

Ley Reguladora de la Propiedad en Condominio

BUFETE DE COSTA RICA

La Firma Legal de Prestigio



1

Ley Reguladora de la Propiedad en Condominio

Ley N.º 7933

TABLA DE CONTENIDO

Ley Reguladora de la Propiedad en Condominio.....	1
CAPÍTULO I.....	4
Disposiciones generales.....	4
ARTÍCULO 1.....	4
ARTÍCULO 2.....	5
ARTÍCULO 3.....	6
ARTÍCULO 4.....	7
ARTÍCULO 5.....	7
ARTÍCULO 6.....	8
CAPÍTULO II.....	8
ARTÍCULO 7.....	8
ARTÍCULO 8.....	8
ARTÍCULO 9.....	8
ARTÍCULO 10.....	9
ARTÍCULO 11.....	10
ARTÍCULO 12.....	10



Ley Reguladora de la Propiedad en Condominio

BUFETE DE COSTA RICA

La Firma Legal de Prestigio

	2
ARTÍCULO 13.....	10
ARTÍCULO 14.....	11
CAPÍTULO III.....	11
ARTÍCULO 15.....	11
ARTÍCULO 16.....	12
ARTÍCULO 17.....	12
ARTÍCULO 18.....	12
ARTÍCULO 19.....	12
ARTÍCULO 20.....	13
ARTÍCULO 21.....	14
ARTÍCULO 22.....	14
ARTÍCULO 23.....	14
CAPÍTULO IV.....	15
ARTÍCULO 24.....	15
ARTÍCULO 25.....	16
ARTÍCULO 26.....	16
ARTÍCULO 27.....	17
ARTÍCULO 28.....	18
ARTÍCULO 29.....	18
ARTÍCULO 30.....	19

Ley Reguladora de la Propiedad en Condominio

BUFETE DE COSTA RICA

La Firma Legal de Prestigio

	3
ARTÍCULO 31.....	19
ARTÍCULO 32.....	19
CAPÍTULO V.....	20
ARTÍCULO 33.....	20
ARTÍCULO 34.....	21
CAPÍTULO VI.....	22
ARTÍCULO 35.....	22
CAPÍTULO VII.....	22
ARTÍCULO 36.....	23
ARTÍCULO 37.....	23
ARTÍCULO 38.....	24
CAPÍTULO VIII.....	24
Disposiciones finales.....	24
ARTÍCULO 39.....	24
ARTÍCULO 40.....	24
ARTÍCULO 41.....	26
ARTÍCULO 42.....	26

Ley Reguladora de la Propiedad en Condominio

BUFETE DE COSTA RICA

La Firma Legal de Prestigio



4

Nº 7933

LA ASAMBLEA LEGISLATIVA DE LA REPÚBLICA DE COSTA RICA

DECRETA:

Ley Reguladora de la Propiedad en Condominio

CAPÍTULO I

Disposiciones generales

ARTÍCULO 1

El régimen de propiedad en condominio puede aplicarse:

a) A los diversos pisos, los locales, las oficinas, los estacionamientos o los departamentos en que se dividan uno o varios edificios, por construirse o contruidos en una misma finca o en diversas, ya sea que pertenezcan estos a uno o varios propietarios o concesionarios.

Al inscribirse la afectación de varias fincas, se reunirán de modo que resulte una sola finca matriz.

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

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



Ley Reguladora de la Propiedad en Condominio

BUFETE DE COSTA RICA

La Firma Legal de Prestigio



5

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

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

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

ARTÍCULO 2

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



Ley Reguladora de la Propiedad en Condominio

BUFETE DE COSTA RICA

La Firma Legal de Prestigio



6

- a) La naturaleza, la situación, la medida y los linderos de la finca matriz; una descripción general del edificio, el desarrollo habitacional, comercial, turístico, industrial o agrícola, así como la descripción de cada filial resultante, con su situación, medidas, linderos y la proporción que a cada una de estas filiales le corresponda en relación con el área total del condominio y los demás detalles necesarios para su correcta identificación. Esta información se aportará con base en los planos de construcción y topográficos.
- b) El destino general del condominio y el particular de cada filial.
- c) Los bienes comunes, su destino y las características necesarias para identificarlos, ubicarlos y delimitarlos correctamente.
- d) Que el notario ha tenido a la vista los planos de construcción debidamente aprobados por las instituciones competentes.
- e) La escritura de afectación al régimen de propiedad en condominio establecerá las reglas que permitan reunir y dividir las fincas filiales, con indicación de las áreas mínimas y el frente a la salida pública o al área común que la permita.
- f) El valor total del condominio, el valor de cada piso, departamento, local, oficina o estacionamiento en que este se divida, así como el porcentaje o la proporción correspondiente a cada uno en el valor total del condominio.

ARTÍCULO 3

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



Ley Reguladora de la Propiedad en Condominio

BUFETE DE COSTA RICA

La Firma Legal de Prestigio



7

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

ARTÍCULO 4

En las escrituras referidas en los artículos 2 y 3, se incluirá el reglamento de condominio y administración mencionado en el capítulo V de esta ley.

ARTÍCULO 5

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

(*) (Modificada su denominación por el artículo 2° de la ley N° 8984 del 14 de setiembre del 2011)

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



Ley Reguladora de la Propiedad en Condominio

BUFETE DE COSTA RICA

La Firma Legal de Prestigio



8

ARTÍCULO 6

Las fincas filiales se originarán a partir de la inscripción de la escritura constitutiva con la descripción de la finca matriz y de dichas fincas filiales, el respectivo reglamento y los planos debidamente aprobados.

CAPÍTULO II

Bienes propios y comunes

ARTÍCULO 7

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

ARTÍCULO 8

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

ARTÍCULO 9

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

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



Ley Reguladora de la Propiedad en Condominio

BUFETE DE COSTA RICA

La Firma Legal de Prestigio



9

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

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

ARTÍCULO 10

Deberán ser comunes:

- a) El terreno donde se asienta el edificio, cuando se trate de construcciones verticales, lo cual da como resultado que dos filiales o más descansen sobre el mismo suelo, o cuando, por requerirse así, deba considerarse común el suelo.
- b) Los cimientos, las paredes maestras y medianeras, los techos, las galerías, los vestíbulos y las escaleras, además las vías de acceso, salida y desplazamiento interno, cuando deban considerarse como tales, por el tipo de construcción o desarrollo.
- c) Los locales destinados al alojamiento del personal encargado de la administración o seguridad del condominio.
- d) Los locales y las instalaciones de servicios centrales como electricidad, iluminación, telefonía, gas, agua, refrigeración, tanques, bombas de agua, pozos y otros.
- e) Los ascensores, los incineradores de residuos y, en general, todos los artefactos y las instalaciones destinados al beneficio común.



Ley Reguladora de la Propiedad en Condominio

BUFETE DE COSTA RICA

La Firma Legal de Prestigio



10

f) Otras que indique expresamente el reglamento.

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

ARTÍCULO 11

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

ARTÍCULO 12

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

ARTÍCULO 13

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



Ley Reguladora de la Propiedad en Condominio

BUFETE DE COSTA RICA

La Firma Legal de Prestigio



11

ARTÍCULO 14

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

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

CAPÍTULO III

Derechos y obligaciones de los propietarios

ARTÍCULO 15

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

A petición del administrador del condominio o de un propietario, la autoridad judicial aplicará, al infractor de lo dispuesto en este artículo, una multa equivalente a un salario base, conforme se define en la Ley No. 7337, de 5 de



Ley Reguladora de la Propiedad en Condominio

BUFETE DE COSTA RICA

La Firma Legal de Prestigio



12

mayo de 1993. Las sumas se destinarán a mejoras del condominio; todo sin perjuicio de las indemnizaciones que en derecho correspondan.

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

ARTÍCULO 16

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

ARTÍCULO 17

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

ARTÍCULO 18

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

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

ARTÍCULO 19

Son gastos comunes:



Ley Reguladora de la Propiedad en Condominio

BUFETE DE COSTA RICA

La Firma Legal de Prestigio



13

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

ARTÍCULO 20

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

Las cuotas correspondientes a los gastos comunes adeudadas por los propietarios, así como las multas y los intereses que generen, constituirán un gravamen hipotecario sobre la finca filial, solo precedido por el gravamen referente al impuesto sobre bienes inmuebles. Un contador público autorizado



Ley Reguladora de la Propiedad en Condominio

BUFETE DE COSTA RICA

La Firma Legal de Prestigio



14

expedirá la certificación de las sumas que los propietarios adeuden por estos conceptos; esta certificación constituirá título ejecutivo hipotecario.

(Así reformado por el artículo 1 de la Ley N° 8278 de 2 de mayo del 2002)

ARTÍCULO 21

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

ARTÍCULO 22

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

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

ARTÍCULO 23

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



Ley Reguladora de la Propiedad en Condominio

BUFETE DE COSTA RICA

La Firma Legal de Prestigio



15

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

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

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

CAPÍTULO IV

Asamblea de condóminos y administración del condominio

ARTÍCULO 24

Serán de competencia de la Asamblea de Condóminos las resoluciones sobre asuntos de interés común, no comprendidas dentro de las facultades y obligaciones del administrador. Esta Asamblea se celebrará según el reglamento de condominio y administración y en la presente ley; deberá realizarse como mínimo una vez al año. Las asambleas ordinarias o extraordinarias se podrán realizar de manera virtual a través del uso de medios tecnológicos, utilizando para ello cualquier medio tecnológico en el tanto se garantice la interacción integral, multidireccional y en tiempo real entre los miembros del órgano y todos aquellos que participen de la sesión. Deberán emplearse técnicas que permitan la transmisión simultánea de audio, video y



Ley Reguladora de la Propiedad en Condominio

BUFETE DE COSTA RICA

La Firma Legal de Prestigio



16

datos, en observancia de los principios de simultaneidad, colegialidad y deliberación. En estos casos, la convocatoria deberá indicar, expresamente, que se trata de una asamblea virtual, señalando la forma en que los agremiados podrán acceder y acreditarse para participar de la respectiva asamblea virtual.

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

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

(Así reformado por el artículo 1° de la ley N° 10746 del 26 de agosto de 2025)

ARTÍCULO 25

El administrador del condominio convocará a la asamblea de condóminos presencial o virtual, de acuerdo con el artículo anterior. También, podrán convocar los propietarios que representen, por lo menos, un tercio del valor del condominio.

(Así reformado por el artículo 1° de la ley N° 10746 del 26 de agosto de 2025)

ARTÍCULO 26

La Asamblea anual, entre otros asuntos, deberá conocer el informe del administrador y las cuentas que él rendirá; aprobará el presupuesto de gastos para el año e indicará los medios de aportar los fondos necesarios para cubrirlo.



Ley Reguladora de la Propiedad en Condominio

BUFETE DE COSTA RICA

La Firma Legal de Prestigio



17

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

ARTÍCULO 27

La Asamblea actuará con base en los siguientes acuerdos:

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

- 1- Modificar el destino general del condominio.
- 2- Renunciar al régimen de propiedad en condominio, siempre y cuando las parcelas o unidades resultantes no contravengan otras leyes.
- 3- Gravar o enajenar el condominio en su totalidad.

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

- 1- Variar el destino especial de una finca filial.
- 2- Construir nuevos pisos o sótanos, excavar o autorizar a alguno de los propietarios para que efectúe estos trabajos.
- 3- Adquirir nuevos bienes comunes, variar el destino de los existentes o disponer en cualquier forma el modo en que pueden aprovecharse, excepto si implica la reducción o eliminación de áreas verdes o parques, que requerirá acuerdo unánime.



Ley Reguladora de la Propiedad en Condominio

BUFETE DE COSTA RICA

La Firma Legal de Prestigio



18

4- Autorizar el arrendamiento de cosas comunes.

5- Aprobar la reconstrucción parcial o total del condominio.

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

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

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

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

(Así reformado por el artículo único de la ley N° 10229 del 5 de mayo de 2022)

ARTÍCULO 28

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

(Así reformado por el artículo 1 de la ley N° 8278 de 2 de mayo del 2002)

ARTÍCULO 29

La administración de los condominios sujetos al régimen creado en esta ley, estará a cargo de un administrador que puede ser una persona física o jurídica.



Ley Reguladora de la Propiedad en Condominio

BUFETE DE COSTA RICA

La Firma Legal de Prestigio



19

Será designado conforme al reglamento de condominio y administración, por la Asamblea de Condóminos, la cual deberá aprobar la remuneración correspondiente por estos servicios. Salvo que este reglamento disponga otra medida, el administrador tendrá la facultad de apoderado general, con respecto al condominio y los bienes comunes.

ARTÍCULO 30

Corresponderán a la administración el cuidado y la vigilancia de los bienes y servicios comunes, la atención y operación de las instalaciones y los servicios generales, todos los actos de administración y conservación del condominio y la ejecución de los acuerdos de la Asamblea de Condóminos. Recaudará de cada propietario la cuota que le corresponda para los gastos comunes. Velará por el cumplimiento de las disposiciones de esta ley y el reglamento; asimismo tendrá las demás facultades y obligaciones que la ley y el reglamento le fijen.

ARTÍCULO 31

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

ARTÍCULO 32

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



Ley Reguladora de la Propiedad en Condominio

BUFETE DE COSTA RICA

La Firma Legal de Prestigio



20

por parte de un contador público autorizado será prueba suficiente de que existen.

Artículo 32 Para la administración de los condominios deberá contarse con un libro de actas de la Asamblea, un libro de actas de la Junta Directiva, cuando exista, en el cual constarán sus acuerdos, y un libro de caja en el que el administrador consignará los egresos por concepto de gastos comunes como los ingresos provenientes del pago de los propietarios o de cualquier otro concepto.

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

(Así adicionado por artículo 2° de la ley N° 8278 de 2 de mayo de 2002)

(Así reformado por el artículo 1° de la ley N° 8984 del 14 de setiembre del 2011)

CAPÍTULO V

Reglamento de condominio y administración

ARTÍCULO 33

El reglamento de condominio y administración deberá contener, como mínimo, disposiciones sobre los siguientes puntos:

- a) Las maneras de designar, contratar o sustituir al administrador, sus atribuciones y obligaciones, el período del nombramiento o la contratación y las causas para removerlo.



Ley Reguladora de la Propiedad en Condominio

BUFETE DE COSTA RICA

La Firma Legal de Prestigio



21

- b) Las aportaciones de los propietarios para gastos comunes.
- c) La frecuencia con que se reunirá la Asamblea de Propietarios, la forma de convocarla, la persona que presidirá las reuniones y el procedimiento para designarla.
- d) El uso de las cosas comunes, las limitaciones y las condiciones en que se ejercerá y, en general, los derechos y las obligaciones de cada propietario.
- e) El régimen de sanciones del condominio y los mecanismos para la resolución de disputas.
- f) Las reglas necesarias para afectar las fincas filiales al régimen de propiedad en condominio, las cuales se convertirán en fincas matrices, sin perder por ello su condición original.
- g) La posibilidad, conjunta o individual, de cambiar la forma externa de las fachadas, decorar las paredes, puertas o ventanas exteriores en formas o colores distintos de los del conjunto.

ARTÍCULO 34

Quien adquiera derechos en un condominio quedará sujeto al reglamento existente. Al inicio el reglamento debe ser establecido por el propietario de la finca matriz y podrá ser modificado por la Asamblea de Condóminos, por votación unánime del total de los propietarios del condominio. Toda modificación del reglamento deberá ser inscrita en el Registro Inmobiliario (*).



Ley Reguladora de la Propiedad en Condominio

BUFETE DE COSTA RICA

La Firma Legal de Prestigio



22

(*) (Modificada su denominación por el artículo 2° de la ley N° 8984 del 14 de setiembre del 2011)

CAPÍTULO VI

Condiciones funcionales y estructurales

de los condominios

ARTÍCULO 35

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

- a) Toda la estructura principal, las paredes maestras y divisorias así como las separaciones entre pisos, deberán construirse con materiales no inflamables.
- b) Estar provisto de un conducto, a través de todos los pisos, que permita el paso de las instalaciones de agua potable, aguas servidas, aguas pluviales y aguas negras, electricidad y otras. Este conducto será parte de las áreas comunes.
- c) Estar provisto de un conducto, a través de todos los pisos, que permita desalojar basura y desechos, los cuales se recogerán en la planta baja para ser incinerados o sometidos a algún otro tratamiento. Este conducto será parte de las áreas comunes.
- d) Todas las edificaciones, ya sean de desarrollo horizontal o vertical, deberán construirse según las normas que exijan las leyes respectivas.

CAPÍTULO VII

Extinción del condominio: destrucción y



Ley Reguladora de la Propiedad en Condominio

BUFETE DE COSTA RICA

La Firma Legal de Prestigio



23

reconstrucción de las edificaciones

ARTÍCULO 36

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

(*) (Modificada su denominación por el artículo 2° de la ley N° 8984 del 14 de setiembre del 2011)

ARTÍCULO 37

Si se destruye total o parcialmente el condominio y la mayoría de los propietarios decide reconstruirlo, el monto del seguro se destinará a este fin, y si es insuficiente, todos los propietarios deberán contribuir en la proporción fijada según la escritura constitutiva.

Quienes se nieguen crearán, en favor de los otros propietarios, el derecho de comprarles su propiedad a justa tasación de peritos, en un plazo máximo de quince días hábiles. Vencido este plazo el propietario queda en libertad de ofrecer a terceros la venta de su filial.



Ley Reguladora de la Propiedad en Condominio

BUFETE DE COSTA RICA

La Firma Legal de Prestigio



24

ARTÍCULO 38

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

CAPÍTULO VIII

Disposiciones finales

ARTÍCULO 39

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

ARTÍCULO 40

Refórmase el Código Civil en las siguientes disposiciones:

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

“Artículo 265.-

[...]



Ley Reguladora de la Propiedad en Condominio

BUFETE DE COSTA RICA

La Firma Legal de Prestigio



25

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

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

"Artículo 411.-

[...]

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

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

"Artículo 505.-

[...]



Ley Reguladora de la Propiedad en Condominio

BUFETE DE COSTA RICA

La Firma Legal de Prestigio



26

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

ARTÍCULO 41

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

ARTÍCULO 42

El Poder Ejecutivo reglamentará esta ley.

Rige a partir de su publicación.

Dado en la Presidencia de la República.- San José, a los veintiocho días del mes de octubre de mil novecientos noventa y nueve.

BUFETE

• DE •

COSTA RICA

