponda a las competencias de cada institución.

Artículo 7°—Aquellos bienes inmuebles en donde existan construcciones, podrán ser objeto de una transformación al régimen de propiedad en condominio, para lo cual deberán contar con elementos comunes indivisibles y que la construcción permita la división material de la edificación en áreas de explotación independientes para conformar fincas filiales, según lo establecido en el artículo 1, incisos a) y d) de la Ley 7933.

Artículo 8°—Los condominios horizontales con edificaciones podrán incluir áreas destinadas a patios de luz, patios de tendido o similares, que pueden ser parte del área privativa de la finca filial o áreas comunes de uso restringido a la filial que corresponda.



Artículo 9º—Las áreas comunes incluirán los espacios de circulación, aquellas áreas destinadas para la administración, a la infraestructura de servicios públicos, almacenamiento, proceso, esparcimiento y cualquier otro uso necesario para su adecuado o mejor aprovechamiento.

Artículo 10.—En los condominios verticales, horizontales, mixtos y combinados, cuando haya fincas filiales que pueden estar techadas o no y destinadas a estacionamientos públicos o privados, se aplicará para el cálculo de espacios de estacionamiento, las áreas que al respecto señala el Capítulo XVIII del Reglamento de Construcciones relativo a esa materia o lo que indique el Plan regulador cuando exista este instrumento legal.

Artículo 11.—En los condominios con más de treinta viviendas o de tres mil quinientos metros cuadrados incluyendo área de estacionamiento, destinados a comercio, oficinas, bodegas o afines, deberá incrementarse la capacidad de estacionamiento en un diez por ciento, exceso que debe ser asignado al uso exclusivo de visitantes, cumpliéndose a su vez con lo estipulado al efecto en la Ley 7600, de Igualdad de Oportunidades para las Personas con Discapacidad. Lo dispuesto en el presente artículo sobre el exceso no aplicará para condominios de lotes.

Artículo 12.—En los condominios horizontales las fincas filiales podrán convertirse en fincas matrices de un nuevo condominio, sin perder por esta razón su condición de filiales del condominio original. Lo anterior siempre y cuando el Reglamento de Condominio y Administración, no prohíba expresamente dicha situación y contenga normas que regulen la relación entre ambos condominios y



de cómo se ejercerán los derechos y obligaciones de los propietarios o condóminos en tal caso.

Artículo 13.—En caso de que sea posible, conforme al inciso e) del artículo 2 y el artículo 15 de la Ley Reguladora de la Propiedad en Condominio, reunir, dividir o segregar las fincas filiales, y siempre y cuando éstas no afecten áreas comunes ni impliquen cambios en las demás fincas filiales, se harán sin necesidad de acuerdo de la asamblea de propietarios. Los planos constructivos de dichas reuniones, divisiones o segregaciones, se deberán presentar ante la Ventanilla Única de la Dirección de Urbanismo del INVU, para su correspondiente trámite de aprobación del INVU y el Ministerio de Salud los planos, para luego el visado de la Municipalidad respectiva, con el cuadro de áreas que refleje la nueva conformación del condominio, y los coeficientes a que se refieren los incisos c) y g) del artículo 14 de este reglamento, de las fincas resultantes de la reunión, división o segregación, se exigirá plano inscrito en el Catastro Nacional en los casos que así lo indique la legislación.

CAPÍTULO III

Procedimientos y documentos necesarios para someter un inmueble al Régimen de Propiedad en Condominio

Artículo 14.—Conforme a lo establecido en la Ley Reguladora de la Propiedad en Condominio y este Reglamento, para poder someter un inmueble al régimen de propiedad en condominio, el propietario, propietarios o concesionarios deberán manifestarlo mediante escritura

pública, en la que se hará constar:

1. Una descripción completa de la finca que se somete al régimen de propiedad en condominio, la cual deberá indicar la naturaleza, situación, medida y linderos, así como el número de plano catastrado que le corresponde.



2. Una descripción general del condominio que se pretende llevar a cabo, ya sea habitacional, comercial, turístico, industrial, agrícola, pecuario o cualquier otro uso que sea lícito; con indicación del nombre del condominio, de conformidad con los planos constructivos; nombre que debe ser diferente de cualquier otro condominio o persona jurídica, inscritos en el Registro Nacional.
3. Una descripción de cada una de las fincas filiales resultantes en las que se indicará la naturaleza, situación, medida, linderos y la proporción que a cada una de ellas le corresponde en relación con el área total del condominio, así como cualquier otro detalle necesario para su correcta identificación. Esta descripción e información se aportará con base en los planos constructivos y topográficos.
4. El destino general del condominio y el particular de cada finca filial.
5. Los bienes comunes, su destino y las características necesarias para identificarlos, ubicarlos y delimitarlos.
6. Indicación de las reglas o requisitos a que queda sometido al reunir, dividir o segregar las fincas filiales, con indicación de las áreas mínimas, el frente a la salida pública o al área común que permitan dicha reunión, división o segregación.
7. El valor total del condominio, el valor de cada finca filial, así como la proporción o porcentaje correspondiente a cada una de ellas en el valor total del condominio.
8. El Reglamento de Condominio y Administración respectivo.

Artículo 15.-Los planos de un proyecto que se quiera someter al régimen de condominio deben contener:

1. **Plano de ubicación:** Consiste en una planta de conjunto que indica las diferentes áreas del condominio con los datos y dimensiones que identifican sus partes, así como la localización y



naturaleza de las edificaciones dentro del terreno. Estos planos deberán contener los siguientes datos o requisitos:

- a. Nombre del condominio y nombre del propietario con su número de cédula de identidad, si es persona física o cédula de personería jurídica, si es persona jurídica, que debe ser diferente de cualquier otro condominio o persona jurídica inscritos en el Registro Nacional.
- b. Indicar que se trata de propiedad en condominio, así como el tipo y el uso.
- c. Firma del profesional responsable, con indicación de su nombre completo, título y grado profesional y su número de registro ante el Colegio Federado de Ingenieros y Arquitectos.
- d. Número de inscripción del plano de la finca madre o concesión ante el Catastro Nacional y citas del Registro Público de la Propiedad del Inmueble que se somete al régimen de propiedad en condominio.
- e. Ubicación administrativa del condominio indicando lugar, distrito, cantón y provincia de acuerdo con la División Territorial Administrativa de la República.
- f. Ubicación geográfica del condominio con base en los mapas del Instituto Geográfico Nacional con la escala indicada en el mismo, con sus valores de coordenadas y detalles.

2. Planos de distribución: Corresponde al detalle de los diferentes pisos, mostrando un esquema de las fincas filiales con su correspondiente numeración, así como el desglose de las áreas de uso común, necesarias para uso y aprovechamiento del condominio en cuanto a: circulación, localización de servicios generales y otros.

Además, se debe incluir dentro de estos planos, los cortes y las tablas con la información de las áreas de las fincas filiales y áreas comunes, indicando medida en metros cuadrados y los porcentajes correspondientes con respecto al área del condominio.



La tabla de áreas deberá contener necesariamente las áreas de las fincas filiales, área privativa construida (APC), área privativa no construida (AP no C) (jardines y patios), área privativa construidas no cubiertas restringidas (APC no CR), (patios de luz y tendido), área de uso común construidas (ACC), y de uso común libre (ACL). Además se deberá indicar el coeficiente de copropiedad, así como el porcentaje de cada una de las otras categorías referidas. En el caso de condominio de lotes, el cuadro de áreas deberá indicar el área, frente y fondo de cada FFPI, así como la cobertura permitida, número de pisos, retiros, área máxima de construcción, según la zona donde se proponga y finalmente el coeficiente de copropiedad.

3. Planos constructivos: Este conjunto de planos deberá contener lo siguiente:

a. Plantas de distribución a nivel de terreno: acceso común al conjunto, ancho de calle, accesos particulares, área de estacionamiento, línea de construcción, acotamiento de aceras, rampa de acceso vehicular, rampas de acceso para personas con discapacidad, en caso de que proceda según el presente reglamento, caseta de vigilancia, espacio cubierto para depósito de basura, zonas verdes, zonas recreativas, zonas de juegos infantiles, zonas de parque, áreas verdes y recreativas, iluminación especial exterior, verjas, rejas y tapias de cerramiento externo entre unidades que garanticen la privacidad y seguridad del condominio, y en general cualquier otra afectación a la propiedad.

b. Cuando proceda, planta de distribución de otros pisos: indicando la distribución del piso tipo, distribución de los diferentes pisos, distribución de mezanines, distribución de sótanos y semisótanos, distribución de techos y cubiertas, plantas de acceso, escaleras y ascensores, planta de circulaciones y áreas comunes y localización de servicios generales.

c. Planos estructurales: Estos deberán ajustarse a lo estipulado en el Código Sísmico vigente. Además, en estos planos se indicará el tipo de materiales a utilizar, que deben tener propiedades resistentes al fuego, que



servirán para construir los muros divisorios, tapicheles y entrepisos.

d. Planos mecánicos y eléctricos: Deben cumplir con lo estipulado en los códigos de instalaciones mecánicas y eléctricas vigentes, además indicar los sistemas completos para el suministro de agua potable, evacuación de aguas servidas, de aguas pluviales y aguas residuales, de electricidad, telefónicos y cualquier otro servicio que se quiera instalar.

Artículo 16.—Con los planos debidamente visados por el INVU, el Ministerio de Salud, y la Municipalidad respectiva, y una vez obtenido el permiso de construcción ante la Municipalidad respectiva, el Notario Público deberá dar fe de haber tenido a la vista dichos planos, que servirán para redactar la escritura pública a que se refieren los artículos 2, 3 y 4 de la Ley Reguladora de la Propiedad en Condominio.

Artículo 17.—Para el caso de inmuebles sujetos a un derecho de concesión que vayan a ser sometidos al régimen de propiedad en condominio, el notario público a través de la escritura pública en la que se somete la concesión al régimen de propiedad en condominio, dará fe pública de los siguientes aspectos:

- a. Que se han obtenido las autorizaciones y aprobaciones indicadas en el presente Reglamento.
- b. Que el contrato de concesión se encuentra vigente, con vista de los registros correspondientes, según el tipo de concesión.
- c. Que se cumplió con lo dispuesto en los artículos 2, 3 y 4 de la Ley Reguladora de la Propiedad en Condominio.



Artículo 18.—La escritura constitutiva del régimen de propiedad en condominio se inscribirá en el Registro Público de Bienes Inmuebles, en la Sección de Propiedad en Condominio, de conformidad con el artículo 5 de la Ley Reguladora de la Propiedad en Condominio y de acuerdo con lo estipulado en el Reglamento del Registro Público y a las disposiciones generales que emita la Dirección de ese Registro.

CAPÍTULO IV

Acerca de la afectación al Régimen de Propiedad en Condominio de un inmueble sujeto a un derecho de concesión

Artículo 19.—El titular de un derecho de concesión puede someterlo a un régimen condominal, bajo las disposiciones de la Ley Reguladora de la Propiedad en Condominio y del respectivo plan regulador.

Artículo 20.—El concesionario que pretenda someter su concesión al régimen de propiedad en condominio deberá obtener de previo la autorización de la Municipalidad que le otorgó la concesión, del Instituto Costarricense de Turismo, de conformidad con el artículo 45 de la Ley Zona Marítimo Terrestre; o bien, del Instituto de Desarrollo Agrario, cuando se trate de terrenos o inmuebles a nombre del Estado sometidos al régimen de posesión de la Propiedad Rural Inmueble, propiedad agrícola del Estado, parcelación o colonización de tierras, concretamente a nombre del IDA, tal y como lo dispone la Ley de Tierras y Colonización, Ley N° 2825 de 14 de octubre de 1961, según sea el caso. Las autorizaciones serán otorgadas si el destino previsto para las fincas filiales es consistente con el plan regulador vigente y aplicable a la concesión relacionada. En el caso de que no exista plan regulador se requerirá la autorización de la Municipalidad y que sea aplicable a la concesión relacionada. En el caso de concesiones otorgadas por el Instituto Costarricense de Turismo dentro del Polo



Golfo Turístico Papagayo, el concesionario deberá obtener únicamente la autorización previa de la Junta Directiva del Instituto Costarricense de Turismo.

Artículo 21.—Una vez obtenidas las autorizaciones previstas en el artículo anterior, el concesionario deberá someter a trámite los planos ante las entidades respectivas, presentando los planos del anteproyecto o proyecto del condominio ante la ventanilla única ubicada en la Dirección de Urbanismo del INVU, a fin de obtener su aprobación.

Artículo 22.—El Reglamento de condominio y administración al que se someta la creación del condominio, deberá ser consistente con el plan regulador vigente, con la normativa jurídica aplicable a las concesiones en la zona marítimo terrestre, y en su caso, a las concesiones del Polo Turístico Golfo Papagayo. En particular, la creación del régimen condominal en la concesión no afectará cualesquiera obligaciones del concesionario de conceder acceso a la zona pública, y todos aquellos que se establezcan con arreglo al ordenamiento jurídico vigente.

Artículo 23.—La escritura constitutiva del régimen de propiedad en condominio cuando se trate de proyectos en la Zona Marítimo Terrestre, se debe inscribir ante el Registro de Concesiones de Derecho de Uso de la Zona Marítimo Terrestre y del Polo Turístico Golfo Papagayo, previa calificación de la Sección de Propiedad en Condominio del Registro Público de la Propiedad, en lo de su competencia, el cual se encargará del trámite de su revisión.



Artículo 24.—La Autoridad otorgante de una concesión sometida al régimen de propiedad en condominio, deberá emitir a favor de su titular un nuevo contrato de concesión para cada concesión filial, el que incluirá un derecho proporcional de uso sobre los bienes de uso común, y sobre cualquier bien común ajeno a la concesión, extinguiéndose en tal caso el contrato de concesión anterior.

Artículo 25.—Cuando se otorguen nuevos contratos de concesión se suscribirán en los mismos términos y condiciones que el contrato de concesión que les anteceda, salvo: a) en cuanto al plazo, que será el que reste para el término del plazo originalmente concedido; y, b) en cuanto a aquellas otras materias en las que resulte indispensable ajustar su texto para hacerlo consecuente con la partición de la concesión original, todo lo cual deberá ser transcrito en la constitución de cada concesión filial.

Artículo 26.—Los titulares de concesiones filiales podrán cederlas, transmitir las, gravarlas o disponer de ellas, previa autorización de la autoridad que otorgó la concesión, conforme a los procedimientos establecidos al efecto en las disposiciones de la Ley sobre la Zona Marítimo Terrestre, N° 6043 del 2 de marzo de 1977, la Ley Reguladora del Desarrollo y Ejecución del Proyecto Turístico Golfo Papagayo, N° 6758 del 4 de junio de 1982, y sus respectivos reglamentos.

Artículo 27.—Cada concesionario de una concesión filial será individualmente responsable de cumplir con las obligaciones de su contrato de concesión, incluyendo el pago del canon que corresponda sobre el área privativa. El canon correspondiente al área común del condominio será considerado como un gasto común condominal. Si la Autoridad otorgante de la concesión inicia un procedimiento administrativo para cancelar una concesión por incumplimientos



asociados con el área común del condominio, todos los condóminos deberán ser parte del respectivo procedimiento de cancelación.

Artículo 28.—En el caso de terminación de una concesión filial, la autoridad que haya otorgado la concesión asumirá en forma plena los derechos y obligaciones que corresponden al respectivo condómino. Si todos los derechos de concesiones filiales revierten en la autoridad que los ha otorgado, dicha autoridad podrá extinguir el régimen de propiedad en condominio.

Artículo 29.—El otorgamiento de un nuevo contrato sobre la concesión filial cancelada o no prorrogada, deberá otorgarse en los mismos términos y condiciones de los demás contratos de concesión filial del respectivo condominio, salvo el plazo, que será el que falte para la terminación del resto de las concesiones filiales. La solicitud de prórroga de cada concesión filial deberá ser realizada individualmente por cada 13 condómino. El otorgamiento de nuevas concesiones y la prórroga de las concesiones existentes deberán realizarse de manera que todas las concesiones filiales dentro de un mismo condominio tengan igual plazo de vencimiento o término.

CAPÍTULO V

Afectación al Régimen de Propiedad en condominio de instalaciones hoteleras o de condohotel

Artículo 30.—En el caso de inmuebles destinados a la actividad turística de hospedaje de conformidad con lo que establece el Reglamento de las empresas de hospedaje turístico, Decreto Ejecutivo N° 11217-MEIC del 7 de marzo de 1980 y sus reformas, y siempre que cumplan con lo establecido por este Reglamento, las unidades resultantes debidamente acondicionadas para su uso, goce y disfrute en forma independiente, podrán someterse al régimen de propiedad en condominio, así como los moteles y albergues transitorios. Se exceptúan las habitaciones de las pensiones y de las casas de huéspedes. En todo caso, los propietarios de las



fincas filiales resultantes están obligados a cumplir con la normativa vigente que regulan la actividad turística.

Artículo 31.—Cuando se constituyan condohoteles bajo el régimen de concesión, las densidades establecidas en los planes reguladores para los lotes hoteleros, se aplicarán a la finca matriz respectiva, en el caso del condominio construido. Para condominio de lotes, a falta de regulación específica, se aplicará a cada finca filial las áreas y dimensiones mínimas para lotes, que establezca el plan regulador respectivo.

Artículo 32.—No se permite cambiar el uso de condohotel al de vivienda permanente, excepcionalmente se permitirá siempre y cuando se obtenga la autorización por parte de las autoridades competentes (Municipalidad respectiva; o el Ministerio de Agricultura y Ganadería, en el caso de que se trate de uso de suelo agropecuario; o el Instituto de Vivienda y Urbanismo, cuando se trate de uso urbanístico), así como la respectiva modificación de la afectación ante el Registro Público. En caso de no obtener la autorización de las autoridades competentes, previo a un procedimiento administrativo en donde se observe plenamente la garantía constitucional del debido proceso y los principios que la integran, en el que se demuestre que se ha cambiado de hecho el uso a vivienda permanente, la respectiva municipalidad procederá a solicitar ante el Registro la desafectación del inmueble del régimen de propiedad bajo condominio. Lo anterior, independientemente de las responsabilidades tributarias, penales, civiles y administrativas que correspondan a quienes incumplan.

CAPÍTULO VI

Acerca de las unidades privativas y los bienes comunes que conforman el Condominio

Artículo 33.—De acuerdo con el destino general del condominio, y el particular de cada finca filial, las unidades privativas podrán



estar o no construidas en todo o en parte. Los retiros de los ríos o quebradas podrán ser áreas privativas no construidas o podrán ser parte del área común exigida en este reglamento excepto las que tengan pendientes mayores al 25%, las cuales serán consideradas área común libre en demasía, respetando lo dispuesto en los artículos 33 y 34 de la Ley Forestal, N° 7575 del 13 de febrero de 1996 y sus reformas.

Artículo 34.—Las vías internas que habiliten un condominio habitacional, deben cumplir como el ancho mínimo que se estipula a continuación:

a. Para dos y hasta cuatro viviendas en un condominio horizontal, vertical, o mixto, el ancho del derecho de vía debe ser de cuatro metros y de seis metros cuando se propongan de cinco a seis unidades habitacionales.

b. Para más de seis viviendas en condominio horizontal, vertical, o mixto, el ancho mínimo del derecho vial será de siete metros, siempre y cuando no sobrepase las cincuenta y nueve viviendas.

c. Para derechos viales en desarrollos que contengan desde sesenta y hasta cien viviendas, el tramo de acceso tendrá un ancho de ocho metros y medio y en el resto de la red interna del desarrollo el ancho de los derechos viales quedará sujeto a la cantidad de viviendas que habilite cada vía interna, de conformidad con los incisos anteriores.

d. Para más de cien y hasta ciento cincuenta viviendas, el derecho vial mínimo será de diez metros.

e. Para más de ciento cincuenta y hasta quinientas viviendas el ancho del derecho vial será de once metros.

f. Para más de quinientas viviendas, el ancho del derecho vial será de catorce metros.



g. En los condominios de lotes (FFPI), las vías internas se registrarán por el Reglamento para el Control Nacional de Fraccionamiento y Urbanizaciones, y el plan regulador que corresponda.

En todos aquellos casos que el uso propuesto no sea de tipo habitacional, el diseño deberá ajustarse a la normativa vigente en la materia, cumpliendo además con la Ley de Igualdad de Oportunidades para las Personas con Discapacidad y su Reglamento.

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 privativas, siempre y cuando sean áreas en exceso y sea aprobado por unanimidad por la Asamblea de Condóminos, para lo cual deberán realizar el trámite de modificación y obtener el visado del INVU, el Ministerio de Salud y de la Municipalidad respectiva.

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 37.—Tanto en los condominios horizontales y/o verticales con edificaciones, las fincas filiales podrán tener, al mismo tiempo, área privativa construida (APC) y área privativa no construida (APNC). Para el caso de fincas filiales en lotes, deberá definirse el área de cobertura máxima de acuerdo con el Plan regulador aprobado, de no existir dicho instrumento, se procederá según la normativa dictada por el Reglamento de Construcciones y el Reglamento de Condominio y Administración.



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.

Artículo 39.—La finca matriz de cada condominio deberá respetar los retiros frontales que estipulen la Ley y el Reglamento de Construcciones o el Plan regulador Vigente. En cuanto a las fincas filiales o unidades privativas en condominios horizontales deberán respetar los retiros laterales y posteriores que estipulen el Reglamento del Condominio y Administración y el Plan regulador del cantón.

CAPÍTULO VII

Acerca de los derechos y obligaciones de los Condóminos

Artículo 40.—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.



Artículo 41.—No se requerirá acuerdo de la asamblea ni la comparecencia de los propietarios de las fincas filiales para la constitución a favor de las instituciones del Estado o de empresas de servicios públicos, de las servidumbres sobre áreas comunes del condominio que se requieran para la obtención y operación de los servicios públicos básicos a favor de los condóminos, lo anterior siempre y cuando en el respectivo Reglamento de Condominio y Administración se le otorgue al administrador del condominio poderes suficientes para tales actos.

CAPÍTULO VIII

Acerca de las condiciones funcionales y estructurales de los condominios

Artículo 42.—En el diseño y construcción de condominios verticales, horizontales, mixtos y combinados de edificaciones, deberán observarse en lo conducente, de acuerdo con la naturaleza de la propiedad en condominio, las disposiciones del Plan regulador de la Municipalidad respectiva, cuando exista, las del Plan Regional Metropolitano (GAM), la Ley de Construcciones y su Reglamento, la Ley General de Salud, la Ley de Igualdad de Oportunidades para las Personas con Discapacidad, la Ley Orgánica del Ambiente, la Ley de Aguas, la Ley Forestal y cualesquiera otra normativa sobre la materia.

Artículo 43.—Toda unidad privativa o finca filial, necesariamente, debe tener salida a la vía pública o a un determinado acceso común que le comunique con aquella. En el caso de propiedades en donde se ingrese a través de servidumbre, se permitirá el sometimiento al Régimen de Propiedad en Condominio, siempre que cumpla con los siguientes requisitos:

a. Para proyectos de dos a tres viviendas, el acceso común deberá tener como mínimo tres metros de ancho.



b. Para condominios de más de tres y hasta seis viviendas, el ancho de vía será de siete metros.

c. Para condominios de más de seis fincas filiales, el ancho de vía será el que para efectos señala el Reglamento para el Control Nacional de Fraccionamientos y Urbanizaciones.

d. La servidumbre deberá contener además el derecho de paso, de al menos los servicios de conducción de energía eléctrica, telecomunicaciones, abastecimiento de agua potable y evacuación de aguas residuales y pluviales, cuando en el lugar exista el sistema en funcionamiento.

e. Que la servidumbre se encuentre legalmente constituida o que se constituya en la escritura de sometimiento al Régimen de Propiedad en Condominio.

Artículo 44.—Cuando se propongan fincas filiales frente a calles públicas, los retiros de antejardín deben ajustarse a lo requerido en el Plan regulador de cada cantón, o en su defecto a lo que exija el Reglamento de Construcciones; en cualquier caso, no podrá ser menor de dos metros.

Cuando se trate de una edificación propuesta sobre una de las vías internas del condominio, no será necesario el retiro de antejardín.

Artículo 45.—En los condominios verticales, horizontales, mixtos y combinados con edificaciones y cuando las construcciones son contiguas, los muros divisorios entre unidades privativas, independientemente de su destino, así como los que separen éstas de los bienes y áreas comunes, deberán construirse con materiales no inflamables hasta por encima de la cubierta, acorde a la normativa que establece el Reglamento de Construcciones sobre la materia.

Artículo 46.—En proyectos que se desarrollen en lotes y bajo el Régimen de la Propiedad en Condominio, las fincas filiales deben



ajustarse en área según el tamaño mínimo permitido por el reglamento del plan regulador cuando exista este instrumento en la zona. De no existir plan regulador, el área de cada finca filial se establecerá en función a lo especificado en el Reglamento para el Control Nacional de Fraccionamientos y Urbanizaciones. Para definir el tamaño del lote se debe tomar en consideración la disponibilidad, en el sector, de red de alcantarillado sanitario para la recolección de aguas residuales o con planta de tratamiento propia; o por medio de prueba de infiltración para determinar la capacidad de absorción del terreno, siguiendo las regulaciones sobre drenajes que establece el Ministerio de Salud.

Artículo 47.—La estructura de las escaleras comunes, los pasillos y los vestíbulos de acceso o distribución deben ser de concreto armado o con materiales resistentes al fuego de dos horas como mínimo. Dichos elementos no podrán revestirse con materiales combustibles.

Artículo 48.—No se podrán colocar muros, verjas o setos que segreguen una porción del área común para el uso exclusivo de algún propietario, salvo cuando el proyecto del complejo contemple espacios de terreno para uso exclusivo de uno o más propietarios. Estas áreas mantendrán su calidad de bienes comunes de uso restringido.

Artículo 49.—Todas las obras que se vayan a realizar en las áreas comunes, deberán indicarse en forma clara y explícita en los planos que se tramitan para la aprobación oficial.

Artículo 50.—Para condominios mayores de treinta o más filiales, o de más de tres mil quinientos metros cuadrados, incluyendo el área de estacionamientos, se requerirá una caseta o local de vigilancia



con un área mínima de seis metros cuadrados que incluya servicio sanitario y un área para la preparación de alimentos.

Artículo 51.—Se contará con un espacio cubierto con fácil acceso desde la vía pública destinado al depósito temporal de desechos domésticos, con el tamaño requerido según la normativa vigente y con las debidas provisiones de lavado, ventilación y aseo en general. De acuerdo con el desarrollo del condominio, se deben prever otros recolectores permanentes para el mismo fin. El área del espacio requerido para la concentración de depósitos de desechos domésticos se calculará pensando en un tiempo máximo de almacenamiento de una semana, considerando que la producción diaria total por habitante es de dos litros. (aproximadamente 0,11 metros cúbicos por unidad habitacional). Los colectores comunes de desechos domésticos deben reunir las características siguientes:

- a. Ubicados a cubierto de la lluvia y de manera que los usuarios no recorran más de cien metros para depositar en ellos sus desechos domésticos. En casos de distancias mayores, se deberán instalar colectores comunes de transferencia, salvo que se cuente con un contrato privado o público de recolección de desechos.
- b. De fácil limpieza y desinfección, y diseñados de tal manera que limiten el acceso de animales e insectos.
- c. Situados en sitios de fácil acceso para los camiones recolectores.
- d. En los condominios verticales, cuando el colector común sea un lugar cerrado, éste deberá diseñarse, en lo aplicable, de acuerdo con las normas del Reglamento de Construcciones.

Artículo 52.—En condominios mayores de sesenta fincas filiales o de tres mil quinientos metros cuadrados incluyendo el área de estacionamientos, que estén destinados a vivienda, comercio, oficinas, bodegas o cualquier otro uso lícito, se deberá construir un espacio común de dieciséis metros cuadrados como mínimo, que



servirá como taller de mantenimiento que incluya un servicio sanitario.

Artículo 53.—Todo condominio deberá identificarse con un nombre, letra o número. En caso de estar compuesto por varios complejos, edificios, locales o unidades, éstos también deberán identificarse con un nombre, letra o número. La nomenclatura propuesta debe incorporarse a los planos. El diseñador y el constructor deberán tomar en consideración la adecuada señalización que requiere el condominio para la identificación de los edificios, veredas, caminos, fincas filiales de lotes o unidades que se trate.

Artículo 54.—Todo Condominio habitacional situado fuera del cuadrante de las ciudades o que no se ubique en áreas previamente urbanizadas, con seis o menos unidades deberá destinar como mínimo el diez por ciento (10%) del área urbanizable de la finca, o 10 m²/unidad habitacional, cualquiera que resulte mayor, a zona verde, juegos infantiles, parques y áreas recreativas. En todo Condominio vertical u horizontal de edificaciones de uso habitacional, con más de seis unidades habitacionales, debe destinar dentro del área común un mínimo de veinte metros cuadrados por vivienda para zona verde, o juegos infantiles o áreas recreativas, o el 10% del área urbanizable, lo que resulte mayor. En el caso de los condominios de lotes de uso habitacional con más de seis lotes o fincas filiales se deberá destinar a este mismo fin un mínimo de 20 metros cuadrados por cada finca filial, o el 10% del área urbanizable, cualquiera que sea mayor. El equipamiento y diseño del núcleo de juegos infantiles y otras áreas comunes considerará lo tradicionalmente establecido en el Reglamento para el Control Nacional de Fraccionamientos y Urbanizaciones. Esta área deberá estar ubicada en un sector de topografía similar al promedio donde se propone el Condominio.

Artículo 55.—En los condominios a desarrollarse por etapas, el área destinada a zona verde, juegos infantiles, parques y áreas recreativas se calculará independientemente para cada etapa, de tal forma que no podrá exigirse que la misma sea mayor al 10% de la superficie de cada una de ellas, o veinte metros cuadrados por cada lote, cualquiera que sea mayor.



Artículo 56.—En el condominio de condominios, el porcentaje para áreas verdes, parques, zonas recreativa y juegos infantiles, se calculará de manera global, considerando tanto el área del condominio matriz inicial como el área de los condominios filiales matrices. De tal forma que la suma de los porcentajes de los condominios filiales matrices aunada a la del condominio matriz inicial, cumplan con el 10% o los veinte metros cuadrados por finca filial del área total urbanizable, cualquiera que sea mayor.

Artículo 57.—Las instalaciones mecánicas como ascensores, bombas elevadoras de agua y afines, que produzcan ruidos que sean molestos para los moradores de la edificación, deberán contar con el aislamiento acústico necesario para que el ruido quede confinado y se instalarán en condiciones que impidan la transmisión de trepidaciones. Su ubicación e instalación deberá hacerse en áreas comunes.

Artículo 58.—Los sistemas de agua potable, aguas residuales, aguas pluviales, instalaciones eléctricas y telecomunicaciones, deberán conducirse, cuando se trate de edificaciones a nivel de terreno, a través de áreas comunes; cuando se trate de condominios verticales deberán instalarse en ductos horizontales y/o verticales que puedan ser registrables desde áreas comunes.

Artículo 59.—Las tuberías para cualquier tipo de servicios deben ser impermeables y las paredes de los ductos deben ser recubiertas con materiales impermeabilizantes. Las tuberías podrán colocarse dentro de conductos comunes, pero no dentro de los elementos estructurales comunes. En las lozas de entrepisos comunes sólo se admitirán tuberías ocultas en rellenos superficiales, registrables desde áreas comunes. Cuando las tuberías se coloquen por el exterior, pueden quedar de manera expuesta.



Artículo 60.—Los planos mecánicos referidos en el Capítulo III de este Reglamento deberán ajustarse a lo siguiente:

a. Sistemas de agua potable: El agua potable deberá acceder al condominio por medio de acometidas generales. Hacia el interior de la propiedad, deberán hacerse las derivaciones necesarias para que cada finca filial, cuente con la suya propia y otra para las áreas de uso común. En el caso de condominios verticales, deberán instalarse en ductos horizontales y verticales, o en forma aérea dentro del espacio propio de cada unidad del condominio.

b. Sistemas de aguas residuales: Cuando existan sistemas de colectores sanitarios generales en funcionamiento, la conexión desde el condominio a dicho sistema podrá ser única. La salida de cada finca filial del condominio deberá conectarse a un colector general interno, con registros individuales. En el caso de unidades de condominios con frente a la vía pública, la salida podrá realizarse directamente al colector público. Cuando no exista un sistema de colector público en funcionamiento, las salidas se conectarán a sistemas de tratamientos de aguas, ya sea individuales o colectivos para dos o más unidades del condominio. Dichos sistemas de tratamiento de aguas serán obligatorios y deberán cumplir con los requerimientos y características exigidas por el ordenamiento jurídico, incluyendo las regulaciones del Ministerio de Salud.

c. Sistemas de aguas pluviales: En el caso de condominios horizontales de edificaciones, se podrán instalar tuberías para evacuar aguas pluviales bajo el piso de la misma finca filial. En el caso de condominios verticales, cuando existan patios internos, terrazas o azoteas en niveles superiores al terreno, los mismos deberán estar ubicados contiguos a espacios comunes, de modo que la evacuación de las aguas se realice por medio de áreas comunes.

d. Cumplir con la normativa referente a sistemas contra incendio.

Artículo 61.—Todo inmueble que se encuentre amparado a este reglamento y a la Ley Reguladora de la Propiedad en Condominio, deberá contar con redes para los servicios de telecomunicaciones y electricidad.



Artículo 62.—Los sistemas eléctricos en un condominio, deberán tener tableros de control independiente, tanto para las áreas de uso común y de los servicios generales, como para cada unidad del condominio. De ser necesaria una subestación eléctrica, ésta deberá ubicarse en un área común, y su diseño, características y dimensiones deberán cumplir con la normativa vigente en la materia.

Artículo 63.—Los medidores y tableros de control eléctrico y de telecomunicaciones, deben ubicarse en un área común y en sitios de fácil acceso, con el propósito de que el Instituto Costarricense de Electricidad, la Compañía Nacional de Fuerza y Luz o la Empresa que brinde el servicio en el lugar, pueda proveer esos servicios.

Artículo 64.—Las redes de telecomunicaciones y distribución eléctrica, podrán ser colocadas de forma aérea o mediante ductos subterráneos. En el caso de las redes eléctricas, éstas deben tener las respectivas cajas de registro, conforme al Código Nacional Eléctrico.

Artículo 65.—Los ductos horizontales o verticales, deben ser registrables desde áreas comunes y su ubicación será independiente de aquellos destinados al paso de instalaciones sanitarias.

Artículo 66.—Las redes de telecomunicaciones y eléctricas antes mencionadas, deben ser construidas, de conformidad con las normas vigentes sobre la materia.

CAPÍTULO IX

Acerca de la extinción del condominio



Artículo 67.—En el caso de los condominios horizontales, ya sea por acuerdo unánime de condóminos, orden judicial o cualquier otro mecanismo legal, la desafectación del régimen de condominio deberá especificar claramente la nueva distribución y propiedad de la totalidad del inmueble, con fundamento en los planos individuales de las nuevas fincas, así como en el plano general confeccionado al efecto.

Artículo 68.—Los planos que se elaboren para la desafectación deberán ser confeccionados y firmados por un profesional en agrimensura y ser presentados al INVU, Ministerio de Salud y Municipalidad respectiva, a fin de obtener la aprobación de estas instituciones, conforme a sus respectivas competencias.

Artículo 69.—Para la inscripción de una desafectación ante el Registro de la Propiedad, el notario debe dar fe de que tuvo a la vista, tanto la lámina de distribución como los planos catastrados individuales que cuentan con el respectivo visado municipal y de las Instituciones que otorgan el visado.

Artículo 70.—Una desafectación sólo procederá, si tanto las fincas filiales resultantes los derechos viales, áreas verdes, comunales y otras, cumplen con lo que al efecto establece el Reglamento Para el Control Nacional de Fraccionamientos y Urbanizaciones, o bien, de existir Plan regulador vigente deberá ajustarse a la normativa definida para la zona donde se localiza la propuesta. La entrega y conversión de las vías internas a calles públicas deben ser expresamente aceptadas por la municipalidad que corresponde, previamente a la desafectación.

Artículo 71.—En el caso de condominios verticales, horizontales, mixtos y/o combinados, que no cumplan con lo que señala el artículo anterior, la desafectación implicará la conversión de la totalidad del inmueble al régimen de propiedad tradicional. En estos casos la cabida del nuevo inmueble será la que señale el respectivo plano catastrado del terreno.



Artículo 72.—Una vez cumplido con lo establecido para las áreas a ceder a la Municipalidad respectiva, según el Reglamento Para el Control Nacional de Fraccionamiento y Urbanizaciones y en caso de que no exista acuerdo respecto de quien adquiriera la propiedad de las restantes áreas comunes o en caso de que la escritura de desafectación sea omisa, el Registro procederá a inscribir la finca matriz en derechos a nombre de todos los propietarios de las unidades privativas al momento de desafectar el inmueble de acuerdo a la proporción que su unidad privativa representaba durante la vigencia del régimen de propiedad en condominio.

Artículo 73.—En el caso de los bienes de dominio público otorgados en concesión y sometidos al régimen de propiedad en condominio, para su desafectación del régimen, deberá contarse además con la aprobación expresa del ente, institución y/o autoridad que autorizó la concesión.

Artículo 74.—La aprobación mencionada en el artículo anterior debe indicar además a nombre de quién o quienes se inscribirá la o las concesiones resultantes, así como cualquier modificación al contrato original de otorgamiento. Para su plena validez, dicho acuerdo deberá protocolizarse e inscribirse en la Sección de Concesiones del Registro Público.

Artículo 75.—En caso de que se destruya total o parcialmente un condominio, y que no exista voluntad por parte de los propietarios de reconstruirlo, la Asamblea de Propietarios deberá solicitar bajo el procedimiento de desafectación señalado en el artículo 36 de la Ley Reguladora de la Propiedad en Condominio su extinción. La extinción surtirá efecto a partir de la inscripción en el Registro Público. En tal caso los asientos de la finca matriz y de las filiales se cancelarán en la Sección de Propiedad en Condominio y los nuevos inmuebles se inscribirán en la Sección General de Propiedad.

CAPÍTULO X

Inscripción de documentos en el Registro Nacional

Artículo 76.—Tanto para la inscripción de la finca matriz y de las filiales, así como para su desafectación en el Registro Público de la Propiedad, el notario debe dar fe de que ha tenido a la vista



los planos visados lo que implica que el condominio o en su caso la desafectación cumple con los requisitos a que se refieren la Ley Reguladora de la Propiedad en Condominio y este Reglamento.

Artículo 77.—La modificación de la cabida de una finca filial o de la totalidad de las fincas filiales que implique cambios sobre los porcentajes o en sus áreas comunes, deberá contar con la aprobación unánime de todos los condóminos y consignarse así en el libro respectivo de actas. Lo anterior deberá constar en un plano general que contenga el nuevo diseño así como las tablas de distribución y porcentajes, para lo cual deberán contar con el visado de las entidades competentes en los planos catastrados de cada finca filial.

Artículo 78.—En el caso de bienes en concesión, deberá contarse además, con la aprobación expresa del ente, institución y/o autoridad que le otorgó la concesión.

CAPÍTULO XI

Trámite de visado de planos

Artículo 79.—Para el trámite de visado de planos de condominios se emplearán los planos exigidos en el presente reglamento. Los interesados deberán presentar en la Ventanilla Única de la Dirección de Urbanismo del Instituto Nacional de Vivienda y Urbanismo (INVU), lo siguiente:

a. Un juego de planos para la revisión por parte de la Dirección de Urbanismo del INVU, la cual revisará, de conformidad con lo establecido en el presente reglamento y en el Reglamento de Construcciones, según acuerdo de la Junta Directiva del INVU tomando en la sesión N° 4290 celebrada el 4 de marzo de 1993, publicado en La Gaceta 56, Alcance 17 del 22 de marzo de 1983 y sus reformas.



b. Un juego de planos para su revisión por parte del Ministerio de Salud, el cual revisará su conformidad con las disposiciones de sanidad e higiene.

c. Dos juegos de planos adicionales: uno para el propietario y otro para su presentación a la Municipalidad respectiva.

La Dirección de Urbanismo actuará como receptora de los planos y los entregará inmediatamente al Ministerio de Salud para su correspondiente visado.

La Dirección de Urbanismo del INVU entregará las resoluciones de ambos entes, en un plazo máximo de dos meses calendario contado a partir de la fecha de presentación de todos los requisitos legales exigidos, en el presente decreto, para su gestión. Vencido el mes sin que se hayan pronunciado, se tendrán por aprobados, sin trámite alguno ni requisitos adicionales para el interesado. Ambas instituciones podrán hacer observaciones, por escrito, sobre dichos requisitos por una única vez y dentro del plazo señalado. En este caso, el interesado deberá presentar los documentos con las correcciones u observaciones señaladas y la institución correspondiente, deberá resolver esta presentación dentro del plazo máximo de 10 días hábiles, contados a partir de la presentación de los documentos corregidos. Transcurrido el plazo sin que el INVU haya resuelto la gestión operará el silencio positivo de conformidad con los artículos 330 y 331 de la Ley General de la Administración Pública.

Una vez aprobados los planos, los interesados, deberán presentarlos ante la municipalidad correspondiente, cumpliendo previamente con lo establecido en el artículo 2 del Decreto Ejecutivo N° 27967-MP-MIVAH-S- MEIC del 01 de julio de 1999, "Reglamento para el trámite de visado de planos para la construcción", publicado en el Alcance N° 49 a La Gaceta N° 130 del 6 de julio de 1999.

Los planos constructivos finales deberán estar a disposición de los inspectores, en el sitio de realización de la obra.

Artículo 80.-Para todos aquellos casos de edificaciones en la zona marítimo terrestre, se aplicará lo dispuesto en el Decreto Ejecutivo N° 29307-MP-J-MIVAH-S-MEIC-TUR de 26 de enero del 2001, publicado en La Gaceta N° 36 del 20 de febrero del 2001.



CAPÍTULO XII

De las sanciones administrativas

Artículo 81.—Al incumplimiento a lo dispuesto en el capítulo octavo del presente reglamento, se le aplicarán, dependiendo del caso en particular, las sanciones correspondientes contenidas en la Ley de Construcciones, Ley General de Salud, Ley de Igualdad de Oportunidades para las Personas con Discapacidad, Ley Orgánica del Ambiente, Ley de Aguas, Ley Forestal y cualesquiera otra normativa sobre la materia.

CAPÍTULO XIII

Disposiciones finales

Artículo 82.—El presente reglamento deroga las siguientes disposiciones legales:

1. El capítulo VII, titulado "Edificaciones bajo el Régimen de Propiedad Horizontal o en Condominio", del Reglamento de Construcciones, reglamento otorgado según acuerdo de la Junta Directiva del INVU tomando en la sesión N° 4290 celebrada el 4 de marzo de 1993, publicado en La Gaceta 56, Alcance 17 del 22 de marzo de 1983 y sus reformas.
2. El Decreto Ejecutivo N° 26259-MIVAH-MP publicado en el Alcance N° 44 a La Gaceta N° 168 del 2 de setiembre de 1997, que contiene el Reglamento al artículo 8 de la Ley de la Propiedad Horizontal.
3. El capítulo III titulado "De los condominios en propiedad horizontal", del Decreto Ejecutivo N° 27967-MP-MIVAH-S-MEIC, "Reglamento para el trámite de visado de planos para la construcción".

Artículo 83.—La aplicación de los requisitos establecidos en este Reglamento para la debida inscripción en el Registro Público de escrituras referentes a la constitución, extinción o traspaso de un



bien sometido al régimen de propiedad en condominio, se dará siempre y cuando el otorgamiento de la escritura o de la solicitud sean posteriores a la entrada en vigencia del mismo.

Artículo 84.—Rige a partir de su publicación.

3. CRITERIOS JURISPRUDENCIALES

a. 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."¹⁸

b. Vía para el cobro de cuotas de mantenimiento

"La parte actora pretende el cobro, por vía de monitorio, del saldo de ¢ 810.089,38 por concepto de cuotas de mantenimiento no canceladas por los demandados. Se refiere al Condominio Horizontal Residencial Santa Lucía, del cual la sociedad ejecutante es su administradora. Para ese efecto, se aporta constancia emitida por la contadora de la actora. El Juzgado a-quo rechaza de plano la demanda porque el título no se encuentra debidamente firmado por los co-demandados, requisito indispensable para acudir al monitorio. La denegatoria debe confirmarse, pero por razones distintas. La firma del deudor es necesaria para acreditar aquellas relaciones obligacionales derivadas de la voluntad del obligado. No obstante, hay obligaciones por imperativo legal y su documentación no requiere de la presencia del deudor. Así sucede con los créditos administrativos, municipales y, por supuesto, el previsto en el artículo 20 de la Ley Reguladora de la Propiedad de Condominio. Esta disposición le impone a la finca filial un gravamen hipotecario legal, pero al no existir renuncia expresa a los trámites del ejecutivo conforme al artículo 422 del Código Civil, la jurisprudencia ha remitido el cobro al proceso ejecutivo simple. Al respecto, de este Tribunal, se pueden consultar los votos números 250-L de las 10 horas del 12 de marzo de 2003, 1309-F de las 8 horas 35 minutos del 12 de noviembre de 2003 y 823-F de las 8 horas 20 minutos del 4 de agosto de 2005. En esos pronunciamientos se denegó el cobro en la vía hipotecaria, pues precisamente ese párrafo fue anulado por la Sala Constitucional en voto número 7156 de las 14 horas 57 minutos del 6 de agosto de 2000. La norma no fue anulada en su totalidad, como lo sostiene el apelante. Se mantuvo la hipoteca legal y su reclamo se deberá hacer en el ejecutivo simple, no en el monitorio como se pretende. Sin más consideraciones por innecesario, por estos motivos, se confirma la resolución impugnada."¹⁹



c. Sometimiento al reglamento interno

"VI.- En lo referente a la propiedad horizontal, es menester indicar que todo condómino se somete, voluntariamente, a una restricción en cuanto al uso, goce y disfrute de los inmuebles, así como a la forma de solución de conflictos establecida por la comunidad de condóminos, constituyendo esto una forma de autotutela administrada por el Ordenamiento Jurídico. De esta manera, desde el momento en que la recurrente adquirió su propiedad en un condominio, de igual manera y por su propia voluntad, adquirió el compromiso de someterse a la normativa conformada tanto por el reglamento interno del condominio, como por la Ley de Propiedad Horizontal. De allí que no existe la violación al derecho de propiedad que alega, por cuanto, desde ese momento, su derecho de propiedad se vio restringido y no puede venir ahora a reclamar ahora una situación que era de su entero conocimiento desde el momento en que se firmó la escritura de compraventa del inmueble en cuestión."²⁰



FUENTES CITADAS

- ¹ LARA VARGAS Alvaro y HERNÁNDEZ DÍAS Rosibel, Dificultades Operativas en el uso y aplicación de la ley de propiedad horizontal Tesis para optar al grado de licenciados en Derecho, Universidad de Costa Rica, 1996. pp 4-5 (Localización Biblioteca de Derecho UCR, signatura 2932)
- ² GUTIÉRREZ BERROCAL (Gloria Vanessa), Las urbanizaciones privadas como forma de propiedad colectiva, su regulación en Costa Rica. San José, Tesis para optar por el grado de Licenciado en Derecho de la Universidad de Costa Rica, 2000,p. 21(Localizado en la Biblioteca de la Facultad de Derecho de la Universidad de Costa Rica, signatura 3656)
- ³ VILLALOBOS QUESADA (Tatiana), Propiedad horizontal: Estacionamientos en centros de compras. San José, Tesis para optar por el grado de Licenciado en Derecho de la Universidad de Costa Rica, 1999, capitulo I p. 20(Localizado en la Biblioteca de la Facultad de Derecho de la Universidad de Costa Rica, signatura 3486).
- ⁴ GUTIÉRREZ BERROCAL (Gloria Vanessa), Las urbanizaciones privadas como forma de propiedad colectiva, su regulación en Costa Rica. San José, Tesis para optar por el grado de Licenciado en Derecho de la Universidad de Costa Rica, 2000,p. 34(Localizado en la Biblioteca de la Facultad de Derecho de la Universidad de Costa Rica, signatura 3656)
- ⁵ LARA VARGAS Alvaro y HERNÁNDEZ DÍAS Rosibel, Dificultades Operativas en el uso y aplicación de la ley de propiedad horizontal Tesis para optar al grado de licenciados en Derecho,



-
- Universidad de Costa Rica, 1996. p 49 (Localización Biblioteca de Derecho UCR, signatura 2932)
- ⁶ LARA VARGAS Alvaro y HERNÁNDEZ DÍAS Rosibel, Dificultades Operativas en el uso y aplicación de la ley de propiedad horizontal Tesis para optar al grado de licenciados en Derecho, Universidad de Costa Rica, 1996. pp 47-49 (Localización Biblioteca de Derecho UCR, signatura 2932)
- ⁷ LARA VARGAS Alvaro y HERNÁNDEZ DÍAS Rosibel, Dificultades Operativas en el uso y aplicación de la ley de propiedad horizontal Tesis para optar al grado de licenciados en Derecho, Universidad de Costa Rica, 1996. p 59 (Localización Biblioteca de Derecho UCR, signatura 2932)
- ⁸ LARA VARGAS Alvaro y HERNÁNDEZ DÍAS Rosibel, Dificultades Operativas en el uso y aplicación de la ley de propiedad horizontal Tesis para optar al grado de licenciados en Derecho, Universidad de Costa Rica, 1996. pp 66-67 (Localización Biblioteca de Derecho UCR, signatura 2932)
- ⁹ LARA VARGAS Alvaro y HERNÁNDEZ DÍAS Rosibel, Dificultades Operativas en el uso y aplicación de la ley de propiedad horizontal Tesis para optar al grado de licenciados en Derecho, Universidad de Costa Rica, 1996. pp 75 (Localización Biblioteca de Derecho UCR, signatura 2932)
- ¹⁰ LARA VARGAS Alvaro y HERNÁNDEZ DÍAS Rosibel, Dificultades Operativas en el uso y aplicación de la ley de propiedad horizontal Tesis para optar al grado de licenciados en Derecho, Universidad de Costa Rica, 1996. p 83 (Localización Biblioteca de Derecho UCR, signatura 2932)
- ¹¹ VILLALOBOS QUESADA (Tatiana), Propiedad horizontal: Estacionamientos en centros de compras. San José, Tesis para optar por el grado de Licenciado en Derecho de la Universidad de Costa Rica, 1999, capítulo II p. 54 (Localizado en la Biblioteca de la Facultad de Derecho de la Universidad de Costa Rica, signatura 3486).
- ¹² VILLALOBOS QUESADA (Tatiana), Propiedad horizontal: Estacionamientos en centros de compras. San José, Tesis para optar por el grado de Licenciado en Derecho de la Universidad de Costa Rica, 1999, capítulo II p. 54 (Localizado en la Biblioteca de la Facultad de Derecho de la Universidad de Costa Rica, signatura 3486).
- ¹³ VILLALOBOS QUESADA (Tatiana), Propiedad horizontal: Estacionamientos en centros de compras. San José, Tesis para optar por el grado de Licenciado en Derecho de la Universidad de Costa Rica, 1999, capítulo II p. 54 (Localizado en la Biblioteca de la Facultad de Derecho de la Universidad de Costa Rica,



signatura 3486).

- ¹⁴ VILLALOBOS QUESADA (Tatiana), Propiedad horizontal: Estacionamientos en centros de compras. San José, Tesis para optar por el grado de Licenciado en Derecho de la Universidad de Costa Rica, 1999, capítulo II p. 54 (Localizado en la Biblioteca de la Facultad de Derecho de la Universidad de Costa Rica, signatura 3486).
- ¹⁵ VILLALOBOS QUESADA (Tatiana), Propiedad horizontal: Estacionamientos en centros de compras. San José, Tesis para optar por el grado de Licenciado en Derecho de la Universidad de Costa Rica, 1999, capítulo II p. 54 (Localizado en la Biblioteca de la Facultad de Derecho de la Universidad de Costa Rica, signatura 3486).
- ¹⁶ Ley Reguladora de la Propiedad en Condominio. Ley N° 7933 de 28 de octubre de 1999.
- ¹⁷ Reglamento a la Ley Reguladora de la Propiedad en Condominio. Decreto Ejecutivo N° 32303 de 2 de marzo de 2005.
- ¹⁸ Sala Constitucional de la Corte Suprema de Justicia. Resolución N° 2002-02336 de las quince horas con veintitrés minutos del seis de marzo del dos mil dos.
- ¹⁹ Tribunal Primero Civil. Resolución N° 1383-F de las ocho horas cinco minutos del siete de diciembre del año dos mil cinco.
- ²⁰ Sala Constitucional de la Corte Suprema de Justicia. Resolución N° 2003-00739 de las once horas del treinta y uno de enero del dos mil tres.