

Reglamento a la Ley Reguladora de la Propiedad en Condominio

N° 32303-MIVAH-MEIC-TUR

EL PRESIDENTE DE LA REPÚBLICA,

EL MINISTRO DE VIVIENDA Y ASENTAMIENTOS HUMANOS,

EL MINISTRO DE ECONOMÍA, INDUSTRIA Y COMERCIO,

Y EL MINISTRO DE TURISMO

En uso de las atribuciones constitucionales previstas en el artículo 140 incisos 3), 18), 45) y el artículo 146 de la Constitución Política y de conformidad con lo dispuesto en las siguientes leyes: Ley Reguladora de la Propiedad en Condominio, Ley N° 7933 de 28 de octubre de 1999; en apego a lo dispuesto Ley de Planificación Urbana, Ley N° 4240 del 15 de noviembre de 1968, los artículos 10 inciso 2), 33, 34, 38, 56, 58 inciso 2) y 70; la Ley de Protección al Ciudadano del Exceso de Requisitos y Trámites Administrativos, Ley N° 8220 de 4 de marzo del 2002; y la Ley Orgánica del Instituto Costarricense de Turismo, Ley N° 1917 de 30 de julio de 1955 y Ley de Creación del Proyecto Turístico de Papagallo, Ley N° 6758 del 4 de junio de 1982.

Considerando:

1º-Que el 28 de octubre de 1999, fue emitida la Ley Reguladora de la Propiedad en Condominio Ley N° 7933 de 28 de octubre de 1999, publicada en La Gaceta N° 229 de 25 de noviembre de 1999, la que derogó la Ley de Propiedad Horizontal, N° 3670 de fecha 22 de marzo de 1966.

2º-Que la Ley N° 7933 igualmente derogó de manera tácita el Decreto Ejecutivo N° 26259-MIVAH-MP, que regulaba el artículo 8 de la Ley de Propiedad Horizontal, Ley N° 3670 de fecha 22 de marzo de 1966.

3º-Que es obligación del Poder Ejecutivo reglamentar la Ley Reguladora de la Propiedad en Condominio, de manera que se emita normativa técnica especial para este régimen propietario.

4º-Que en atención a lo dispuesto en la Ley de Protección al Ciudadano del Exceso de Requisitos y Trámites Administrativos, en el sentido de brindar seguridad jurídica a los administrados en relación con los trámites y requisitos que deban realizar ante las instituciones públicas, se torna necesaria la regulación expresa de los requisitos que deba cumplirse para someter un inmueble al régimen de propiedad en condominio.

5º-Que de la seguridad jurídica, depende en gran medida la competitividad del país y por ende su desarrollo económico y social.

Sharon Byfield Woolery

Ingeniera Civil
sharon@sbcconsultoriacr.com

Celular: 8814-6635
Oficina: 2524-1307



6º-Que de acuerdo con la Ley de Igualdad de Oportunidades para las Personas con Discapacidad, todo proyecto debe contener las facilidades para que las personas con alguna discapacidad tengan libre acceso a las edificaciones que se construyen en el país.

7º-Que tanto la Ley de la Zona Marítimo Terrestre y sus reformas como su Reglamento, establecen que sólo cuando se haya obtenido e inscrito el contrato de concesión, puede gestionarse ante el resto de autoridades administrativas la construcción de edificaciones. Por tanto:

DECRETAN:

Reglamento a la Ley Reguladora de la Propiedad en Condominio

CAPÍTULO I

Definiciones iniciales

Artículo 1º-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.

Sharon Byfield Woolery

Ingeniera Civil
sharon@sbcconsultoriacr.com

Celular: 8814-6635
Oficina: 2524-1307



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. **Coeficiente 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 llamada subcondominio.

(Así reformado el párrafo anterior por el artículo 1° del decreto ejecutivo N° 42831 del 18 de enero del 2021)

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

Sharon Byfield Woolery

Ingeniera Civil
sharon@sbcconsultoriacr.com

Celular: 8814-6635
Oficina: 2524-1307



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.

Sharon Byfield Woolery

Ingeniera Civil
sharon@sbcconsultoriacr.com

Celular: 8814-6635
Oficina: 2524-1307



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, sea una huella o fincas filiales primarias individualizadas, dentro del condominio inicial.

(Así reformado el inciso anterior por el artículo 1° del decreto ejecutivo N° 42831 del 18 de enero del 2021)

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.

32. Condominio de Interés Social: Todo aquel que vaya a ser financiado total o parcialmente con fondos del Sistema Financiero Nacional para la Vivienda y que haya sido expresamente declarado como tal por la entidad competente.

(Así adicionado el inciso anterior por el artículo 2° del decreto ejecutivo N° 41152 del 3 de mayo de 2018)

33. Vialidad oficial proyectada: Aquella debidamente emitida y oficializada por parte de la Municipalidad a través de un plan regulador local, un plan regional o un plan vial local.

(Así adicionado el inciso anterior por el artículo 2° del decreto ejecutivo N° 41152 del 3 de mayo de 2018)

34. Área Previamente Urbanizada: Todas aquellas urbanizaciones y fraccionamientos cuya cesión de áreas públicas haya sido debidamente aprobada.

Sharon Byfield Woolery

Ingeniera Civil
sharon@sbcconsultoriacr.com

Celular: 8814-6635
Oficina: 2524-1307



(Así adicionado el inciso anterior por el artículo 2° del decreto ejecutivo N° 42831 del 18 de enero del 2021)

35. Condominio de Edificaciones y Lotes: Está compuesto por fincas filiales primarias individualizadas y fincas filiales construidas.

(Así adicionado el inciso anterior por el artículo 2° del decreto ejecutivo N° 42831 del 18 de enero del 2021)

36. Condominio de Fincas Filiales Matrices: Corresponden al contorno aproximado de la huella que pasará a ser un subcondominio, este contorno debe comprender totalmente la edificación y puede añadir áreas alrededor del mismo.

(Así adicionado el inciso anterior por el artículo 2° del decreto ejecutivo N° 42831 del 18 de enero del 2021)

37. Cuadrante Urbano: Es el área urbana o ámbito territorial de desenvolvimiento de un centro de población, donde se encuentra la mayoría de los bienes y servicios, la estructura vial y su área de influencia inmediata, los cuadrantes urbanos se encuentran ubicados dentro de los distritos urbanos. Deben contar con la delimitación en el Plan Regulador vigente o en su defecto la publicación de la delimitación realizada por el INVU en el Diario Oficial La Gaceta. Para efectos de la aplicación del Artículo 40 de la Ley de Planificación Urbana, se considera cuadrante de la ciudad al cuadrante urbano.

(Así adicionado el inciso anterior por el artículo 2° del decreto ejecutivo N° 42831 del 18 de enero del 2021)

CAPÍTULO II

Disposiciones generales

Sharon Byfield Woolery

Ingeniera Civil
sharon@sbcconsultoriacr.com

Celular: 8814-6635
Oficina: 2524-1307



Artículo 2º-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 3º-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 4º-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 5º-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 6º-Para obtener la aprobación de los planos de un condominio que se vaya a desarrollar en etapas, es necesario realizar el trámite del Anteproyecto ante la Municipalidad respectiva y las instituciones competentes de conformidad con lo establecido en el decreto ejecutivo N° 36550-MP-MIVAH-S-1VIEIC Reglamento para el Trámite de Revisión de los Planos para la Construcción y sus reformas.

(Así reformado por el artículo 1º del decreto ejecutivo N°41152 del 3 de mayo de 2018)

Artículo 7º-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 8º-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.

Sharon Byfield Woolery

Ingeniera Civil
sharon@sbcconsultoriacr.com

Celular: 8814-6635
Oficina: 2524-1307



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 cualquier tipo de condominio, cuando haya fincas filiales, que pueden estar techadas o no, destinadas a estacionamientos públicos o privados, se aplicará para el cálculo de espacios de estacionamiento, las áreas que al respecto señala el Plan Regulador cuando exista este instrumento legal o el Capítulo XX del Reglamento de Construcciones y sus reformas o la normativa que lo sustituya y aquella que resulte supletoria relativa a esa materia.

Para el caso de los condominios habitacionales de interés social, se aplicarán las siguientes reglas según corresponda:

- a. Para condominios verticales y horizontales de interés social de diez unidades habitacionales o menos, no se requiere dejar espacio de estacionamiento.
- b. Para condominios verticales y horizontales de interés social de once hasta treinta unidades habitacionales, requiere al menos un espacio de estacionamiento por cada diez unidades habitacionales.
- c. Para condominios verticales u horizontales de interés social con más de treinta unidades habitacionales, se aplicará lo establecido en el artículo 11 del presente reglamento, considerando como mínimo 1 espacio de estacionamiento por cada diez unidades habitacionales, más el diez por ciento para visitas.

Para el cálculo de estacionamientos, si el valor resultante de la operación es igual o mayor a 0,5 se debe de redondear hacia arriba al número entero próximo, en caso contrario prevalece el valor entero menor, se deberá dejar un espacio de estacionamiento para uso exclusivo de visitantes, cumpliéndose a su vez lo estipulado al efecto en la Ley de Igualdad de Oportunidades para Personas con Discapacidad, N° 7600 y sus reformas.

(Así reformado por el artículo 1° del decreto ejecutivo N° 42831 del 18 de enero del 2021)

Artículo 10 BIS.-En el caso de los Condominios de Fincas Filiales Matrices, la cobertura, altura, retiros y densidad poblacional se determinan con base en el área total del Condominio Madre y se indicará su distribución en una tabla en los planos.

En el caso de los Condominios de Edificaciones y Lotes, y los de Fincas Filiales Primarias Individualizadas, la distribución de la infraestructura y la vialidad, así como lo referente a áreas

Sharon Byfield Woolery

Ingeniera Civil
sharon@sbcconsultoriacr.com

Celular: 8814-6635
Oficina: 2524-1307



comunes, debe cumplir con las disposiciones del Reglamento de Fraccionamiento de Urbanizaciones del INVU, así como la normativa supletoria que resultare aplicable.

Cuando estas puedan ser convertidas a su vez en Fincas Matrices, generado un condominio a lo interno de ellas, las variables urbanas de cobertura y densidad poblacional dispuestas en el Plan Regulador, Plan Regional o reglamentos nacionales se deben cumplir de manera global en el Condominio Madre y redistribuir entre varias fincas siguiendo las siguientes reglas:

- 1) Solo hasta un 50% del número total de fincas filiales primarias individualizadas podrán tener una densidad y cobertura adicional a la que le correspondería si dichas variables estuvieran distribuidas equitativamente en cada finca.
- 2) Las fincas que se encuentre en el supuesto anterior podrán tener hasta un 50% de densidad y cobertura adicional proporcional al área de la finca filial primaria individualizada.

(Así adicionado por el artículo 2° del decreto ejecutivo N° 42831 del 18 de enero del 2021)

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 mediante la plataforma APC de conformidad con lo establecido en el decreto ejecutivo N° 36550-MP-MIVAH-S-MEIC Reglamento para el Trámite de Revisión de los Planos para la Construcción, 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 3) del artículo 14 e inciso 2 del artículo

Sharon Byfield Woolery

Ingeniera Civil
sharon@sbcconsultoriacr.com

Celular: 8814-6635
Oficina: 2524-1307



15 de este reglamento, de las fincas resultantes de la reunión, división o segregación, se exigirá plano inscrito en el Catastro Nacional de conformidad con el artículo 71 Reglamento a la Ley de Catastro Nacional N° 34331 del 27 de setiembre de 2008.

(*) (Así reformado el párrafo anterior por el artículo 1° del decreto ejecutivo N° 41152 del 3 de mayo de 2018)

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 o con el anteproyecto, según sea el caso; nombre que debe ser diferente de cualquier otro condominio o persona jurídica, inscritos en el Registro Nacional.

(Así reformado el inciso anterior por el artículo 1° del decreto ejecutivo N° 34708 del 06 de junio de 2008).

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.

Sharon Byfield Woolery

Ingeniera Civil
sharon@sbcconsultoriacr.com

Celular: 8814-6635
Oficina: 2524-1307



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 14 BIS.-Sin detrimento de la privacidad requerida por el condominio, el mismo deberá integrarse con la vialidad existente, para lo cual realizará todas las coordinaciones pertinentes con la Municipalidad o el Ministerio de Obras Públicas y Transportes, según corresponda. En el caso de la vialidad oficial proyectada, se deberá coordinar con la Municipalidad a efectos de que el condominio procure alinearse con esas propuestas.

(Así adicionado por el artículo 2° del decreto ejecutivo N° 41152 del 3 de mayo de 2018)

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.

Sharon Byfield Woolery

Ingeniera Civil
sharon@sbcconsultoriacr.com

Celular: 8814-6635
Oficina: 2524-1307



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 su medida en metros cuadrados, además del porcentaje que representa cada área respecto al área total 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. Si este condominio de lotes será un condominio de condominios, se deberá colocar una tabla indicando la cobertura y la densidad en cada lote, de manera que las mismas se cumplan de manera global en el Condominio Madre.

Cada plano deberá presentarse con sus respectivas tablas de distribución, en el formato que establezca el INVU. Las tablas de distribución contendrán la información que se requiera, según la categoría de condominio, según se detalla a continuación:

a.- Condominios Construidos: Área privativa construida, área privativa no construida, área privativa no cubierta restringida, coeficientes de copropiedad, área común libre, área común construida, área total del terreno, área total de cobertura, porcentaje de cobertura y área total de piso.

b.- Condominio de lotes: Área de Finca Filial Primaria Individualizada, cobertura máxima permitida en la zona, altura de edificación (número de pisos), área máxima de edificación propuesta, cobertura máxima propuesta, índice de construcción, coeficiente de copropiedad, área común libre, área común construida. Todo proyecto de condominio de lotes debe cumplir además con el Reglamento de Fraccionamiento y Urbanizaciones, por lo que debe adicionar la Tabla de áreas para Urbanizaciones.

c.- Condominios de Fincas Filiales Matrices: área y uso de la finca filial matriz, porcentaje máximo de cobertura, número máximo de pisos (sin incluir sótanos), área máxima de construcción (sin

Sharon Byfield Woolery

Ingeniera Civil
sharon@sbcconsultoriacr.com

Celular: 8814-6635
Oficina: 2524-1307



incluir sótanos), cantidad de unidades residenciales, área total privativa y los coeficientes de copropiedad, área común libre y área común construida, área total del terreno, área total del condominio, área total de cobertura y porcentaje de cobertura. Además, se debe indicar el aporte de juegos infantiles de la finca madre a cada una de las fincas matrices conforme al coeficiente de copropiedad, el mínimo requerido para cada finca filial matriz y el área a desarrollar en cada finca filial matriz en caso de requerirse.

d.- Condominio de Edificaciones y Lotes: Área de la finca filial primaria individualizada, cobertura máxima permitida en la zona, altura de edificación, número de pisos, cobertura máxima propuesta, área máxima de edificación propuesta, índice de construcción, área privativa propuesta, total del área de la finca filial primaria individualizada, coeficiente de copropiedad, área privativa construida por nivel, área privativa no construida, área privativa no cubierta restringida, áreas comunes libres, área común construida, área total del terreno, área total de cobertura, porcentaje de cobertura, área total de piso.

(*)(Así reformado el inciso 2) anterior por el artículo 1° del decreto ejecutivo N° 42831 del 18 de enero del 2021)

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, indicación del tipo de cerramiento externo a utilizar en el condominio como verjas, rejas tapias, cercas, setos, cercas vivas o cualquier otro que garantice la privacidad y seguridad del condominio y en general cualquier otra afectación a la propiedad. En caso de que no se utilice cerramiento externo, esta situación deberá indicarse en la planta de distribución a nivel de terreno.

(Así reformado el subinciso anterior por el artículo 1° del decreto ejecutivo N° 41152 del 3 de mayo de 2018)

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.

Sharon Byfield Woolery

Ingeniera Civil
sharon@sbcconsultoriacr.com

Celular: 8814-6635
Oficina: 2524-1307



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 15 BIS.-Para el trámite de subcondominios, se requiere la presentación de su respectivo plano de catastro, o en su defecto, la lámina del diseño de sitio del proyecto aprobada por el INVU del condominio madre que le da origen.

En el caso de anteproyectos de subcondominios, se requerirá que el anteproyecto del condominio madre esté aprobado por el INVU. Para generar una finca filial matriz en un subcondominio, se deberán presentar los planos constructivos aprobados por el INVU del condominio madre. En el caso de proyectos o planos constructivos de los subcondominios se requerirá el diseño de sitio de los planos constructivos del condominio madre aprobado por el INVU.

Esta distribución deberá indicarse en una tabla en el Condominio Madre la cual debe aprobarse previamente en un Anteproyecto de Condominio, Planos Constructivos o en su defecto en una Modificación del Condominio Madre.

(Así adicionado por el artículo 2° del decreto ejecutivo N° 42831 del 18 de enero del 2021)

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.

Sharon Byfield Woolery

Ingeniera Civil
sharon@sbcconsultoriacr.com

Celular: 8814-6635
Oficina: 2524-1307



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. Autorizaciones. 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; del Instituto de Desarrollo Rural (en adelante INDER), 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 INDER, tal y como lo dispone la Ley de Tierras y Colonización (ITCO INDER), Ley N° 2825 de 14 de octubre de 1961 y sus reformas, según sea el caso; o bien, de la Comisión Interinstitucional de Marinas y Atracaderos Turísticos (en adelante CIMAT), cuando se trate de concesiones en marinas y atracaderos turísticos regidas por la Ley de Concesión y Operación de Marinas y Atracaderos Turísticos (en adelante Ley 7744), Ley N° 7744 del 19 de diciembre de 1997 y sus reformas. Las autorizaciones serán otorgadas si el destino previsto para las fincas filiales en concesión es consistente con el plan regulador vigente o el instrumento de planificación 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. En el caso de concesiones de marinas y atracaderos turísticos otorgadas bajo la Ley 7744, el concesionario deberá obtener de previo la autorización de la CIMAT de acuerdo a lo estipulado en el artículo 31 del Capítulo IV Bis de este Reglamento.

(Así reformado por el artículo 1° del decreto ejecutivo N° 43511 del 8 de febrero de 2022)

Sharon Byfield Woolery

Ingeniera Civil
sharon@sbcconsultoriacr.com

Celular: 8814-6635
Oficina: 2524-1307



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

Sharon Byfield Woolery

Ingeniera Civil
sharon@sbcconsultoriacr.com

Celular: 8814-6635
Oficina: 2524-1307



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

CAPÍTULO IV Bis.

Acerca de la afectación al Régimen de Propiedad en Condominio de concesiones bajo el régimen especial de Marinas y Atracaderos Turísticos.

(Así adicionado el capítulo anterior por el artículo 2° del decreto ejecutivo N° 43511 del 8 de febrero de 2022)

Sharon Byfield Woolery

Ingeniera Civil
sharon@sbcconsultoriacr.com

Celular: 8814-6635
Oficina: 2524-1307



Artículo 30. Sometimiento de marina o atracadero turístico al régimen de condominio. De conformidad con lo establecido en el inciso e) del artículo primero de la Ley Reguladora de la Propiedad en Condominio, Ley N° 7933 del 28 de octubre de 1999 y sus reformas (en adelante Ley 7933) y la Ley de Concesión y Operación de Marinas y Atracaderos Turísticos, Ley N° 7744 del 19 de diciembre de 1997 y sus reformas, (en adelante Ley 7744), el titular de un derecho de concesión de marina turística o de atracadero turístico, podrá someter su derecho al régimen de condominio, con fundamento en los artículos 2 y 16 de la Ley 7744 y el artículo 2 de su Reglamento, en el tanto se garantice la unidad funcional de la marina o atracadero turístico. Por la naturaleza misma de las marinas y atracaderos turísticos, la afectación al régimen de condominios podrá ser respecto de la superficie terrestre y del área cubierta por el agua. Para el caso del Proyecto Turístico Golfo de Papagayo deberá contar, además, con la aprobación de la Junta Directiva del Instituto Costarricense de Turismo, según lo establecido en el artículo 12 de la Ley Reguladora del Polo Turístico Golfo de Papagayo, Ley N° 6758 del 4 de junio de 1982 (en adelante Ley 6758).

Todo lo anterior, deberá darse en concordancia con el instrumento de planificación oficial o el instrumento del régimen legal especial que le sea de aplicación a cada marina o atracadero turístico según su ubicación, o en el caso del Polo Turístico Golfo de Papagayo, en concordancia con el plan maestro aprobado por el Instituto Costarricense de Turismo. En todo caso serán aplicables a las concesiones de marinas o atracaderos turísticos para efectos de este reglamento, todos los usos indicados en el artículo 3 de la Ley 7933.

El sometimiento al régimen condominal de una marina o atracadero turístico y las eventuales cesiones de las concesiones filiales, deberán otorgarse de conformidad con lo establecido en el artículo 35 de este reglamento. El concesionario original o quién asuma sus obligaciones contractuales con el Estado, será responsable de mantener la coordinación necesaria con la CIMAT. Toda comunicación relacionada con eventuales incumplimientos por parte de uno o varios de los concesionarios, deberá notificarse al infractor con copia al administrador del Condominio inscrito en el Registro Nacional y al Administrador de la marina o atracadero turístico, sea éste el concesionario original o a quién asuma sus obligaciones contractuales, quién será responsable de mantener la coordinación necesaria con la CIMAT, para efectos del resguardo de dichas obligaciones.

(Así adicionado por el artículo 2° del decreto ejecutivo N° 43511 del 8 de febrero de 2022)

Artículo 31. Autorizaciones. El concesionario bajo la Ley N° 7744 que pretenda someter su concesión al régimen de condominio deberá obtener de previo las siguientes autorizaciones, según lo establecido en el artículo 20, Capítulo IV de este Reglamento a la Ley 7933:

Sharon Byfield Woolery

Ingeniera Civil
sharon@sbcconsultoriacr.com

Celular: 8814-6635
Oficina: 2524-1307



a) Autorización, emitida por el Consejo Director de la Comisión Interinstitucional de Marinas y Atracaderos Turísticos (en adelante CIMAT), en virtud de las competencias dispuestas en el inciso c) del artículo 7 de la Ley 7744 y los incisos a), b), c) y d) del artículo 17 de su Reglamento, Decreto Ejecutivo N° 38171 del 17 de octubre del 2013 y sus reformas (en adelante el Reglamento a la Ley 7744). Para dicho trámite se deberá aportar la siguiente documentación:

i. Solicitud de autorización previa ante CIMAT (en adelante la solicitud), según el formulario de solicitud establecido en el anexo único de este reglamento.

ii. Planos de diseño de sitio, conforme lo indicado en el artículo 15, incisos 1 y 2, del Capítulo III de este Reglamento.

Los anteriores requisitos deberán ser presentados por el concesionario interesado junto con la solicitud ante la CIMAT, o bien podrá realizarlo a través de la plataforma digital "Administrador de Proyectos de Construcción Requisitos" (en adelante APC Requisitos) del Colegio Federado de Ingenieros y Arquitectos (en adelante CFIA), de conformidad con la Directriz "Puesta en marcha de la plataforma APC requisitos", Directriz N° 023-MP-MEICSALUD- MIVAH, del 3 de setiembre del 2018, publicada en el Diario Oficial La Gaceta N° 189 del 12 de octubre de 2018 (en adelante la Directriz). El concesionario deberá indicar en su solicitud, un correo electrónico para recibir notificaciones de su trámite.

Una vez presentada la solicitud en forma completa, la CIMAT contará con un plazo de veinte días hábiles para revisarla y verificará que el sometimiento al régimen de condominio propuesto no transgreda los términos de la viabilidad técnica de la concesión, posterior a lo cual emitirá su resolución de autorización.

En el caso de que la solicitud sea presentada en forma incompleta o con información errónea, o bien incumpla con los requisitos establecidos en este artículo, la CIMAT podrá realizar observaciones escritas y en forma motivada sobre dichos requisitos, por una única vez y dentro del plazo de los diez días hábiles siguientes al día del recibo del trámite. Asimismo, en casos de excepción y cuando sea imprescindible para la resolución del trámite, la CIMAT tendrá la facultad de requerir ampliaciones o aclaraciones adicionales a la información aportada en la solicitud, lo cual hará por escrito, vía correo electrónico, de manera motivada y por una única vez en el mismo plazo de quince días naturales siguientes al día del recibo del trámite. En ambos casos, la prevención de la CIMAT suspende el plazo para la resolución del trámite y otorga al interesado un plazo de diez días hábiles para su atención, para lo cual le indicará un correo electrónico institucional al cual remitir la respuesta del caso o bien podrá realizarlo a través de la plataforma digital APC Requisitos del CFIA, de conformidad con la Directriz.

Sharon Byfield Woolery

Ingeniera Civil
sharon@sbcconsultoriacr.com

Celular: 8814-6635
Oficina: 2524-1307



En caso de que la CIMAT deniegue en forma motivada una solicitud, el concesionario solicitante podrá hacer reingreso de la misma atendiendo los aspectos pendientes de resolución; o bien interponer recurso de revocatoria ante la CIMAT o de apelación ante la Junta Directiva del ICT, dentro de los tres días hábiles siguientes a la fecha de la comunicación de la denegatoria. En caso de que la Junta Directiva declare sin lugar la apelación, esta resolución dará por agotada la vía administrativa.

b) En caso de que se someta al régimen condominal una concesión de marina o atracadero turístico en el Proyecto Turístico Golfo de Papagayo (en adelante PGP), deberá una vez obtenida la autorización de la CIMAT según el inciso a) anterior, obtener autorización por parte de la Junta Directiva del Instituto Costarricense de Turismo según lo establecido en el artículo 12 de la Ley 6758 y el artículo 12 del Reglamento a la Ley Reguladora del Polo Turístico Golfo de Papagayo, Decreto Ejecutivo N° 25439-MP-TUR del 27 de agosto de 1996 y sus reformas. Para estas solicitudes de autorización de la Junta Directiva del ICT en el PGP, se utilizará el formulario establecido en el Anexo Único de este reglamento y se seguirá el siguiente trámite:

La CIMAT, trasladará de oficio la solicitud a la Dirección Ejecutiva del PGP junto con su expediente administrativo, para que ésta, de acuerdo a lo establecido en el Anexo Único a este reglamento, emita el criterio técnico del caso con respecto a si el sometimiento al uso condominal que se propone, es acorde al Plan Maestro del PGP. Dicho criterio técnico acompañado con el criterio de la Asesoría Legal, - el cual verificará el cumplimiento de la solicitud con la normativa especial del PGP, esta es, la Ley 6758 y su reglamento -, se someterá a la aprobación del Consejo Director del PGP y de la Junta Directiva del ICT, para que ésta emita la autorización del artículo 12 de la Ley 6758. Lo anterior en un plazo de un mes a partir del traslado del trámite.

c) Para la autorización municipal que otorgó la concesión se seguirá el procedimiento y plazos de resolución establecidos en el artículo 14 del Reglamento para el Trámite de Revisión de los Planos para la Construcción, Decreto Ejecutivo N° 36550 del 28 de abril del 2011 y sus reformas o en su defecto en el procedimiento municipal establecido por el gobierno local competente, que deberá ser publicado en el Diario Oficial La Gaceta. En todo caso la municipalidad deberá resolver sobre esta autorización en el plazo de veinte días hábiles.

Obtenidas las autorizaciones previas citadas, el interesado deberá continuar con los trámites posteriores vigentes para la constitución e inscripción registral del régimen de condominio en la concesión del caso, según los artículos 16, 17, 21, 22 y 23 de este reglamento, incluidos los visados de planos en la plataforma digital "Administrador de Proyectos de Construcción" (en adelante APC) del CFIA en los términos del Reglamento para el Trámite de Revisión de los Planos para la Construcción, Decreto Ejecutivo N° 36550 del 28 de abril del 2011 y sus reformas.

(Así adicionado por el artículo 2° del decreto ejecutivo N° 43511 del 8 de febrero de 2022)

Sharon Byfield Woolery

Ingeniera Civil
sharon@sbcconsultoriacr.com

Celular: 8814-6635
Oficina: 2524-1307



Artículo 32. Áreas de Acceso Libre y Restringido. Al momento de someter la concesión al régimen de condominio, se deberá garantizar que de las áreas indicadas en el inciso 2) y 3) del artículo 3 de la Ley N° 7744, deberán ser de acceso libre para cualquier visitante de la marina o atracadero; específicamente: suministro de combustible y lubricantes, oficina de Gobierno, baterías de baños e instalaciones sanitarias de atención al público, espacios de estacionamiento, paseos peatonales, malecones y plazas abiertas. Todas estas áreas deberán incluirse en la escritura y el reglamento de constitución del condominio como áreas comunes o áreas privativas del condominio y en el caso de ser privativas deberá garantizarse su libre acceso, aspecto por el que deberá velar la Administración del Condominio.

Así mismo, serán áreas de acceso restringido en las facilidades propias de marina o atracadero turístico: la oficina administrativa del concesionario, obras de rompeolas, facilidades de muelles, áreas de taller para mantenimiento de embarcaciones, facilidades para varado y botadura, almacenamiento en seco de embarcaciones, área de almacenamiento de combustible, área de planta de tratamiento y área de centro de acopio. Todas estas áreas deberán incluirse en la escritura y el reglamento de constitución del condominio como áreas comunes de acceso restringido o como áreas privativas, aspecto por el que deberá velar la Administración del Condominio.

(Así adicionado por el artículo 2° del decreto ejecutivo N° 43511 del 8 de febrero de 2022)

Artículo 33. Requisitos técnicos para constituir condominios en espacios de atraque. Los espacios para atraque de embarcaciones, dispuestos en un orden geométrico por medio de muelles, pueden ser sometidos al régimen de condominio, para lo cual deberán contemplar los siguientes requisitos técnicos:

- a) El desarrollo de muelles en agua podrá constituirse en fincas filiales en concesión, respetando que solamente el polígono específico del área de agua del puesto de atraque es lo que se podrá catastrar. Esto no debe contemplar las áreas de circulación, áreas de muelle, canales de navegación ni radios de giro.
- b) Se podrá conformar la totalidad del polígono del área cubierta por el agua destinado al atraque de las embarcaciones, incluidas todas las áreas adicionales descritas en el inciso a) anterior, como una finca filial matriz, en la que posteriormente se constituyan las fincas filiales en concesión en agua.
- c) Los servicios públicos de agua, electricidad, internet y otros, así como servicios accesorios tales como baúles; que están a disposición de cada espacio de atraque para barco (s) deberán

Sharon Byfield Woolery

Ingeniera Civil
sharon@sbcconsultoriacr.com

Celular: 8814-6635
Oficina: 2524-1307



disponerse por áreas comunes. La estructura del puesto de atraque y muelles, deberá ser área común del condominio madre o un sub condominio.

d) Los costos asociados al mantenimiento de muelles y anclajes deberán ser considerados como parte del presupuesto condominal. En caso de que el condominio no mantenga esas áreas en buen estado, el Concesionario será solidariamente responsable en cuanto a la ejecución de dichas obras frente al Estado.

(Así adicionado por el artículo 2° del decreto ejecutivo N° 43511 del 8 de febrero de 2022)

Artículo 34. Contratos de concesión filial. La Municipalidad otorgante de una concesión de marina o atracadero turístico sometida al régimen de condominio o bien, el Instituto Costarricense de Turismo para el caso de marinas o atracaderos turísticos en el Proyecto Turístico Golfo de Papagayo, deberán respectivamente, emitir a favor de su titular un nuevo contrato de concesión para cada concesión filial. Los nuevos contratos de concesión filial deberán ser suscritos por parte del concesionario y de la autoridad competente que los otorgó, en un plazo no mayor de tres meses a partir de la comunicación al interesado de su aprobación. Dichos contratos de concesión deberán ser protocolizados y presentados ante el Registro Nacional para su inscripción, esto a cargo y costo del interesado, en un plazo de dos meses a partir de su suscripción. Una vez inscritos los contratos de concesión, el concesionario deberá informar de ello por escrito a la autoridad competente que los otorgó, en un plazo de quince días hábiles.

(Así adicionado por el artículo 2° del decreto ejecutivo N° 43511 del 8 de febrero de 2022)

Artículo 35. Condiciones de los contratos de concesión filial. Cuando se otorguen nuevos contratos de concesión filial, se suscribirán en los mismos términos y condiciones que el contrato de concesión original, 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 el contrato de cada concesión filial.

Los plazos y sus prórrogas para las concesiones filiales de una marina o atracadero turístico deberán atender los límites y disposiciones establecidas en el artículo 11 de la Ley 7744.

(Así adicionado por el artículo 2° del decreto ejecutivo N° 43511 del 8 de febrero de 2022)

Sharon Byfield Woolery

Ingeniera Civil
sharon@sbcconsultoriacr.com

Celular: 8814-6635
Oficina: 2524-1307



Artículo 36. Cesión, transmisión y disposición de concesiones filiales. Los titulares de concesiones filiales podrán cederlas, transmitir las o gravarlas, previa autorización de la CIMAT y la Municipalidad que otorgó la concesión o del Instituto Costarricense de Turismo para el caso del Proyecto Turístico Golfo de Papagayo, conforme a los plazos y a lo establecido al efecto en el artículo 33 de la Ley 7744, los artículos 45 y 76 del Reglamento a la Ley de Concesión y Operación de Marinas y Atracaderos Turísticos, Decreto Ejecutivo N° 38171-TUR-MINAE-S-MOPT del 17 de octubre del 2013 y sus reformas, los artículos 30, 31, 45, 47, 49, 57 y 67 de la Ley sobre la zona marítimo terrestre, Ley N° 6043 del 02 de marzo de 1977 y sus reformas, los artículos 60, 83 y 25 del Reglamento a la Ley sobre la zona marítimo terrestre, Decreto Ejecutivo N° 7841-P del 16 de diciembre de 1977 y sus reformas, la Ley N° 6758 del 4 de junio de 1982 y sus reformas, que Regula la Ejecución del Proyecto Turístico de Papagayo (en adelante Ley 6758), los artículos 2, 12 y 13 del Reglamento a la Ley Reguladora del Polo Turístico Golfo de Papagayo, Decreto Ejecutivo N° 25439-MP-TUR del 27 de agosto de 1996 y sus reformas, el artículo 1 y siguientes del Reglamento para el Otorgamiento de Garantías Reales que Gravan las Concesiones del Polo Turístico de Papagayo, Decreto Ejecutivo N° 29794-MP-TUR del 30 de agosto del 2001 y sus reformas y el artículo 1 y siguientes del Procedimiento a Seguir para las Cesiones Parciales de las Concesiones Otorgadas en el Polo Turístico Golfo de Papagayo, aprobado en la Sesión Ordinaria de Junta Directiva del ICT N° 5349, artículo 5, inciso X, celebrada el día 1 de marzo del 2005, publicado en La Gaceta No. 54 del 17 de marzo del 2005. En todo caso, los plazos de resolución de las autorizaciones citadas no podrán ser mayores a un mes.

Para todo lo anterior, deberá además respetar lo dispuesto en el Reglamento interno del Condominio que las rija.

(Así adicionado por el artículo 2° del decreto ejecutivo N° 43511 del 8 de febrero de 2022)

Artículo 37. Responsabilidades en los contratos de concesión filial. Cada concesionario de una concesión filial será individualmente responsable de cumplir con las obligaciones de su contrato de concesión filial. En caso de posibles incumplimientos de las obligaciones contenidas con el contrato de concesión filial, la Municipalidad otorgante de la concesión filial, o el Instituto Costarricense de Turismo para el caso del Proyecto Turístico Golfo de Papagayo, deberán iniciar contra el concesionario filial un procedimiento ordinario administrativo de cancelación de su concesión filial. Esto según lo dispuesto en los artículos 19 y 20 de la Ley 7744 y en el artículo 13 de la Ley 6758. Para el caso del Proyecto Turístico Golfo de Papagayo, se deberá de previo a la apertura del procedimiento ordinario administrativo indicado supra, agotarse el procedimiento previo de subsanación del artículo 23 del Reglamento a la Ley Reguladora del Polo Turístico Golfo de Papagayo, Decreto Ejecutivo N° 25439-MP-TUR del 27 de agosto de 1996 y sus reformas.

Se entenderá que la garantía de cumplimiento establecida por los artículos 13 y 14 de la Ley 7744 será distribuida proporcionalmente entre todas las concesiones filiales, de forma tal, que ante un

Sharon Byfield Woolery

Ingeniera Civil
sharon@sbcconsultoriacr.com

Celular: 8814-6635
Oficina: 2524-1307



incumplimiento por parte de uno o varios de los concesionarios filiales, en las obligaciones establecidas en el respectivo contrato de concesión filial, ésta sirva como única garantía solidaria máxima, todo lo anterior en concordancia con lo establecido por el artículo 23 de la "Ley de Impulso a las marinas turísticas y desarrollo costero", Ley N° 9977 del 5 de abril del 2021.

(Así adicionado por el artículo 2° del decreto ejecutivo N° 43511 del 8 de febrero de 2022)

Artículo 38. Terminación. En el caso de terminación de una concesión filial, el concesionario original de la Marina o Atracadero, asumirá en forma plena los derechos y obligaciones que corresponden al respectivo condómino. Si todos los derechos de concesiones filiales fueren cancelados, incluido el derecho del concesionario original, la concesión volverá a la Municipalidad, o al Instituto Costarricense de Turismo para el caso del Proyecto Turístico Golfo de Papagayo.

(Así adicionado por el artículo 2° del decreto ejecutivo N° 43511 del 8 de febrero de 2022)

Artículo 39. Prórrogas y nuevos contratos de concesión filial. El otorgamiento de un nuevo contrato sobre la concesión filial cancelada o no prorrogada, deberá darse 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 y de la concesión original. La solicitud de prórroga de cada concesión filial deberá ser realizada individualmente por cada 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 y en estricto apego al artículo 11 de la Ley 7744.

(Así adicionado por el artículo 2° del decreto ejecutivo N° 43511 del 8 de febrero de 2022)

CAPÍTULO V

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

Artículo 40.-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

Sharon Byfield Woolery

Ingeniera Civil
sharon@sbcconsultoriacr.com

Celular: 8814-6635
Oficina: 2524-1307



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.

(Así modificada su numeración por el artículo 2° del decreto ejecutivo N° 43511 del 8 de febrero de 2022, que lo traspaso del antiguo artículo 30 al 40)

Artículo 41.-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.

(Así modificada su numeración por el artículo 2° del decreto ejecutivo N° 43511 del 8 de febrero de 2022, que lo traspaso del antiguo artículo 31 al 41)

Artículo 42.-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.

(Así modificada su numeración por el artículo 2° del decreto ejecutivo N° 43511 del 8 de febrero de 2022, que lo traspaso del antiguo artículo 32 al 42)

CAPÍTULO VI

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

Sharon Byfield Woolery

Ingeniera Civil
sharon@sbcconsultoriacr.com

Celular: 8814-6635
Oficina: 2524-1307



Artículo 43.-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, quebradas y demás cuerpos de agua, podrán ser áreas privativas no construidas o podrán ser parte del 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.

(Así reformado por el artículo 1° del decreto ejecutivo N° 41152 del 3 de mayo de 2018)

(Así modificada su numeración por el artículo 2° del decreto ejecutivo N° 43511 del 8 de febrero de 2022, que lo traspasa del antiguo artículo 33 al 43)

Artículo 44.-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.

Sharon Byfield Woolery

Ingeniera Civil
sharon@sbcconsultoriacr.com

Celular: 8814-6635
Oficina: 2524-1307



(Así modificada su numeración por el artículo 2° del decreto ejecutivo N° 43511 del 8 de febrero de 2022, que lo traspaso del antiguo artículo 34 al 44)

Artículo 45.-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.

(Así modificada su numeración por el artículo 2° del decreto ejecutivo N° 43511 del 8 de febrero de 2022, que lo traspaso del antiguo artículo 35 al 45)

Artículo 46.-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.

(Así modificada su numeración por el artículo 2° del decreto ejecutivo N° 43511 del 8 de febrero de 2022, que lo traspaso del antiguo artículo 36 al 46)

Artículo 47.-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.

(Así modificada su numeración por el artículo 2° del decreto ejecutivo N° 43511 del 8 de febrero de 2022, que lo traspaso del antiguo artículo 37 al 47)

Artículo 48.-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.

Sharon Byfield Woolery

Ingeniera Civil
sharon@sbcconsultoriacr.com

Celular: 8814-6635
Oficina: 2524-1307



(Así modificada su numeración por el artículo 2° del decreto ejecutivo N° 43511 del 8 de febrero de 2022, que lo traspaso del antiguo artículo 38 al 48)

Artículo 49.-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.

(Así modificada su numeración por el artículo 2° del decreto ejecutivo N° 43511 del 8 de febrero de 2022, que lo traspaso del antiguo artículo 39 al 49)

CAPÍTULO VII

Acerca de los derechos y obligaciones de los Condóminos

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

(Así modificada su numeración por el artículo 2° del decreto ejecutivo N° 43511 del 8 de febrero de 2022, que lo traspaso del antiguo artículo 40 al 50)

Sharon Byfield Woolery

Ingeniera Civil
sharon@sbcconsultoriacr.com

Celular: 8814-6635
Oficina: 2524-1307



Artículo 51.-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.

(Así modificada su numeración por el artículo 2° del decreto ejecutivo N° 43511 del 8 de febrero de 2022, que lo traspaso del antiguo artículo 41 al 51)

CAPÍTULO VIII

Acerca de las condiciones funcionales y estructurales de los condominios

Artículo 52.-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.

(Así modificada su numeración por el artículo 2° del decreto ejecutivo N° 43511 del 8 de febrero de 2022, que lo traspaso del antiguo artículo 42 al 52)

Artículo 53.-Podrá someterse al Régimen de Propiedad en Condominio: para todo tipo, sea este de uso habitacional, agrícola, industrial comercial, turístico, hotelero, de recreo, de oficinas, pecuario, estacionamiento, de servicios y en general, destinados a cualquier propósito que sea lícito; toda propiedad que tenga acceso a calle pública directamente o a través de servidumbre, de manera que toda unidad privativa o tinca filial, necesariamente, debe tener salida a la vía pública o a un determinado acceso común o a una servidumbre que la comunique con aquella.

Sharon Byfield Woolery

Ingeniera Civil
sharon@sbcconsultoriacr.com

Celular: 8814-6635
Oficina: 2524-1307



Independientemente de la cantidad de fincas filiales que vaya a tener el condominio, en caso de que el acceso a calle pública sea a través de servidumbre, no será requisito que esta servidumbre tenga una longitud mínima o máxima. Si la propiedad no está segregada aún, ésta se podrá segregar dándole acceso a calle pública por medio de servidumbre de paso que no tendrá una longitud mínima o máxima, independientemente de la cantidad de fincas filiales que vaya a tener el condominio.

No podrán constituirse servidumbres u otro gravamen real sobre un inmueble del demanio a favor de fincas privadas colindantes u otro gravamen real sobre un inmueble dado en concesión en zona marítimo terrestre.

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 cuarenta viviendas, el ancho de vía tendrá como mínimo siete metros de ancho, con una calzada o superficie de rodamiento de cinco metros de ancho.
- b. Para condominios de más de cuarenta viviendas y hasta cien viviendas, el ancho de vía será de ocho metros con cincuenta centímetros de ancho, con una calzada o superficie de rodamiento de cinco metros con cincuenta centímetros de ancho.
- c. Para condominios de más de cien viviendas y hasta ciento cincuenta viviendas, el ancho de vía será de diez metros de ancho, con una calzada o superficie de rodamiento de seis metros de ancho.
- d. Para condominios de más de ciento cincuenta viviendas y hasta doscientas viviendas, el ancho de vía será de doce metros de ancho, con una calzada o superficie de rodamiento de seis metros de ancho.
- e. Para condominios de más de doscientas viviendas, el ancho de vía será de catorce metros de ancho, con una calzada o superficie de rodamiento de nueve metros de ancho.
- f. Para condominios de uso agrícola, comercial, turístico, hotelero, de recreo, de oficinas, pecuario, estacionamiento, de servicios y en general, destinados a cualquier propósito, con exclusión del uso para vivienda e industrial, el ancho de vía será de diez metros de ancho, con una calzada o superficie de rodamiento de seis metros de ancho.
- g. Para condominios de uso industrial el ancho de vía será de diecisiete metros de ancho, con una calzada o superficie de rodamiento de nueve metros de ancho.

Sharon Byfield Woolery

Ingeniera Civil
sharon@sbcconsultoriacr.com

Celular: 8814-6635
Oficina: 2524-1307



- h. En todos los casos, se permitirán anchos de vía mayores a los exigidos en los apartados específicos.
- i. La servidumbre de paso contará con una red de hidrantes de conformidad con el Manual de Disposiciones Técnicas Generales al Reglamento sobre Seguridad Humana y Protección contra Incendios del Instituto Nacional de Seguros o la normativa aplicable.
- j. La servidumbre contendrá 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.
- k. Que la servidumbre se encuentre legalmente constituida o que se constituya en la escritura de sometimiento al Régimen de Propiedad en Condominio.

(Así reformado por el artículo 2° del decreto ejecutivo N° 34708 del 06 de junio de 2008.)

(Así modificada su numeración por el artículo 2° del decreto ejecutivo N° 43511 del 8 de febrero de 2022, que lo traspaso del antiguo artículo 43 al 53)

Artículo 54.-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.

(Así modificada su numeración por el artículo 2° del decreto ejecutivo N° 43511 del 8 de febrero de 2022, que lo traspaso del antiguo artículo 44 al 54)

Artículo 55.-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.

Sharon Byfield Woolery

Ingeniera Civil
sharon@sbcconsultoriacr.com

Celular: 8814-6635
Oficina: 2524-1307



(Así modificada su numeración por el artículo 2° del decreto ejecutivo N° 43511 del 8 de febrero de 2022, que lo traspaso del antiguo artículo 45 al 55)

Artículo 56.-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 urbano cuando exista este instrumento en la zona. De no existir plan regulador urbano, 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. En ausencia de plan regulador urbano o en caso de omisión en el mismo, para el cálculo de la densidad en proyectos que se desarrollen bajo el Régimen de la Propiedad en Condominio, la cantidad de unidades habitacionales se calculará tomando el área total de condominio madre y se divide entre el área de lote mínimo especificado conforme el párrafo anterior. En el caso del multifamiliares la densidad se calculará por dormitorios, la cantidad de dormitorios que se puede desarrollar se calculara multiplicando por tres el número de unidades habitacionales definida anteriormente.

(Así reformado por el artículo 2° del decreto ejecutivo N° 34708 del 06 de junio de 2008.)

(Así modificada su numeración por el artículo 2° del decreto ejecutivo N° 43511 del 8 de febrero de 2022, que lo traspaso del antiguo artículo 46 al 56)

Artículo 57.-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.

(Así modificada su numeración por el artículo 2° del decreto ejecutivo N° 43511 del 8 de febrero de 2022, que lo traspaso del antiguo artículo 47 al 57)

Artículo 58.-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.

(Así modificada su numeración por el artículo 2° del decreto ejecutivo N° 43511 del 8 de febrero de 2022, que lo traspaso del antiguo artículo 48 al 58)

Sharon Byfield Woolery

Ingeniera Civil
sharon@sbcconsultoriacr.com

Celular: 8814-6635
Oficina: 2524-1307



Artículo 59.-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.

(Así modificada su numeración por el artículo 2° del decreto ejecutivo N° 43511 del 8 de febrero de 2022, que lo traspaso del antiguo artículo 49 al 59)

Artículo 60.-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.

(*)Para los casos de condominios de interés social, se aplicarán las siguientes reglas según corresponda:

a. Una caseta o local de vigilancia para condominios horizontales y mixtos que cuenten con más de treinta filiales o bien, con un área superior a los tres mil quinientos metros cuadrados.

b. Una caseta o local de vigilancia, para condominios verticales que cuenten con más de sesenta filiales.

(*) (Así adicionado el párrafo anterior por el artículo 2° del decreto ejecutivo N° 41152 del 3 de mayo de 2018)

(Así modificada su numeración por el artículo 2° del decreto ejecutivo N° 43511 del 8 de febrero de 2022, que lo traspaso del antiguo artículo 50 al 60)

Artículo 61.-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:

Sharon Byfield Woolery

Ingeniera Civil
sharon@sbcconsultoriacr.com

Celular: 8814-6635
Oficina: 2524-1307



- 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 y 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.

(Así modificada su numeración por el artículo 2° del decreto ejecutivo N° 43511 del 8 de febrero de 2022, que lo traspaso del antiguo artículo 51 al 61)

Artículo 62.-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.

(Así modificada su numeración por el artículo 2° del decreto ejecutivo N° 43511 del 8 de febrero de 2022, que lo traspaso del antiguo artículo 52 al 62)

Artículo 63.-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.

(Así modificada su numeración por el artículo 2° del decreto ejecutivo N° 43511 del 8 de febrero de 2022, que lo traspaso del antiguo artículo 53 al 63)

Sharon Byfield Woolery

Ingeniera Civil
sharon@sbcconsultoriacr.com

Celular: 8814-6635
Oficina: 2524-1307



Artículo 64.-Para efectos de la determinación del área destinada a zona verde, juegos infantiles, parques o áreas recreativas en condominios habitacionales, se aplicarán las siguientes reglas:

a.- Condominio habitacional de seis unidades habitacionales o menos: Todo condominio habitacional de seis o menos unidades habitacionales que se encuentre dentro de un área previamente urbanizada o cuadrante urbano, no requiere destinar un área mínima a juegos infantiles, áreas recreativas, parques o zona verde. En el caso de que no se encuentre dentro un área previamente urbanizada o cuadrante urbano, deberá destinar como mínimo un cinco por ciento del área urbanizable de la finca o diez por ciento del área de cada unidad habitacional, cualquiera que resulte mayor, para juegos infantiles o áreas recreativas o parques o zona verde.

b.- Condominio habitacional mayor a seis unidades habitacionales: Todo condominio habitacional, con más de seis unidades habitacionales, deberá destinar como mínimo un cinco por ciento del área urbanizable de la finca o diez por ciento del área de cada unidad habitacional, cualquiera que resulte mayor, para juegos infantiles, áreas recreativas, parques o zona verde; asignando un tercio para cada uno de estos fines.

c.- Condominio de finca filial primaria individualizada, edificaciones y lotes: Todo condominio de finca filial primaria individualizada deberá destinar a juegos infantiles, áreas recreativas, parques y zona verde, un mínimo de diez metros cuadrados por cada finca filial, o el cinco por ciento del área urbanizable, cualquiera que sea mayor; asignando un tercio para cada uno de estos fines.

d.- Condominio vertical de interés social dentro de una nueva urbanización: Para desarrollar condominios verticales de interés social, dentro de una nueva urbanización, se debe hacer constar el número de lotes y la cantidad de unidades habitacionales que se desarrollen en cada uno de esos lotes, de acuerdo con la densidad, para determinar la totalidad de la cesión de área pública según la normativa vigente y las disposiciones que resulten supletorias, que contemplen el desarrollo de los condominios.

La cesión de área pública se debe hacer constar dentro de los planos de la urbanización. Una vez definida el área pública a ceder en la nueva urbanización, no se requiere destinar áreas comunes para los usos de juegos infantiles, áreas recreativas, parques o zona verde de los condominios verticales. Las áreas destinadas a juegos infantiles, áreas recreativas, parques o zona verde deberá estar ubicada en un sector de topografía similar al promedio donde se propone el condominio. Respecto al equipamiento y diseño del núcleo de juegos infantiles y otras áreas comunes el diseñador podrá proponer opciones de diseño respetando la división de edades establecida en el Reglamento de Fraccionamientos y Urbanizaciones del INVU.

(Así reformado por el artículo 1° del decreto ejecutivo N° 42831 del 18 de enero del 2021)

(Así modificada su numeración por el artículo 2° del decreto ejecutivo N° 43511 del 8 de febrero de 2022, que lo traspaso del antiguo artículo 54 al 64)

Sharon Byfield Woolery

Ingeniera Civil
sharon@sbcconsultoriacr.com

Celular: 8814-6635
Oficina: 2524-1307



Artículo 65.-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.

(Así modificada su numeración por el artículo 2° del decreto ejecutivo N° 43511 del 8 de febrero de 2022, que lo traspaso del antiguo artículo 55 al 65)

Artículo 66.-En el condominio de condominios, el porcentaje para áreas verdes, parques, zonas recreativas 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 las disposiciones del artículo 54.

(Así reformado por el artículo 1° del decreto ejecutivo N° 42831 del 18 de enero del 2021)

(Así modificada su numeración por el artículo 2° del decreto ejecutivo N° 43511 del 8 de febrero de 2022, que lo traspaso del antiguo artículo 56 al 66)

Artículo 67.-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.

(Así modificada su numeración por el artículo 2° del decreto ejecutivo N° 43511 del 8 de febrero de 2022, que lo traspaso del antiguo artículo 57 al 67)

Artículo 68.-Los sistemas de agua potable, aguas residuales, aguas pluviales, instalaciones eléctricas, telecomunicaciones y cualquier otro sistema de servicios, 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 que pueden ser horizontales o verticales.

(Así reformado por el artículo 1° del decreto ejecutivo N° 41152 del 3 de mayo de 2018)

(Así modificada su numeración por el artículo 2° del decreto ejecutivo N° 43511 del 8 de febrero de 2022, que lo traspaso del antiguo artículo 58 al 68)

Artículo 69.-El sistema de tuberías para cualquier tipo de servicios hidráulicos, eléctricos y similares deben ser impermeables; podrán ser o no forrados a criterio del diseñador de acuerdo con las

Sharon Byfield Woolery

Ingeniera Civil
sharon@sbcconsultoriacr.com

Celular: 8814-6635
Oficina: 2524-1307



especificaciones técnicas del fabricante y la legislación vigente en materia de seguridad estructural del edificio e instalaciones eléctricas, hidráulicas y sanitarias. Estos sistemas serán considerados como áreas comunes y deberán ser registrables desde áreas privadas o comunes.

(Así reformado por el artículo 1° del decreto ejecutivo N° 41152 del 3 de mayo de 2018)

(Así modificada su numeración por el artículo 2° del decreto ejecutivo N° 43511 del 8 de febrero de 2022, que lo traspaso del antiguo artículo 59 al 69)

Artículo 70.-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.

(Así reformado el inciso anterior por el artículo 1° del decreto ejecutivo N° 41152 del 3 de mayo de 2018)

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 conducirse según lo indicado en los artículos 58 y 59 del presente reglamento.

(Así reformado el inciso c) anterior por el artículo 1° del decreto ejecutivo N° 41152 del 3 de mayo de 2018)

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

(Así modificada su numeración por el artículo 2° del decreto ejecutivo N° 43511 del 8 de febrero de 2022, que lo traspaso del antiguo artículo 60 al 70)

Sharon Byfield Woolery

Ingeniera Civil
sharon@sbcconsultoriacr.com

Celular: 8814-6635
Oficina: 2524-1307



Artículo 71.-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.

(Así modificada su numeración por el artículo 2° del decreto ejecutivo N° 43511 del 8 de febrero de 2022, que lo traspaso del antiguo artículo 61 al 71)

Artículo 72.-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.

(Así modificada su numeración por el artículo 2° del decreto ejecutivo N° 43511 del 8 de febrero de 2022, que lo traspaso del antiguo artículo 62 al 72)

Artículo 73.-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.

(Así modificada su numeración por el artículo 2° del decreto ejecutivo N° 43511 del 8 de febrero de 2022, que lo traspaso del antiguo artículo 63 al 73)

Artículo 74.-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.

(Así modificada su numeración por el artículo 2° del decreto ejecutivo N° 43511 del 8 de febrero de 2022, que lo traspaso del antiguo artículo 64 al 74)

Artículo 75.-Los ductos horizontales o verticales, deben ser registrables desde áreas comunes y su ubicación será independiente de aquellos destinados al paso de instalaciones sanitarias.

(Así modificada su numeración por el artículo 2° del decreto ejecutivo N° 43511 del 8 de febrero de 2022, que lo traspaso del antiguo artículo 65 al 75)

Sharon Byfield Woolery

Ingeniera Civil
sharon@sbcconsultoriacr.com

Celular: 8814-6635
Oficina: 2524-1307



Artículo 76.-Las redes de telecomunicaciones y eléctricas antes mencionadas, deben ser construidas, de conformidad con las normas vigentes sobre la materia.

(Así modificada su numeración por el artículo 2° del decreto ejecutivo N° 43511 del 8 de febrero de 2022, que lo traspaso del antiguo artículo 66 al 76)

CAPÍTULO IX

Acerca de la extinción del condominio

Artículo 77.-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.

(Así modificada su numeración por el artículo 2° del decreto ejecutivo N° 43511 del 8 de febrero de 2022, que lo traspaso del antiguo artículo 67 al 77)

Artículo 78.-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.

(Así modificada su numeración por el artículo 2° del decreto ejecutivo N° 43511 del 8 de febrero de 2022, que lo traspaso del antiguo artículo 68 al 78)

Artículo 79.-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.

Sharon Byfield Woolery

Ingeniera Civil
sharon@sbcconsultoriacr.com

Celular: 8814-6635
Oficina: 2524-1307



(Así modificada su numeración por el artículo 2° del decreto ejecutivo N° 43511 del 8 de febrero de 2022, que lo traspaso del antiguo artículo 69 al 79)

Artículo 80.-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.

(Así modificada su numeración por el artículo 2° del decreto ejecutivo N° 43511 del 8 de febrero de 2022, que lo traspaso del antiguo artículo 70 al 80)

Artículo 81.-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.

(Así modificada su numeración por el artículo 2° del decreto ejecutivo N° 43511 del 8 de febrero de 2022, que lo traspaso del antiguo artículo 71 al 81)

Artículo 82.-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 adquiera 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.

(Así modificada su numeración por el artículo 2° del decreto ejecutivo N° 43511 del 8 de febrero de 2022, que lo traspaso del antiguo artículo 72 al 82)

Artículo 83.-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.

(Así modificada su numeración por el artículo 2° del decreto ejecutivo N° 43511 del 8 de febrero de 2022, que lo traspaso del antiguo artículo 73 al 83)

Sharon Byfield Woolery

Ingeniera Civil
sharon@sbcconsultoriacr.com

Celular: 8814-6635
Oficina: 2524-1307



Artículo 84.-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.

(Así modificada su numeración por el artículo 2° del decreto ejecutivo N° 43511 del 8 de febrero de 2022, que lo traspaso del antiguo artículo 74 al 84)

Artículo 85.-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.

(Así modificada su numeración por el artículo 2° del decreto ejecutivo N° 43511 del 8 de febrero de 2022, que lo traspaso del antiguo artículo 75 al 85)

CAPÍTULO X

Inscripción de documentos en el Registro Nacional

Artículo 86.-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.

(Así modificada su numeración por el artículo 2° del decreto ejecutivo N° 43511 del 8 de febrero de 2022, que lo traspaso del antiguo artículo 76 al 86)

Artículo 87.-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

Sharon Byfield Woolery

Ingeniera Civil
sharon@sbcconsultoriacr.com

Celular: 8814-6635
Oficina: 2524-1307



distribución y porcentajes, para lo cual deberán contar con el visado de las entidades competentes en los planos catastrados de cada finca filial.

(Así modificada su numeración por el artículo 2° del decreto ejecutivo N° 43511 del 8 de febrero de 2022, que lo traspaso del antiguo artículo 77 al 87)

Artículo 88.-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.

(Así modificada su numeración por el artículo 2° del decreto ejecutivo N° 43511 del 8 de febrero de 2022, que lo traspaso del antiguo artículo 78 al 88)

CAPÍTULO XI

Trámite de visado de planos

Artículo 89.-Para el trámite de revisión y visado de planos de condominios por parte de las instituciones competentes, se emplearán los planos exigidos en el presente reglamento. Los interesados deberán realizar los trámites respectivos mediante la plataforma APC, cumpliendo con todo lo establecido en el decreto ejecutivo N° 36550-MP-MIVAH-S-MEIC Reglamento para el Trámite de Revisión de los Planos para la Construcción.

(Así reformado por el artículo 1° del decreto ejecutivo N° 41152 del 3 de mayo de 2018)

(Así modificada su numeración por el artículo 2° del decreto ejecutivo N° 43511 del 8 de febrero de 2022, que lo traspaso del antiguo artículo 79 al 89)

Artículo 90.-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.

(Así modificada su numeración por el artículo 2° del decreto ejecutivo N° 43511 del 8 de febrero de 2022, que lo traspaso del antiguo artículo 80 al 90)

Sharon Byfield Woolery

Ingeniera Civil
sharon@sbcconsultoriacr.com

Celular: 8814-6635
Oficina: 2524-1307



CAPÍTULO XII

De las sanciones administrativas

Artículo 91.-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.

(Así modificada su numeración por el artículo 2° del decreto ejecutivo N° 43511 del 8 de febrero de 2022, que lo traspaso del antiguo artículo 81 al 91)

CAPÍTULO XIII

Disposiciones finales

Artículo 92.-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".

(Así modificada su numeración por el artículo 2° del decreto ejecutivo N° 43511 del 8 de febrero de 2022, que lo traspaso del antiguo artículo 82 al 92)

Sharon Byfield Woolery

Ingeniera Civil
sharon@sbcconsultoriacr.com

Celular: 8814-6635
Oficina: 2524-1307



Artículo 93.-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.

(Así modificada su numeración por el artículo 2° del decreto ejecutivo N° 43511 del 8 de febrero de 2022, que lo traspaso del antiguo artículo 83 al 93)

Artículo 94.-Rige a partir de su publicación.

(Así modificada su numeración por el artículo 2° del decreto ejecutivo N° 43511 del 8 de febrero de 2022, que lo traspaso del antiguo artículo 84 al 94)

Dado en la Presidencia de la República.-San José, a los dos días del mes de marzo del año dos mil cinco.

Sharon Byfield Woolery

Ingeniera Civil
sharon@sbcconsultoriacr.com

Celular: 8814-6635
Oficina: 2524-1307



ANEXO ÚNICO

A) FORMULARIO DE SOLICITUD DE AUTORIZACIÓN PREVIA ANTE LA

COMISIÓN INTERINSTITUCIONAL DE MARINAS Y ATRACADEROS

TURÍSTICOS PARA AFECTACIÓN AL RÉGIMEN DE CONDOMINIO DE

UNA CONCESIÓN DE MARINA O ATRACADERO TURÍSTICO.

El suscrito, [Nombre y apellidos del solicitante], mayor de edad, [Estado civil], [Profesión u oficio], vecino de [Domicilio exacto], portador de la cédula de identidad número [___], en mi condición de concesionario / de [___], con facultades de apoderado generalísimo sin límite de suma, de la sociedad denominada [___], cédula jurídica número [___], en su condición de sociedad concesionaria/ de la concesión inscrita en el Registro Nacional de la Propiedad bajo la matrícula [___]-Z-[___] (en adelante la "Concesión"), conocida como Marina / Atracadero [___]; y para los efectos de cumplir con las disposiciones de la Ley Reguladora de la Propiedad en Condominio Número Siete Nueve Tres Tres y la Ley de Concesión y Operación de Marinas y Atracaderos Turísticos Número Setenta Siete Cuatro Cuatro y sus reglamentos, solicito la autorización previa de la Comisión Interinstitucional de Marinas y Atracaderos Turísticos (en adelante CIMAT) para afectar la Concesión al régimen de propiedad en condominio. A tales efectos, en este acto / y en nombre de mi representada/ me comprometo a lo siguiente: PRIMERO: A contemplar dentro del futuro reglamento del condominio -a ser constituido-, la siguiente cláusula: "El presente Reglamento de Condominio, se aprueba en concordancia con: (i) las disposiciones legales vigentes y aplicables a la operación de las concesiones de marinas y atracaderos turísticos, en especial las de la Ley N° 7744 del 19 de diciembre de 1977 y sus reformas, Ley de Concesión y Operación de Marinas y Atracaderos Turísticos y su reglamento (ii) el contrato de concesión correspondiente, (iii) el Reglamento Interno de la Marina; específicamente en lo referente a los usos y servicios previamente aprobados por parte de la CIMAT, así como la garantía de libre acceso público a la Marina, y (iv) lo dispuesto en el último párrafo del artículo 30 del Reglamento a la Ley Reguladora de la Propiedad en Condominio, Decreto Ejecutivo N° 32303-MIVAH-MEIC-TUR del 2 de marzo del

Sharon Byfield Woolery

Ingeniera Civil
sharon@sbcconsultoriacr.com

Celular: 8814-6635
Oficina: 2524-1307



2005 y sus reformas, en cuanto a los posibles incumplimientos contractuales." SEGUNDO: De igual forma me comprometo, en un plazo máximo de treinta días calendario contados a partir de la inscripción del Condominio en el Registro Nacional, a presentar ante la CIMAT para su verificación, certificación notarial o registral que respalde dicha inscripción y la incorporación en el Reglamento de Condominio, de la cláusula indicada en el punto Primero anterior. Establezco además los siguientes medios para recibir notificaciones del presente trámite: FAX: CORREO ELECTRÓNICO: / ES TODO. [Nombre de la ciudad], a las [Horas] horas y [Minutos] minutos del [Día] del mes de

[Mes] del año [Año].

(FIRMA)

En caso de presentarse la solicitud personalmente por el solicitante, este podrá, previa identificación mediante su cédula de identidad, firmar frente al funcionario del ICT que la reciba, quién lo hará constar así mediante leyenda en el mismo documento. En caso de presentar la solicitud en forma física no presencial (mediante un tercero), la firma deberá estar autenticada. En caso de presentarse la solicitud en formato digital, esta deberá ser suscrita mediante firma digital.

Sharon Byfield Woolery

Ingeniera Civil
sharon@sbcconsultoriacr.com

Celular: 8814-6635
Oficina: 2524-1307



**B) FORMULARIO DE SOLICITUD DE AUTORIZACIÓN PREVIA
ANTE LA COMISIÓN INTERINSTITUCIONAL DE MARINAS Y
ATRACADEROS TURÍSTICOS Y ANTE LA JUNTA DIRECTIVA DEL ICT
PARA AFECTACIÓN AL RÉGIMEN DE CONDOMINIO DE UNA
CONCESIÓN DE MARINA O ATRACADERO TURÍSTICO UBICADA EN
EL PROYECTO TURÍSTICO GOLFO DE PAPAGAYO.**

El suscrito, [Nombre y apellidos del solicitante], mayor de edad, [Estado civil], [Profesión u oficio], vecino de [Domicilio exacto], portador de la cédula de identidad número [___], en mi condición de concesionario / de [___], con facultades de apoderado generalísimo sin límite de suma, de la sociedad denominada [___], cédula jurídica número [___], en su condición de sociedad concesionaria/ de la concesión inscrita en el Registro Nacional de la Propiedad bajo la matrícula [___]-Z-[___] (en adelante la "Concesión"), conocida como Marina / Atracadero [___]; y para los efectos de cumplir con las disposiciones de la Ley Reguladora de la Propiedad en Condominio Número Siete Nueve Tres Tres y la Ley de Concesión y Operación de Marinas y Atracaderos Turísticos Número Setenta Siete Cuatro Cuatro y sus reglamentos, solicito la autorización previa de la Comisión Interinstitucional de Marinas y Atracaderos Turísticos (en adelante CIMAT) para afectar la Concesión al régimen de propiedad en condominio y una vez obtenida ésta, la autorización de la Junta Directiva del Instituto Costarricense de Turismo en los términos del artículo 12 de la Ley Reguladora del Polo Turístico Golfo de Papagayo, Ley N° 6758 del 6 de mayo de 1982 (en adelante Ley 6758) y el artículo 12 de su reglamento, toda vez que la Concesión se ubica en el Proyecto Golfo Turístico de Papagayo. A tales efectos, en este acto / y en nombre de mi representada/ me comprometo a lo siguiente: PRIMERO: A contemplar dentro del futuro reglamento del condominio -a ser constituido-, la siguiente cláusula: "El presente Reglamento de Condominio, se aprueba en concordancia con : (i) las disposiciones legales vigentes y aplicables a la operación de las concesiones de marinas y atracaderos turísticos en el Proyecto Golfo Turístico de Papagayo (en adelante PGP), en especial las de la Ley N° 7744 del 19 de diciembre de 1977 y sus reformas, Ley de Concesión y Operación de Marinas y Atracaderos Turísticos, su reglamento y las de la Ley Reguladora del Polo Turístico Golfo de Papagayo, Ley N° 6758 del 6 de mayo de 1982 y su reglamento (ii) el contrato de concesión correspondiente, (iii) el Reglamento Interno de la Marina; específicamente en lo referente a los usos y servicios previamente aprobados por parte de la CIMAT, así como la garantía de libre acceso público a la Marina y (iv) lo dispuesto en el último párrafo del artículo 30 del Reglamento a la Ley Reguladora de la Propiedad en Condominio, Decreto Ejecutivo N° 32303-MIVAH-MEIC-TUR del 2 de marzo del 2005 y sus reformas, en cuanto a los posibles incumplimientos contractuales." SEGUNDO: De igual

Sharon Byfield Woolery

Ingeniera Civil
sharon@sbcconsultoriacr.com

Celular: 8814-6635
Oficina: 2524-1307



forma me comprometo, en un plazo máximo de treinta días calendario contados a partir de la inscripción del Condominio en el Registro Nacional, a presentar ante la CIMAT y ante la Oficina Ejecutora del PGP para su verificación, certificación notarial o registral que respalde dicha inscripción y la incorporación en el Reglamento de Condominio, de la cláusula indicada en el punto Primero anterior. Establezco además los siguientes medios para recibir notificaciones del presente trámite: FAX: CORREO ELECTRÓNICO: / ES TODO. [Nombre de la ciudad], a las [Horas] horas y [Minutos] minutos del [Día] del mes de [Mes] del año [Año].

(FIRMA)

En caso de presentarse la solicitud personalmente por el solicitante, este podrá, previa identificación mediante su cédula de identidad, firmar frente al funcionario del ICT que la reciba, quién lo hará constar así mediante leyenda en el mismo documento. En caso de presentar la solicitud en forma física no presencial (mediante un tercero), la firma deberá estar autenticada. En caso de presentarse la solicitud en formato digital, esta deberá ser suscrita mediante firma digital.

C) REQUISITOS DE PRESENTACIÓN Y ASPECTOS A VERIFICAR:

C1. Formato de los planos digitales: Los planos de diseño de sitio, conforme al requisito indicado en el artículo 15, incisos 1 y 2, del Capítulo III de este Reglamento, deberán ser presentados en

Sharon Byfield Woolery

Ingeniera Civil
sharon@sbcconsultoriacr.com

Celular: 8814-6635
Oficina: 2524-1307



formato PDF, DWG o cualquier otro aceptado en la plataforma digital "Administrador de Proyectos de Construcción" (APC) del Colegio Federado de Ingenieros y Arquitectos (CFIA).

C2. Presentación vía plataforma APC Requisitos: La solicitud podrá ser presentada además a través de la plataforma digital "Administrador de Proyectos de Construcción Requisitos" (APC Requisitos) del Colegio Federado de Ingenieros y Arquitectos (CFIA), de conformidad con la Directriz "Puesta en marcha de la plataforma APC requisitos", Directriz N° 023-MP-MEIC-SALUD-MIVAH, del 3 de setiembre del 2018, publicada en el Diario Oficial La Gaceta N° 189 del 12 de octubre de 2018 (en adelante la Directriz) y según lo que indica el artículo 31 de este reglamento. Hasta tanto esté disponible el acceso a la plataforma APC Requisitos para estos efectos, el interesado podrá presentar su solicitud ante la CIMAT en forma física o bien digital.

C3. Aspectos a verificar de oficio por la CIMAT:

1. Con vista al Sistema de Certificaciones e Informes Digitales en línea del Registro Nacional, la CIMAT verificará la naturaleza, situación, medida y linderos de la concesión a someter al régimen de propiedad en condominio.
2. La CIMAT verificará los aspectos técnicos de la solicitud según lo establecido en los artículos 31, 32 y 33 de este reglamento.
3. Los compromisos adquiridos por el solicitante junto con la información detallada en la solicitud, serán verificados de oficio por la CIMAT con base en la competencia establecida en el artículo 7, inciso a) de la Ley 7744.

C4. Aspectos a verificar de oficio por el ICT en el caso de concesiones de marinas y atracaderos turísticos en el PGP.

1. La Dirección Ejecutiva del PGP con vista al expediente administrativo de la solicitud que le será trasladado de oficio por la CIMAT, verificará mediante criterio técnico si el sometimiento al uso condominal que se propone, es acorde al Plan Maestro del PGP.

2. La Asesoría Legal del ICT, con vista al expediente administrativo de la solicitud y al criterio técnico de la Dirección Ejecutiva del PGP, verificará el cumplimiento de la solicitud con la normativa especial del PGP, esta es, la Ley 6758 y su reglamento.

Sharon Byfield Woolery

Ingeniera Civil
sharon@sbcconsultoriacr.com

Celular: 8814-6635
Oficina: 2524-1307



3. La solicitud junto con su criterio técnico y legal, se someterá a la aprobación del Consejo Director del PGP y de la Junta Directiva del ICT, para que ésta emita la autorización del artículo 12 de la Ley 6758. Lo anterior en un plazo de un mes a partir del traslado del trámite.

(Así adicionado por el artículo 3° del decreto ejecutivo N° 43511 del 8 de febrero de 2022)

Sharon Byfield Woolery

Ingeniera Civil
sharon@sbcconsultoriacr.com

Celular: 8814-6635
Oficina: 2524-1307

