

Parte de la escritura de constitución y el reglamento de un Condominio

PROPIEDAD EN CONDOMINIO.

ESCRITURA OTORGADA EN LA CIUDAD DE SAN JOSE A LAS 12:00 HORAS DEL DIA 24 DE JUNIO.

DE 2008.

Adic: 576-69548

Catastro Nacional

1-2339565

30/06/2008 13:23:5

SECCION PROPIEDAD EN CONDOMINIO. PARTIDO DE CARTAGO.

REGISTRO PUBLICO DE LA PROPIEDAD INMUEBLE.

NUMERO SETENTA : Ante mi: JOSE CARLOS QUESADA CAMACHO, Notario Público con Oficina abierta en la Ciudad de San José, comparece la Señora: ANA ISABEL ARIAS BARRANTES, mayor, casada, Licenciada en Administración de Negocios, vecina de Moravia, titular de la cédula de identidad número Cuatro-cero noventa y tres-trescientos setenta y uno, en su carácter de SECRETARIA con facultades de Apoderada

Generalísima sin limitación de suma de la empresa denominada BARLOVENTO DOS MIL SEIS A Y L

SOCIEDAD ANONIMA, Cédula de Persona Jurídica Número Tres-ciento uno-Cuatrocientos cincuenta y cinco.

mil cincuenta y nueve, con domicilio en la Ciudad de San José, San Francisco de Guadalupe, frente Comercial

El Pueblo, Oficentro Torres del Campo, Primer Piso, Edificio Dos, personería de cuya vigencia y existencia legal

el suscripto notario da fe con vista del Registro de Personas Jurídicas, Persona Jurídica Número Tres-ciento,

uno-cuatrocientos cincuenta y cinco mil cincuenta y nueve, y DICE: A: Que su representada es propietaria de

la finca inscrita en el Registro Público de la Propiedad Inmueble, Sección Propiedad, Partido de Cartago,

Matrícula Número SESENTA Y CINCO MIL CIENTO CUARENTA Y OCHO -SECUENCIA TRIPLE CERO que

se describe así: Terreno de café. Situación: Distrito Cinco, Concepción, Cantón Tercero, La Unión. Linderos:

Norte: Juan de Dios Cordero con un frente de Trescientos cuarenta y tres metros con noventa y un centímetro;

Sur: Sonajera Sociedad Anónima con un frente de Trescientos sesenta y cuatro metros con noventa y siete

centímetros; Este: Calle pública con un frente de Ciento ochenta y siete metros con sesenta y cinco centímetros,

y Oeste: Calle pública con un frente de Trescientos setenta y dos metros con diez centímetros. Mide: Ciento

treinta y nueve mil doscientos veintitrés metros con veinticinco decímetros cuadrados según plano catastrado

número C-Trescientos tres mil quinientos treinta y cinco-Mil novecientos setenta y ocho. B-: Continua

manifestando la Señora Arias Barrantes que en nombre de su representada y de conformidad con las

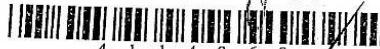
disposiciones del Artículo Segundo, Párrafo Primero de la Ley Reguladora de la Propiedad en Condominio/

Número Siete mil novecientos noventa y nueve, en forma expresa somete la finca descrita en el punto primero

anterior a las disposiciones que establece dicha normativa y que como tal se inscriba en la Sección de

Propiedad en Condominio del Partido de Cartago, como Finca Matriz y como Fincas Filiales las Ciento noventa

Emitida Adm. Junid



4 1 1 4 2 6 8

3-065148-000

2665 1350 R 185

H1-O REG. 411

y seis fincas filiales que conforman todo el conjunto residencial que más adelante se describirá y las que tienen la naturaleza, situación, medida, linderos, valor, porcentajes y Reglamentos de Condominio, Administración y Construcciones que a continuación se detallan, por lo que igualmente solicita al Registro que se sirva consignar la rectificación de la naturaleza conforme a lo que a continuación se indica y estimando dicha rectificación de naturaleza en la suma de Cien colones para efectos fiscales. PRIMERO: DEL NOMBRE DEL CONDOMINIO:

El condominio se denominará "CONDOMINIO HORIZONTAL DE FINCAS FILIALES PRIMARIAS Residencial".  
INDIVIDUALIZADAS BARLOVENTO". SEGUNDO : NATURALEZA DEL CONDOMINIO: DESCRIPCION DE LA

FINCA MATRIZ: Se trata de un área de terreno para construir con una infraestructura urbanística de fincas primarias individualizadas, compuestas por Ciento noventa y seis fincas filiales que se destinarán única y exclusivamente a uso habitacional y que tendrán una altura máxima de tres pisos, y que contará con áreas de Juegos Infantiles, Zona verde, Parque, Zona Recreativa, Acceso vehicular, Servidumbre, Zona de Protección de Planta de Tratamiento, Caseta de Guardia, Depósitos de Basura, Cerramiento Perimetral, Planta de Tratamiento, Estación de Bombeo, Caseta Administrativa y Taller de Mantenimiento, Previsión Vial, Área Quebrada Rusia y Zona de Protección, Zona de Protección de Planta de Tratamiento y Servidumbre.

SITUACION: Distrito Quinto, Concepción, Cantón Tercero, La Unión. Linderos: Norte: Juan de Dios Cordero con un frente de Trescientos cuarenta y tres metros con noventa y un centímetro; Sur: Sonajera Sociedad Anónima con un frente de Trescientos sesenta y cuatro metros con noventa y siete centímetros; Este: Calle Pública con un frente de Ciento ochenta y siete metros con sesenta y cinco centímetros y Oeste: Calle pública con un frente de Trescientos setenta y dos metros con diez centímetros. Mide: Ciento treinta y nueve mil doscientos veintitrés metros con veinticinco decímetros cuadrados. El Condominio se destinara en su totalidad

a una Urbanización Residencial, que comprende las obras de urbanización tales como calles adoquinadas, aceras, cordón y caño, alcantarillado pluvial, red de agua potable, red de distribución eléctrica e iluminación, red de teléfonos y televisión por cable. De acuerdo a las restricciones urbanísticas y constructivas que constan en los planos presentados y aprobados por la Municipalidad del Cantón de La Unión, las fincas filiales tendrán una altura máxima de tres pisos y un área máxima de cobertura del setenta por ciento. Asimismo de conformidad con lo dispuesto por el inciso f-) del Artículo Uno de la Ley Reguladora de la Propiedad en Condominio, este proyecto se desarrollará por etapas por lo que las fincas filiales números Setenta y ocho, Ciento noventa y cinco y Ciento noventa y seis resultantes de este Condominio serán convertidas en Fincas Matrices de tres nuevos Condominios, conformando en su oportunidad un Condominio Mixto, pudiendo constituirse dentro de la finca matriz, otros condominios, ya sean verticales u horizontales y sin perder estas tres fincas filiales por tal

Huella  
maxima  
Fincas  
Matrices

razón, su condición de filiales del Condominio original, de conformidad con lo dispuesto en el Proyecto y los Planos originales debidamente aprobados, así como en las disposiciones del Reglamento de Condominio que lo habrá de regular. Las demás fincas filiales no podrán reunirse ni dividirse en fincas filiales y de conformidad con lo dispuesto por el inciso e-) del Artículo Segundo de la Ley Reguladora de la Propiedad en Condominio.

SEGUNDO. AREA TOTAL DEL CONDOMINIO: El área total del Condominio es de CIENTO TREINTA Y

NUEVE MIL DOSCIENTOS VEINTITRES METROS CON VEINTICINCO DECIMETROS CUADRADOS, la cual

comprende las áreas comunes y áreas privadas. El área común es de CINCUENTA Y OCHO MIL

QUINIENTOS SESENTA METROS CON NOVENTA Y OCHO DECIMETROS CUADRADOS y el AREA

PRIVATIVA es de OCHENTA MIL SEISCIENTOS SESENTA Y DOS METROS CON VEINTISIETE

DECIMETROS CUADRADOS. QUINTO: DE LAS AREAS Y BIENES PROPIEDAD COMUN: Esta áreas están

compuestas por el terreno sobre el cual se asientan las áreas de accesos vehicular y peatonal, las zonas

verdes, las áreas de juegos infantiles y todas las áreas comunes que se describen como tales en los planos y

que por ley están destinadas al uso común. El Área Común está formada por el área común libre y el área

común construida y con un medida total tal y como se indicara de CINCUENTA Y OCHO MIL QUINIENTOS

SESENTA METROS NOVENTA Y OCHO DECIMETROS CUADRADOS y encontrándose en proceso de

construcción el área común construida. De acuerdo a los cuadros generales de áreas, el Área Común

Construida y el Área Común Libre, se describen asi- A-) AREA COMUN CONSTRUIDA: Tiene una medida

total de MIL CIENTO VEINTICINCO METROS CON NOVENTA Y NUEVE DECIMETROS CUADRADOS

DECIMETROS CUADRADOS que esta conformada por lo siguiente: a-) Casetas de Guardia: Doce metros,

sesenta decímetros cuadrados; b-) Depósitos de Basura: Noventa y nueve metros con tres decímetros

cuadrados; c-) Cerramiento Perimetral: Doscientos metros con cuarenta y un decímetro cuadrado; d-) Planta de

Tratamiento: Doscientos cincuenta metros con sesenta y seis decímetros cuadrados; e-) Estación de Bombeo:

Veintisés metros con noventa y ocho decímetros cuadrados ; e-) Casetas de Administración y Taller de

Mantenimiento: Ciento diez metros con noventa decímetros cuadrados y f-) Casa Club: Cuatrocientos

veinticinco metros con cuarenta y un decímetro cuadrados. B-) AREA COMUN LIBRE: Tiene una medida de

CINCUENTA Y SIETE MIL CUATROCIENTOS TREINTA Y CUATRO METROS CON NOVENTA Y NUEVE y

está conformada por lo siguiente: a-) Juegos Infantiles: Cuatro mil quinientos seis metros con cincuenta y ocho

decímetros cuadrados; b-) Zona Verde: Cuatro mil setecientos noventa metros con setenta y un decímetro

cuadrado; c-) Parque: Cuatrocientos ochenta y cuatro metros con dos decímetros cuadrados; d-) Zona

Recreativa: Dos mil sesenta y tres metros con cuarenta y cuatro decímetros cuadrados; e-) Acceso Vehicular:



2665 125 79386

Diecinueve mil cuatrocientos dieciocho metros con cincuenta decímetros cuadrados; f-) Servidumbre: Mil veintiocho metros con sesenta y seis decímetros cuadrados; g-) Zona de Protección Planta de Tratamiento: Mil sesenta y un metros con treinta y ocho decímetros cuadrados; h-) Zona de previsión vial: Tres mil quinientos noventa y siete metros con ochenta y nueve decímetros cuadrados; i-) Área Quebrada Rusia y Zona de Protección: Diecinueve mil trescientos ochenta y dos metros con treinta y cinco decímetros cuadrados; j-) Zona de Protección de Planta de Tratamiento: Trescientos treinta y nueve metros con dieciocho decímetros cuadrados y j-) Servidumbre: Seiscientos sesenta y dos metros con veintiocho decímetros cuadrados. Además de las áreas comunes indicadas, lo son también todas aquellas necesarias para la existencia, seguridad, salubridad, conservación, acceso y ornato del Condominio, las aceras, facilidades destinadas a las instalaciones eléctricas y telefónicas y demás instalaciones como las referentes a aguas, tapias y cualquier otro que se identifique en los planos y que deban ser considerados como áreas comunes por disposición de la Ley Reguladora de Propiedad en Condominio y demás Legislación aplicable.

TERCERO: DEL VALOR DE LA PROPIEDAD. Se establece que el valor total del condominio es de CIENTO NOVENTA Y SEIS MILLONES DE

COLONES. SEXTO- DESCRIPCION DEL AREA PRIVATIVA O FINCAS FILIALES- El área privativa está

compuesta por el área de las CIENTO NOVENTA Y SEIS fincas filiales primarias individualizadas y tiene un

área total de OCHENTA MIL SEISCIENTOS SESENTA Y DOS METROS CON VEINTISIETE DECIMETROS

CUADRADOS. Las CIENTO NOVENTA Y SEIS FINCAS FILIALES PRIMARIAS INDIVIDUALIZADAS tienen la

siguiente naturaleza, situación, medida, linderos, valor porcentual y coeficiente de copropiedad y así se solicita

se consigne para cada una de ellas además del número y letra de finca filial que se indican a continuación.

Uno-) FINCA FILIAL PRIMARIA INDIVIDUALIZADA NUMERO UNO: Filial destinada a la construcción de una

casa de habitación, que tendrá una altura máxima de tres pisos. Situación: Distrito Cinco, Concepción, Cantón

Tercero, La Unión. Linderos: Norte: Boulevard; Sur: Servidumbre pluvial y potable; Este: Finca Filial Dos y

Oeste: Servidumbre de Tuberías. Mide: Doscientos diez metros con noventa y siete decímetros cuadrados.

0.5102040

Esta finca tiene un Valor Porcentual del (Cero punto cero cero veintiséis) por ciento y un Coeficiente de copropiedad del Cero punto cero cero veintiséis. A esta finca se le asigna un valor de Un millón de colones.

F-2 Dos-) FINCA FILIAL PRIMARIA INDIVIDUALIZADA NUMERO DOS. Filial destinada a la construcción de una

casa de habitación, que tendrá una altura máxima de tres pisos. Situación: Distrito Quinto, Concepción, Cantón

Tercero, La Unión. Linderos: Norte: Boulevard; Sur: Servidumbre pluvial y potable; Este: Finca Filial Tres y

Oeste: Finca Filial Uno. Mide: Ciento ochenta y cuatro metros con noventa y seis decímetros cuadrados. Esta

0.5102040

finca tiene un valor porcentual del (Cero punto cero cero veintiséis) por ciento y un Coeficiente de Copropiedad

del Cero punto cero cero veintitrés. A esta finca se le asigna un valor de Un millón de colones. Tres-) FINCA

FILIAL PRIMARIA INDIVIDUALIZADA NUMERO TRES. Filial destinada a la construcción de una casa de  
habitación, que tendrá una altura máxima de tres pisos. Situación: Distrito Quinto, Concepción, Cantón Tercero,

La Unión. Linderos: Norte: Boulevard; Sur: Servidumbre pluvial y potable; Este: Finca filial cuatro y Oeste: Finca

Filial ~~Tres~~ Mide: Doscientos veintitrés metros con sesenta y seis decímetros cuadrados. Esta finca tiene un

valor porcentual del ~~Cero punto cero cero veintiocho~~ por ciento y un Coeficiente de Copropiedad del Cero punto  
cero cero veintiocho. A esta finca se le asigna un valor de Un millón de colones. Cuatro-) FINCA FILIAL

PRIMARIA INDIVIDUALIZADA NUMERO CUATRO. Filial destinada a la construcción de una casa de

habitación, que tendrá una altura máxima de tres pisos. Situación: Distrito Quinto, Concepción, Cantón  
Tercero, La Unión. Linderos: Norte: Boulevard; Sur: Servidumbre Pluvial y Potable; Este: Finca filial Cinco y

Oeste: Finca Filial Tres. Mide: Doscientos veintinueve metros con veinticuatro decímetros cuadrados. Esta

finca tiene un valor porcentual del ~~Cero punto cero cero veintiocho~~ por ciento y un Coeficiente de Copropiedad  
del Cero punto cero cero veintiocho. A esta finca se le asigna un valor de Un millón de colones. Cinco-) FINCA

FILIAL PRIMARIA INDIVIDUALIZADA NUMERO CINCO: Filial destinada a la construcción de una casa de  
habitación, que tendrá una altura máxima de tres pisos. Situación: Distrito Quinto, Concepción, Cantón Tercero,

La Unión. Linderos: Norte: Boulevard; Sur: Servidumbre Pluvial y Potable; Este: Finca filial Seis y Oeste: Finca

Filial cuatro. Mide: Doscientos veintidós metros con setenta y seis decímetros cuadrados. Esta finca tiene un  
valor porcentual del ~~Cero punto cero cero veintisiete~~ por ciento y un Coeficiente de copropiedad del Cero punto

cero cero veintisiete. A esta finca se le asigna un valor de Un millón de colones. Seis-) FINCA FILIAL

PRIMARIA INDIVIDUALIZADA NUMERO SEIS. Filial destinada a la construcción de una casa de habitación,  
que tendrá una altura máxima de tres pisos. Situación: Distrito Quinto, Concepción, Cantón Tercero, La Unión.

Linderos: Norte: Boulevard; Sur: Servidumbre pluvial y potable; Este: Finca Filial Siete y Oeste: Finca Filial

Cinco. Mide: Doscientos dieciséis metros con nueve decímetros cuadrados. Esta finca tiene un valor porcentual  
del ~~Cero punto cero veintisiete~~ por ciento por ciento y un coeficiente de copropiedad del Cero punto cero cero  
veintisiete. A esta finca se le asigna un valor de Un millón de colones. Siete-) FINCA FILIAL PRIMARIA

INDIVIDUALIZADA NUMERO SIETE. Filial destinada a la construcción de una casa de habitación, que tendrá  
una altura máxima de tres pisos. Situación: Distrito Quinto, Concepción, Cantón Tercero, La Unión. Linderos:

Norte: Boulevard; Sur: Servidumbre pluvial y potable; Este: Finca filial Ocho y Oeste: Finca filial Seis. Mide:

Doscientos nueve metros con ochenta y nueve decímetros cuadrados. Esta finca tiene un valor porcentual del  
~~O. S102040~~ por ciento por ciento y un Coeficiente de Copropiedad del Cero punto cero cero  
veintisiete.



2665 m 125 79384

cuarenta. Mide: Ciento veinte metros con setenta y cuatro decímetros cuadrados. Esta finca tiene un Valor porcentual del  
~~0.5102040~~  
(Cero punto cero cero quince) por ciento y un Coeficiente de Copropiedad del cero punto cero cero quince. A esta finca se

F-40 le asigna un valor de Un millón de colones. Cuarenta-) FINCA FILIAL PRIMARIA INDIVIDUALIZADA NUMERO

CUARENTA: Filial destinada a la construcción de una casa de habitación, que tendrá una altura máxima de tres pisos.

Situación: Distrito Cinco, Concepción, Cantón Tercero, La Unión: Linderos: Norte: Avenida dos; Sur: Fincas filiales sesenta y uno y sesenta y dos; Este: Finca filial treinta y nueve y Oeste: Finca filial cuarenta y uno. Mide: Ciento veinte metros con setenta y cuatro decímetros cuadrados. Esta finca tiene un Valor porcentual del ~~0.5102040~~ Cero punto cero cero quince por ciento y un Coeficiente de Copropiedad del cero punto cero cero quince. A esta finca se le asigna un valor de Un millón de colones.

F-41 Cuarenta y uno-) FINCA FILIAL PRIMARIA INDIVIDUALIZADA NUMERO CUARENTA y UNO: Filial destinada a la

construcción de una casa de habitación, que tendrá una altura máxima de tres pisos. Situación: Distrito Cinco,

Concepción, Cantón Tercero, La Unión: Linderos: Norte: Avenida dos; Sur: Finca filial sesenta y uno; Este: Finca filial cuarenta y Oeste: Finca filial cuarenta y dos. Mide: Ciento veinte metros con setenta y un decímetros cuadrados. Esta

finca tiene un Valor porcentual del ~~0.5102040~~ Cero punto cero cero quince por ciento y un Coeficiente de Copropiedad del cero punto

F-42 cero cero quince. A esta finca se le asigna un valor de Un millón de colones. FINCA FILIAL PRIMARIA INDIVIDUALIZADA

NUMERO CUARENTA y DOS: Cuarenta y dos-) Filial destinada a la construcción de una casa de habitación, que tendrá

una altura máxima de tres pisos. Situación: Distrito Cinco, Concepción, Cantón Tercero, La Unión: Linderos: Norte:

Avenida dos; Sur: Finca filial sesenta y uno; Este: Finca filial cuarenta y uno y Oeste: Finca filial cuarenta y tres. Mide:

Ciento veintiuno metros con cero tres decímetros cuadrados. Esta finca tiene un Valor porcentual del ~~0.5102040~~ Cero punto cero cero

quince por ciento y un Coeficiente de Copropiedad del cero punto cero cero quince. A esta finca se le asigna un valor de

F-43 Un millón de colones. Cuarenta y tres-) FINCA FILIAL PRIMARIA INDIVIDUALIZADA NUMERO CUARENTA y TRES:

Filial destinada a la construcción de una casa de habitación, que tendrá una altura máxima de tres pisos. Situación: Distrito

Cinco, Concepción, Cantón Tercero, La Unión: Linderos: Norte: Avenida dos; Sur: Finca filial sesenta; Este: Finca filial

cuarenta y dos y Oeste: Fincas filiales cuarenta y cuatro y cuarenta y cinco. Mide: Ciento veintitres metros con cincuenta y

tres decímetros cuadrados. Esta finca tiene un Valor porcentual del ~~0.5102040~~ Cero punto cero cero quince por ciento y un

Coeficiente de Copropiedad del cero punto cero cero quince. A esta finca se le asigna un valor de Un millón de colones.

F-44 Cuarenta y cuatro-) FINCA FILIAL PRIMARIA INDIVIDUALIZADA NUMERO CUARENTA y CUATRO: Filial destinada a la

construcción de una casa de habitación, que tendrá una altura máxima de tres pisos. Situación: Distrito Cinco,

Concepción, Cantón Tercero, La Unión: Linderos: Norte: Avenida dos; Sur: Finca filial cuarenta y cinco; Este: Finca filial

cuarenta y tres y Oeste: Avenida dos. Mide: Doscientos treinta y seis metros con veintiocho decímetros cuadrados. Esta

finca tiene un Valor porcentual del ~~0.5102040~~ Cero punto cero cero veintinueve por ciento y un Coeficiente de Copropiedad del cero

Cuadro de Áreas		General		
Proyecto: Condominio Barlovento				
Descripción		Plano de Catastro		
Total de la Finca	139,223.25 m <sup>2</sup>	C-303535-1978		
Previsión Vial			3,597.89 m <sup>2</sup>	
Quebrada Rusia y Zona de Protección			19,382.35 m <sup>2</sup>	
Zona de Protección de Planta de Tratamiento			339.18 m <sup>2</sup>	
Servidumbre			762.28 m <sup>2</sup>	
<b>Total de Terreno Urbanizable</b>			<b>115,141.55 m<sup>2</sup></b>	
Uso Terreno Urbanizable				
Uso	Elemento	Área Parcial (m <sup>2</sup> )	Subtotal (m <sup>2</sup> )	S.T./T.U.
Vías Vendible	Finca Filial Primaria Individualizada	80,662.27	80,662.27	70.1%
Vías Vendible	Vehiculares	19,418.50	19,418.50	16.9%
Áreas Comunes	Juegos Infantiles	4,506.58	11,844.75	10.3%
	Zona Verde	4,790.71		
	Parque	484.02		
	Zona Recreativa	2,063.44		
	Servidumbre	1,028.66		
	Zona de Protección de Planta de Tratamiento	1,061.38	2,090.04	1.8%
A.C.I	Casetas de guarda	12.60	1,125.99	1.0%
	Depósitos de Basura	99.03		
	Cerramiento Perimetral	200.41		
	Planta de Tratamiento	250.66		
	Estación de Bombeo	26.98		
	Casetas de administración y taller de mantenimiento	110.90		
	Casa Club	425.41		
<b>Total de Terreno Urbanizable</b>		<b>115,141.55</b>	<b>100.1%</b>	
Número de Fincas Filial Primaria Individualizada				
Área de Finca Filial Primaria Individualizada Promedio				
Área de Finca Filial Primaria Individualizada Mínima a común por Finca Filial Primaria Individualizada				
196 unidades 413.21 m <sup>2</sup> 120.00 m <sup>2</sup> 76.84 m <sup>2</sup>				

# 43 A = 123,53

Cde C =

0,0015

CONDOMINIO HORIZONTAL RESIDENCIAL DE FINCAS FILIALES PRII  
BARLOVENTO

FILIAL	MEDIDA	COEFIC.	VALOR	% VALOR
1	210,97	0,0026	1000000,00	0,5102040
2	184,96	0,0023	1000000,00	0,5102040
3	223,66	0,0028	1000000,00	0,5102040
4	229,24	0,0028	1000000,00	0,5102040
5	222,76	0,0027	1000000,00	0,5102040
6	216,09	0,0027	1000000,00	0,5102040
7	209,89	0,0026	1000000,00	0,5102040
8	205,05	0,0025	1000000,00	0,5102040
9	204,30	0,0025	1000000,00	0,5102040
10	208,17	0,0026	1000000,00	0,5102040
11	217,35	0,0027	1000000,00	0,5102040
12	279,60	0,0034	1000000,00	0,5102040
13	212,47	0,0026	1000000,00	0,5102040
14	180,25	0,0022	1000000,00	0,5102040
15	180,25	0,0022	1000000,00	0,5102040
16	189,96	0,0024	1000000,00	0,5102040
17	208,29	0,0026	1000000,00	0,5102040
18	213,04	0,0026	1000000,00	0,5102040
19	185,72	0,0023	1000000,00	0,5102040
20	131,61	0,0016	1000000,00	0,5102040
21	244,43	0,0030	1000000,00	0,5102040
22	172,77	0,0021	1000000,00	0,5102040
23	120,00	0,0015	1000000,00	0,5102040
24	120,00	0,0015	1000000,00	0,5102040
25	120,00	0,0015	1000000,00	0,5102040
26	120,00	0,0015	1000000,00	0,5102040
27	120,00	0,0015	1000000,00	0,5102040
28	120,00	0,0015	1000000,00	0,5102040
29	141,00	0,0017	1000000,00	0,5102040
30	141,00	0,0017	1000000,00	0,5102040
31	120,00	0,0015	1000000,00	0,5102040
32	120,00	0,0015	1000000,00	0,5102040
33	141,00	0,0017	1000000,00	0,5102040

34	120,00	0,0015	1000000,00	0,5102040
35	207,44	0,0026	1000000,00	0,5102040
36	129,83	0,0016	1000000,00	0,5102040
37	128,82	0,0016	1000000,00	0,5102040
38	120,74	0,0015	1000000,00	0,5102040
39	120,74	0,0015	1000000,00	0,5102040
40	120,74	0,0015	1000000,00	0,5102040
41	120,71	0,0015	1000000,00	0,5102040
42	121,03	0,0015	1000000,00	0,5102040
43	123,53	0,0015	1000000,00	0,5102040
44	236,28	0,0029	1000000,00	0,5102040
45	159,71	0,0020	1000000,00	0,5102040
46	149,71	0,0019	1000000,00	0,5102040
47	130,46	0,0016	1000000,00	0,5102040
48	122,58	0,0015	1000000,00	0,5102040
49	120,45	0,0015	1000000,00	0,5102040
50	121,55	0,0015	1000000,00	0,5102040
51	122,58	0,0015	1000000,00	0,5102040
52	125,95	0,0016	1000000,00	0,5102040
53	126,00	0,0016	1000000,00	0,5102040
54	126,00	0,0016	1000000,00	0,5102040
55	122,42	0,0015	1000000,00	0,5102040
56	122,73	0,0015	1000000,00	0,5102040
57	134,99	0,0017	1000000,00	0,5102040
58	215,65	0,0027	1000000,00	0,5102040
59	159,73	0,0020	1000000,00	0,5102040
60	206,83	0,0026	1000000,00	0,5102040
61	205,00	0,0025	1000000,00	0,5102040
62	223,80	0,0028	1000000,00	0,5102040
63	217,74	0,0027	1000000,00	0,5102040
64	217,16	0,0027	1000000,00	0,5102040
65	124,21	0,0015	1000000,00	0,5102040
66	125,73	0,0015	1000000,00	0,5102040
67	125,73	0,0015	1000000,00	0,5102040
68	124,94	0,0015	1000000,00	0,5102040
69	153,28	0,0019	1000000,00	0,5102040
70	246,08	0,0031	1000000,00	0,5102040

NUMERO CIENTO NOVENTA Y CUATRO: Filial destinada a la construcción de una casa de habitación, que tendrá una altura máxima de tres pisos. Situación: Distrito Cinco, Concepción, Cantón Tercero, La Unión; Linderos: Norte: Zona de Protección; Sur: Avenida Dos; Este: Finca filial ciento noventa y cinco y Oeste: Finca filial ciento noventa y tres. Mide: FF 195

Doscientos trece metros con sesenta y cinco decímetros cuadrados. Esta finca tiene un Valor porcentual 0.5102040 cero punto cinco uno por ciento del y un Coeficiente de Copropiedad del cero punto cero veintiséis. A esta finca se le asigna

un valor de Un millón de colones. Ciento Noventa y cinco-) FINCA FILIAL PRIMARIA INDIVIDUALIZADA NUMERO F 195  
*Apta para Construcción que se destina a uso Habitacional*

CIENTO NOVENTA Y CINCO: Filial destinada a la construcción de una casa de habitación, que tendrá una altura máxima de tres pisos. Situación: Distrito Cinco, Concepción, Cantón Tercero, La Unión; Linderos: Norte: Zona de Protección y finca

filial ciento noventa y cuatro; Sur: Zona verde; Este: Jorge Alvarado Rivero y Zona verde y Oeste: Avenida Dos, Calle C y

Finca filial ciento sesenta y uno. Mide: Veintidós mil doscientos cuarenta metros cuadrados. Esta finca tiene un Valor porcentual del 0.5102040 cero punto cero dos mil setecientos cincuenta y seis y un Coeficiente de Copropiedad del Cero punto

(cero) dos mil setecientos cincuenta y seis. A esta finca se le asigna un valor de Un millón de colones. Ciento Noventa y

seis-) FINCA FILIAL PRIMARIA INDIVIDUALIZADA NUMERO CIENTO NOVENTA Y SEIS: Filial destinada a la *Apta para Construcción que se destina a uso Habitacional* construcción de una casa de habitación que tendrá una altura máxima de tres pisos. Situación: Distrito Cinco,

Concepción, Cantón Tercero, La Unión; Linderos: Norte: Juan de Dios Cordero; Sur: Zona de Protección; Este: Jorge

Alvarado Rivero y Oeste: Juegos Infantiles, Calle Pública y Planta de Tratamiento. Mide: Veintitrés mil setecientos treinta y cinco metros, sesenta y cinco decímetros cuadrados. Esta finca tiene un Valor porcentual del 0.5102040

y cinco metros, sesenta y cinco decímetros cuadrados. Esta finca tiene un Valor porcentual del Cero punto dos mil novecientos cuarenta y tres por ciento y un Coeficiente de Copropiedad del Cero punto

Dos mil novecientos cuarenta y tres. A esta finca se le asigna un valor de Un millón de colones. SEXTO: El condominio se constituye al amparo de la Ley Reguladora de la Propiedad en Condominio en cuanto al régimen de Condominio Horizontal y constituyéndose tres

de las fincas filiales en tres fincas matrizes para la construcción de otras edificaciones ya sean verticales u horizontales y de acuerdo con lo dispuesto para el Condominio de Condominios y en el cual las fincas filiales se

conformarán a partir de la subdivisión de una finca filial matriz. Además se regirá por las disposiciones de la escritura constitutiva y por el siguiente reglamento denominará REGLAMENTO DE CONDOMINIO, ADMINISTRACIÓN Y CONSTRUCCIÓN DEL CONDOMINIO HORIZONTAL DE FINCAS FILIALES PRIMARIAS INDIVIDUALIZADAS

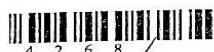
BARLOVENTO, CAPÍTULO I. DISPOSICIONES GENERALES. NOMBRE, CAMPO DE APLICACIÓN Y DEFINICIONES.

ARTÍCULO PRIMERO. Del nombre. El condominio se denomina CONDOMINIO HORIZONTAL RESIDENCIAL DE FINCAS FILIALES PRIMARIAS INDIVIDUALIZADAS BARLOVENTO y pudiendo abreviarse BARLOVENTO CONDOMINIO. ARTÍCULO SEGUNDO. CAMPO DE APLICACIÓN. El presente Reglamento regula la conformación y

administración del Condominio, y las relaciones entre condóminos, así como las relaciones de éstos con los Órganos del

Condominio y con terceros. Será de aplicación obligatoria para todo propietario, copropietario, titular de derechos reales, arrendatario, subarrendatario, residente o huésped y en general para cualquier ocupante de fincas filiales en el condominio así como para el Administrador y empleados del condominio, así como las personas que lo visitan. ARTÍCULO TERCERO.

DEFINICIONES. Para la aplicación e interpretación del presente Reglamento, los términos que a continuación se indican tendrán los siguientes significados. Condominio General: se refiere al CONDOMINIO HORIZONTAL DE FINCAS FILIALES PRIMARIAS INDIVIDUALIZADAS BARLOVENTO. Condominios Secundarios: Se refiere a los condominios que se construirán en las fincas filiales matrices. Administrador: El administrador del CONDOMINIO HORIZONTAL DE FINCAS FILIALES PRIMARIAS INDIVIDUALIZADAS BARLOVENTO. Comisión. La Comisión de Construcción del CONDOMINIO HORIZONTAL DE FINCAS FILIALES PRIMARIAS INDIVIDUALIZADAS BARLOVENTO. Proceso constructivo: Se refiere a las diferentes etapas constructivas tanto de las obras de urbanización como de las casas y otras edificaciones que conformarán este Condominio y otros Condominios dentro del Condominio de Condominios y que se construirán por etapas de acuerdo con los planos constructivos aprobados para cada Condominio específico. Propietario: Todo aquel propietario de una finca filial o derecho real en el Condominio. Escríptura Constitutiva: La presente escritura de constitución de este Condominio que establece todo lo relativo a áreas comunes, privativas y Reglamentos de Condominio, Administración y Construcción. Ley: Ley Reguladora de la Propiedad en Condominio, Ley Número Siete mil novecientos treinta y tres, del Veintiocho de Octubre de Mil novecientos noventa y nueve y sus Reformas. Reglamento: Reglamento de Condominio, Administración y Construcción del CONDOMINIO HORIZONTAL DE FINCAS FILIALES PRIMARIAS INDIVIDUALIZADAS BARLOVENTO. Finca Filial: Unidad Privativa de propiedad dentro del condominio general. Finca filial matriz: Finca filial que por sus características permite constituir un nuevo condominio dentro del condominio inicial. Finca matriz: conformado por las fincas filiales y sus áreas comunes. CAPITULO II. DE LOS REGLAMENTOS DEL CONDOMINIO: El Condominio contará con un Reglamento que se divide en tres partes que se denominarán Reglamentos CONDOMINIO: El Condominio contará con un Reglamento que se divide en tres partes que se denominarán Reglamentos y que tienen como finalidad la regulación y aplicación de diversas disposiciones tendientes a ordenar las relaciones entre los Condominios, la Administración y otras personas que en algún momento tengan algún tipo de relación con el Condominio. Los Reglamentos se denominarán: A-) REGLAMENTO DE CONDOMINIO; B-) REGLAMENTO DE ADMINISTRACIÓN y C-) REGLAMENTO DE CONSTRUCCIONES. CAPITULO TERCERO: REGLAMENTO DE CONDOMINIO. ARTICULO CUARTO: Conformación del Condominio. El condominio está formado por las áreas privativas, áreas comunes restringidas y las áreas comunes cuya descripción corresponde a la contenida en la escritura constitutiva del Condominio y de los planos depositados ante la Sección de Propiedad en Condominio del Registro de la Propiedad Inmueble. De conformidad con lo establecido por el inciso e-) del Artículo Dos de la Ley Reguladora de la Propiedad en Condominio, se permitirá la división de las fincas filiales números Setenta y ocho, Ciento noventa y cinco y



4 2 6 8

2655 12579406

Art. II  
Inc. E  
RPc

Reglamento  
Condominio

Cap II

Ciento noventa y seis, las cuales se constituirán en fincas filiales matrices de tres nuevos condominios, sin perder por ello X

su condición de fincas filiales dentro del presente Condominio para efectos de conformar otros Condominios dentro de este Condominio. ARTICULO QUINTO: Propietarios. Son propietarios todos los adquirentes de fincas filiales del Condominio. Cada Propietario es dueño exclusivo de su finca filial y comunero en los bienes afectos al uso común. Cada Propietario acreditará su condición con la respectiva escritura de adquisición, debidamente autenticada por el notario otorgante de la misma. Los Propietarios podrán usar, gravar y enajenar su propiedad individual, con las limitaciones y prohibiciones que la Ley Reguladora de la Propiedad en Condominio, la Escritura Constitutiva y el Reglamento le impongan. En caso de constituirse usufructo, el titular de ese derecho no podrá intervenir en las Asambleas de Propietarios, permaneciendo el nudo propietario en ejercicio de todos los derechos y obligaciones de Propietario, en cuanto a las relaciones con el Condominio. En caso de venta o transferencia de otra naturaleza, de alguna finca filial, o parte de ella, el trasmítente deberá comunicarlo por escrito al Administrador y aportar copia del documento mediante la cual se acredeite dicho traspaso, pues para todos los efectos prácticos, legales y reglamentarios, se tendrá como Propietario de la finca filial a quien estuviere registrado en el Libro de Registro de Propietarios que para tal efecto llevará el Administrador. Asimismo el trasmítente deberá presentar al Notario Público otorgante de la escritura de traspaso, una Certificación emitida por el Administrador de encontrarse al día en el pago de todas sus obligaciones con el Condominio, y de existir morosidad, el adquirente se considerará deudor solidario por el monto adeudado, sin perjuicio de poder cobrar al trasmítente lo que por este motivo deba cancelar. Aunado a lo anterior, en la escritura de traspaso, el nuevo Propietario deberá manifestar expresamente que conoce y acepta el presente Reglamento en todos sus extremos. ARTICULO

SEXTO. De los valores porcentuales de las fincas filiales. Los porcentajes establecidos para cada finca filial determinan el valor proporcional de cada finca filial con relación al valor total del Condominio. Este valor porcentual no se aplicará en relación al valor del voto que le corresponde en las Asambleas de Propietarios, ya que cada finca filial tendrá derecho a un voto. Tampoco en lo relativo a la proporción en la que debe contribuir cada finca filial a los gastos comunes y Fondo de Reserva, ya que todas las fincas filiales contribuirán por partes iguales independientemente de su tamaño. Esta misma disposición aplicara para aquellas fincas filiales matrices que constituyan en su oportunidad nuevos condominios, ya que las fincas filiales que los conformen, tendrán igual derecho a un voto y contribuirán en igual forma que todas las demás fincas filiales del condominio general y en relación a los gastos comunes y fondo de reserva y en particular en relación a los gastos que demande su propio condominio. ARTICULO SETIMO. De los bienes comunes. Se consideran como bienes comunes y en consecuencia no podrán enajenarse, gravarse, embargarse ni transmitirse independientemente, por

ser inherente a la propiedad de la respectiva finca filial y en consecuencia, inseparables de dicha propiedad, los siguientes  
-i- caseta de guarda, -ii- área de basureros, -iii- área de bodega, -iv- tapias perimetrales, -v- instalaciones centrales y

Pone  
Valo 2

Bienes  
Comunes

redes de distribución de servicios públicos, a saber agua potable, tubería sanitaria, tubería pluvial, electricidad, teléfono y televisión por cable. -vi- áreas pavimentadas y adoquinadas. -vii- aceras. -viii- zonas verdes y accesos. -ix- zonas verdes recreativas, x- Áreas comunes recreativas como por ejemplo: Casa Club incluyendo piscina y edificio para gimnasio, xi- Estacionamientos de visitas; xii-Oficina de Administración y xiii- área de servidumbres pluviales y alcantarillado sanitario y planta de tratamiento de aguas negras. Además de las áreas comunes indicadas, lo son también todas aquellas necesarias para la existencia, funcionamiento, seguridad, salubridad, conservación, acceso, apariencia y ornato del Condominio y cualquiera que se identifique en los planos como área común por imperio de la Ley y Legislación aplicable y todas aquellas obras o mejoras futuras que puedan ser construidas en las zonas comunes de acuerdo a lo que estipule el Reglamento de Condominio vigente. ARTICULO OCTAVO. Del uso de los bienes comunes. Se tendrán como áreas comunes para uso y goce de los Propietarios y residentes del Condominio, las señaladas en los planos como zonas recreativas, accesos, parques y juegos infantiles, así como los indicados en la Escritura Constitutiva y el Artículo Cuarto que antecede. Cada Propietario podrá servirse de los bienes comunes y gozar de los servicios e instalaciones haciendo uso racional de los mismos para que todos los Propietarios puedan disfrutar en forma equitativa, debiendo cumplir las siguientes normas: En su utilización y disfrute deberá privar la consideración y respeto mutuo entre todos los residentes del Condominio. Los daños a la propiedad común serán pagados inmediatamente por su autor, en caso de que el daño lo realice un visitante, empleado, familiar o dependiente de alguna finca filial el propietario de dicha finca filial será el responsable del daño causado y deberá pagar el costo con base en el presupuesto que el Administrador determine. En caso de renuencia al pago de los daños que se refiere al punto anterior, el Administrador tomará las medidas o procedimientos establecidos en el artículo Decimoquinto del presente Reglamento. ARTICULO NOVENO. Del mantenimiento de las áreas comunes. Cada Propietario estará obligado a contribuir con el pago de los gastos comunes necesarios para el buen funcionamiento del Condominio. Los gastos comunes serán sufragados por todos los Propietarios tanto de las fincas filiales primarias como de las fincas filiales secundarias en partes iguales ya que la proporción que corresponde a cada finca filial para efectos de voto y pago de gastos comunes es igual para todas y cada una de las fincas filiales primarias individualizadas que conformarán el Condominio Principal, con la excepción de las fincas filiales primarias matrices números Setenta y ocho, Ciento noventa y cinco, Ciento noventa y seis, ya que para estos efectos se considerarán tanto para la cuota como para el voto cada una de las fincas filiales que conformen los Condominios Secundarios y que se formarán en dichas fincas filiales primarias matrices, no siendo de importancia, para efectos de dicho cálculo, el área de la finca filial o el área construida que tenga cada finca filial o el valor que éstas puedan tener. Sin embargo, mientras dure el proceso de construcción y venta de todo el proyecto se establecerá una cuota preferencial para los lotes o fincas filiales en los cuales el desarrollador no haya construido y vendido la casa. Dicha cuota se calculará



2665 \*\*\* 125 79407

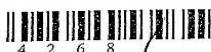
tomando en cuenta la proporción correspondiente de los servicios utilizados por el Desarrollador. Se consideran como servicios utilizados por el Desarrollador: un guarda en el acceso principal, mantenimiento de jardines exteriores frente al acceso principal, iluminación del acceso principal. El Desarrollador no pagará la parte proporcional de la cuota correspondiente a otros servicios aparte de los indicados anteriormente. El desarrollador no pagará cuotas extraordinarias. La renuncia tácita o expresa al uso y goce de las cosas comunes, no relevará al Condómino de sus obligaciones en cuanto la conservación, la reconstrucción de dichos bienes o el pago de cuotas de mantenimiento, ni de ninguna obligación derivada del régimen de condominio.

ARTICULO DECIMO De los gastos comunes. Los gastos Comunes del Condominio General y de los Condominios Secundarios incluyen, pero no se limitan a:

A- Los impuestos y tasas nacionales o municipales que afecten al inmueble en su calidad de cosa común, así como cualquier otra carga obligatoria. B- El monto de primas de seguro de terremoto, incendio, rayo, riesgos profesionales y responsabilidad civil, cuotas patronales de la Caja Costarricense de Seguro Social y derechos laborales. C- Los gastos causados por labores propias de la Administración del condominio, así como aquellos gastos necesarios para el mantenimiento y limpieza de las áreas comunes del Condominio. D- Los gastos por concepto de Seguridad y Control de Accesos vehiculares o peatonales al Condominio. E- Los que ocasionen el mantenimiento de servicios especiales en las áreas comunes del Condominio, tales como, funcionamiento de estación de bombeo y planta de tratamiento de aguas residuales, aceras, áreas verdes, calles, alumbrado eléctrico, teléfono, sistemas de irrigación, sistemas de agua potable y evacuación de pluviales, consumo de agua y electricidad para servicios comunes, así como recolección de basura de las áreas comunes. F- El costo de las innovaciones, reparaciones y mejoras que se hicieren en el Condominio o en sus cosas comunes, debidamente autorizadas por la Asamblea de Propietarios y la Comisión de Construcción, así como las que hubiera que efectuar por orden de las autoridades públicas competentes G- Los gastos que hiciere el Administrador en el ejercicio de sus funciones. Los gastos comunes se pagarán mediante pagos mensuales en las oficinas de la Administración, en dólares, moneda legal de los Estados Unidos de América, o en Colones al tipo de cambio de la fecha de pago, de acuerdo con el tipo de cambio establecido para la venta por el Banco Central de Costa Rica.

ARTICULO UNDÉCIMO Pago de la cuota mensual. Esta se fijará en Dólares Moneda de los Estados Unidos de América. Una vez que se haya firmado la escritura de traspaso de cada finca filial, el Propietario deberá iniciar con el pago de la totalidad de la cuota mensual a principios del mes siguiente. Las cuotas se pagarán por mensualidades adelantadas dentro de los primeros cinco días naturales de cada mes. A partir del sexto día inclusive, empezarán a correr los intereses moratorios equivalentes a una tasa anual igual al Prime Rate más ocho puntos porcentuales, aumentándose en un punto porcentual por cada mes de atraso hasta llegar a un máximo del Quince por ciento anual. Los montos por concepto de intereses y multas pasan a formar parte del rubro general o total por concepto de cuotas atrasadas del condómino

respectivo. La Administración está autorizada para publicar en diarios de circulación nacional, en el propio Condominio y distribuir entre los demás Condóminos, la lista de los Propietarios que presenten dos o más meses de atraso en el pago de la cuota o bien que habiéndoseles impuesto el pago de una multa no la hayan cancelado dentro de los quince días hábiles siguientes a la fecha en que les fue comunicada. La Asamblea de Propietarios podrá establecer descuentos o incentivos especiales para los condóminos que hagan pronto pago o pagos anticipados de las cuotas. La finca filial queda afectada como garantía, en los términos que establece el artículo Veinte de la Ley Reguladora de la Propiedad en Condominio, 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, reintegro de gastos por daños e intereses que generen, constituyen un gravamen hipotecario sobre la finca filial, sólo precedido por el gravamen referido al Impuesto sobre Bienes Inmuebles. En aquellos casos en que una finca filial sea a su vez una finca filial matriz de un Condominio Independiente, las cuotas de mantenimiento ordinarias y extraordinarias correspondientes a dicho condominio, serán sufragadas por iguales partes entre las fincas filiales secundarias, sin importar el tamaño o porcentaje de la finca filial secundaria del o los condominios secundarios. Las cuotas de mantenimiento ordinarias y extraordinarias de las fincas filiales de un Condominio Secundario deberán contemplar en la fijación de su monto, las cuotas de mantenimiento ordinarias y extraordinarias del Condominio General, de forma que los propietarios contribuyan todos en igual monto al pago de las obligaciones generadas por concepto de gastos comunes. En el caso particular de que un condominio secundario tenga un concepto de desarrollo urbanístico diferente al desarrollo del Condominio Horizontal y que genere gastos adicionales, la cuota de las fincas filiales de dicho Subcondominio deberán contemplar los gastos adicionales de las áreas comunes del subcondominio, además de la cuota correspondiente al condominio general. En caso de que una finca filial secundaria se constituya en un Condominio Vertical, los gastos comunes que no estén cubiertos en la Cuota del Condominio General y que le sean pertinentes a este nuevo condominio tales como pero no limitadas a: instalaciones electromecánicas y servicios particulares propios de este Condominio Secundario, deberán ser cubiertos por su propios condóminos en la Cuota del Condominio Secundario como tal. Dichos pagos se harán a la Administración del Condominio Secundario, la cual a su vez se encargará de realizar el pago íntegro y total de las cuotas de mantenimiento ordinarias y extraordinarias a favor del Condominio General, en la oficina del Administrador del Condominio General, conservando el monto correspondiente a los gastos exclusivos del Condominio Secundario para los usos y propósitos que les hubieren asignado. ARTICULO DUODECIMO. Del Fondo de Reserva. La cuota de mantenimiento mensual incluye el rubro de Fondo de Reserva, destinado a cubrir los gastos imprevistos en la Administración o el mantenimiento de las áreas comunes y que serán utilizados por la Administración para cubrir gastos imprevistos en aspectos como seguridad, mantenimiento de áreas comunes, pintura, reparaciones y otros gastos que



requieran de atención y reparación expedita. Esa suma será fijada en la Asamblea de Propietarios, en la cual deberá establecerse el procedimiento para la administración del mismo con el fin de que genere utilidades. Asimismo dicha Asamblea decidirá si el Fondo de Reserva tendrá un monto máximo y en caso de tenerlo, fijará el monto respectivo.

ARTICULO DECIMOTERCERO. De los Seguros. Las edificaciones comunes deberán estar permanentemente ~~X~~ aseguradas contra incendio y terremoto por la suma que establezca el Administrador, siendo de su competencia proceder al aseguramiento de las mismas. El Administrador podrá además contratar otros seguros que sean necesarios para la adecuada cobertura y protección de los bienes, y el personal que labore para el Condominio. ARTICULO

DECIMOCUARTO: Obligaciones de los Propietarios. Le está prohibido a los propietarios a- Destinar la finca filial y áreas comunes a usos o fines contrarios a la ley, las buenas costumbres y a lo establecido en el Reglamento. b- Almacenar guardar y depositar dentro de la finca filial o en las áreas comunes del Condominio, toda clase de materias explosivas, inflamables, contaminantes y asfixiantes, que puedan significar peligro o que produzcan emanaciones molestas. Se exceptúa de esto únicamente los cilindros de gas para cocina. c- Depositar materiales de construcción, mezcla de ~~X~~ concreto, mercadería, muebles y objetos en las áreas comunes del Condominio que puedan comprometer el ornato, limpieza o decoración del Condominio y significar daño o molestias a los demás usuarios, así como obstruir o entorpecer el uso de dichas áreas con la excepción de las obras que se realicen durante el proceso de construcción por parte de la empresa desarrolladora. d- Los Condóminos no podrán colocar en el Area de Administración, Vigilancia o en las áreas ~~X~~ comunes anuncios o rótulos mediante los cuales ofrezcan la venta o alquiler de bienes o servicios, con la excepción de los que requiera la empresa desarrolladora durante el proceso de construcción y ventas. Tampoco podrán colocar en las fincas filiales, insignias, letreros, anuncios, banderas de propaganda, toldos, placas, muebles, macetas o cualquier otro objeto susceptible de afectar la estética del Condominio o la comodidad de los vecinos, también exceptuando lo requerido por la empresa desarrolladora durante el proceso de construcción y ventas. e- Producir o permitir que se produzcan disturbios y ruidos que atenten contra la tranquilidad que debe reinar en el Condominio y que generen una intensidad acústica superior a los niveles máximos permitidos que llegue a fijar la Asamblea de Propietarios. f- Obstruir las calles de acceso, las aceras y los estacionamientos, de manera tal que dificulte el paso, acceso o permanencia a personas o vehículos. Se exceptúa de esta prohibición únicamente las eventualidades que puedan producirse durante el proceso constructivo de las casas g- Arrojar líquidos u objetos fuera de la finca filial. h- Colocar en las ventanas y/o balcones ~~X~~ ropa, alfombras o similares. i- Disponer de la basura o desperdicios por medios distintos de los previstos para ello e indicados en este reglamento o los que a futuro acuerde la asamblea de condóminos. j- Usar las calles de acceso y las ~~X~~ áreas verdes comunes para limpiar vehículos, muebles o cualquier objeto. k- Circular en las calles del Condominio a una velocidad superior a los veinte kilómetros por hora o la velocidad que posteriormente designe la Asamblea de propietarios. /

l- Estacionar vehículos en espacios que no estén designados para tal propósito. m-) llamar a los residentes o guardas mediante la bocina del vehículo o hacer un uso innecesario de la misma. n- Autorizar o permitir a menores de edad el uso de cualquier tipo de vehículos de motor, tales como motos, cuadriciclos, scooters, aún cuando cuenten con licencia de conducir. ñ- Efectuar cualquier acto o incurrir en omisión que perturbe la tranquilidad de los demás Propietarios o residentes o que comprometa la solidez, seguridad, salubridad y comodidad del Condominio. 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 una finca filial, quienes lo hagan también responderán por las infracciones por ellos cometidas y sin perjuicio de la responsabilidad Civil solidaria del Propietario. ARTICULO DECIMOQUINTO. De las mascotas. a- Los Propietarios o residentes autorizados podrán tener en su casa únicamente mascotas domésticas, en el entendido de que no serán criados o cuidados para fines comerciales y no causen molestias o afecten la seguridad de los demás Propietarios del Condominio. El Propietario de la mascota será responsable de los daños que estas causen tanto en las áreas comunes como en las áreas privativas. b- Quedan totalmente y expresamente prohibidos los perros de razas violentas o peligrosas como por ejemplo, pero no solo circunscritos a: Pitt Bull Terrier, Stadforshire Terrier y Rotwailer y los reptiles venenosos, los cuales no podrán permanecer por ningún periodo de tiempo dentro del Condominio. c- Los propietarios deberán mantener sus mascotas dentro de cada propiedad condoninal. No podrán deambular por las zonas comunes, excepto si salen con su respectivo dueño y con correa, de tal forma que permita mantenerlos bajo control. Sin embargo no podrán ingresar bajo ninguna circunstancia a las zonas de juegos infantiles ni la zona de casa club incluyendo la piscina y el edificio para gimnasio. d- Cada Propietario o residente autorizado será responsable de limpiar o recoger de manera inmediata los desechos fecales que sus mascotas dejen en cualquier zona del Condominio. e- Los Condóminos deberán velar por que sus mascotas no generen excesivo ruido que perturbe la tranquilidad del Condominio y de conformidad con lo dispuesto por la Ley de Salud. La violación a cualquiera de estas disposiciones autoriza a la Administración del Condominio a exigir al Propietario o residente autorizado que saque la mascota del condominio. ARTICULO DECIMOSEXTO: Seguridad Privada Adicional. En caso de que un Propietario o Condómino quiera contratar servicios adicionales de seguridad, además de los contratados por la Administración, éstos deberán ser aprobados por la Administración y cumplir con los lineamientos de seguridad que exige la Ley, este Reglamento, y la Administración del Condominio. ARTICULO DECIMOSETIMO. Jardines y Zonas Verdes. a-) La Administración del Condominio podrá contratar los servicios de una compañía dedicada al diseño de jardines y mantenimiento de zonas verdes. b-) En caso de que los jardines exteriores de las fincas filiales estén expuestos a las zonas comunes, el diseño y su modificación deberá ser presentado al Administrador del Condominio, quien lo presentará a la Comisión de Construcción, la que dará la aprobación que corresponda y o recomendaciones. c-) El mantenimiento y o modificación en los jardines de las zonas



comunes será responsabilidad únicamente de la administración del Condominio. Por ningún motivo los propietarios de las fincas filiales podrán modificar los jardines de las zonas comunes , sin la previa autorización de la Administración. D-) Los jardines internos de cada finca filial podrán tener plantas de cualquier tipo, siempre y cuando la altura de estas no interfiera con las vistas panorámicas de otras edificaciones y no invadan ni ensucien las propiedades vecinas. E-) Los condóminos podrán plantar árboles frutales de tipo ornamental dentro de su propiedad, evitando que su follaje invada propiedades vecinas. f-) Es obligación de los Propietarios mantener en perfecto estado de conservación y limpieza los jardines y zonas verdes de su propiedad. G-) Si el propietario no mantiene las zonas verdes al frente de su vivienda en condiciones apropiadas de manera que afecte la belleza y ornato del condominio, la Administración le prevendrá por una sola vez y por escrito que proceda a realizar la labor que corresponda y si en un plazo de una semana el propietario no corrige la situación, procederá a darle el mantenimiento necesario y se le cobrarán los gastos generales más un treinta por ciento de recargo, para lo cual el propietario, con la aceptación del presente Reglamento, otorga a favor de la Administración una autorización permanente de entrada a su propiedad para esos efectos. H-) Los Condóminos podrán darle su propio mantenimiento a las zonas verdes de sus fincas filiales, contratar a la compañía de mantenimiento del Condominio o contratar cualquier otra compañía de mantenimiento similar para tales fines. I-) En caso de que se contrate una Compañía de Mantenimiento de Jardines diferente a la del Condominio, previo a su ingreso al Condominio, esta deberá ser aprobada por el Administrador y cumplir con los lineamientos de seguridad, limpieza e ingreso de equipo que se detallan a continuación. a-. Deberá registrarse en la Casetta de Seguridad el nombre de la compañía, los nombres y números de cédulas de los empleados de dicha compañía, así como el equipo que va a ingresar al Condominio para el mantenimiento de jardines y zonas verdes. b-. Todo trabajador que intervenga en estos trabajos, deberá estar uniformado y portar la identificación correspondiente en todo momento. c- Cualquier cambio de personal deberá ser comunicado a la Administración del Condominio. d-. El horario de trabajo deberá ser reportado con anticipación en la Casetta de Seguridad, ya que el horario establecido será de las Siete horas a las diecisiete horas todos los días, excepto los días domingo. e-. Toda basura o desecho que estos trabajos produzcan, deberá ser retirado y sacados del Condominio diariamente al finalizar el día de trabajo para evitar su acumulación. f-. No se deberá ensuciar ni alterar los jardines de las zonas comunes. g-. El equipo que se utilice para el mantenimiento de jardines deberá ser manejado con el mayor cuidado posible, de tal forma que no cause molestias a los Propietarios vecinos. En caso de que no se trabaje con los estándares de limpieza y calidad adecuadas o de no cumplir en alguna forma con las disposiciones establecidas en el presente Reglamento, la Administración podrá suspender el uso de la Compañía de Mantenimiento que se ha contratado y cobrará al Propietario los costos por cualquier daño causado, así como la recolección de la basura procedente de los trabajos de jardinería en el caso que corresponda. ARTICULO DECIMOCTAVO: Basureros. A- Los basureros deberán ubicarse

siempre dentro de la propiedad o finca filial y en lugares donde no queden expuestos desde ningún punto a las zonas comunes o propiedades vecinas. B- La basura deberá depositarse siempre en un recipiente o contenedor sanitariamente adecuado. c-) La basura deberá sacarse de la finca filial llevando el procedimiento indicado por la administración que es: Depositarla en las bolsa correspondientes, para que pueda ser reciclada según instrucciones de la Administración del Condominio. Una vez clasificada en las diferentes bolsas, debe depositarse en recipientes para basura debidamente autorizados por la Administración del Condominio. Los recipientes deberán sacarse al camino principal, frente a la propiedad, la noche anterior de que el recolector de basura pase a recogerla. El horario será el indicado por la Administración en su debido momento. Una vez que el recolector de basura haya pasado, cada propietario será responsable de recoger los recipientes de depósito inmediatamente. ARTICULO DECIMONOVENO. Los condoninos, arrendatarios, ocupantes y poseedores a cualquier título de las fincas filiales de este Condominio se comprometen a cumplir con las directrices que la Administración determine con el fin de proteger el medio ambiente, entre estos, procesos de reciclaje de basura y cualquier otro a criterio de dicha administración. ARTICULO VIGESIMO. Régimen de Sanciones. Cuando un Propietario o quien de él derive su derecho destine su finca filial o áreas comunes a usos contrarios a la Ley, la moral o las buenas costumbres, la hagan servir a otro objeto diferente que el convenido expresamente en este Reglamento, efectúe acto o incurra en omisión que perturbe la tranquilidad de los demás Propietarios y o residentes, comprometa la solidez, seguridad, salubridad, finanzas, comodidad del Condominio y sus habitantes, Incumpla las obligaciones establecidas por la Ley, este Reglamento o la Asamblea de Propietarios, el Administrador prevendrá por escrito de inmediato al infractor, con el fin de que éste se ponga a derecho y subsane los daños y perjuicios causados, dentro de un plazo de cinco días hábiles contados a partir de la fecha de la notificación correspondiente o bien para que esgrima los argumentos de su defensa. En caso de que el propietario o quien de él derive su derecho no acate la prevención escrita del Administrador o bien niegue responsabilidad en la infracción o falta que se le imputa, el Administrador procederá a convocar a una Asamblea Extraordinaria de Propietarios, con el fin de conocer el caso, los argumentos de defensa del presunto infractor y si fuera procedente, imponer al infractor una sanción o multa, sin perjuicio de lo que éste adeude por concepto de reparación de los daños e indemnización de los perjuicios que su acción u omisión hubieren ocasionado. Atendiendo a su gravedad las multas podrán oscilar entre uno a diez salarios base, conforme se definen en la Ley Siete mil trescientos treinta y siete de Mayo de mil novecientos noventa y tres. Aunado a lo anterior, si la falta cometida por el Propietario o de quien él derive su derecho es considerado como FALTA GRAVE por acuerdo tomado en Asamblea de Propietarios por simple mayoría, procederá al desahucio o la obligación de desalojo que disponen los artículos Veintidós y Veintitrés de la Ley Reguladora de la Propiedad en Condominio. Para estos efectos, sin necesidad de acuerdo previo de Asamblea de Propietarios, la mora en el pago de tres cuotas de mantenimiento

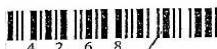


consecutivas, o seis cuotas de mantenimiento en un mismo año o el no pago de los costos de mantenimiento o reparación de daños que la Administración haya tenido que hacer por cuenta de una finca filial según lo estipulado en este Reglamento, será considerado Falta Grave. Para cualquier controversia que surgiere por la aplicación de las sanciones indicadas la determinación de lo que constituye Falta Grave, así como para el cobro de las cuotas de mantenimiento y demás sumas de dinero ordenadas por la Asamblea de Propietarios que se encuentren morosas, las partes acudirán al proceso estipulado en el artículo 21 siguiente. Para cualquier controversia que surgiere por la aplicación de las sanciones indicadas, la determinación de lo que constituye FALTA GRAVE, así como para el cobro de las cuotas de mantenimiento y demás sumas de dinero ordenadas por la Asamblea de Propietarios que se encuentren morosos, las partes acudirán al proceso estipulado en el Artículo Vigésimo primero siguiente. Queda entendido que todas las comunicaciones y o notificaciones que se deban realizar a un condómino, se considerarán efectuadas a partir del momento en que el Administrador entregue dicha comunicación o notificación a cualquier persona que se encuentre en la Unidad Residencial correspondiente.

ARTICULO VIGESIMO PRIMERO. Mecanismos para resolución de disputas. Los Condóminos, la Asamblea de Propietarios y el Administrador, en adelante identificados en este Artículo como las partes, en apego a lo dispuesto en los artículos Cuarenta y uno y Cuarenta y tres de la Constitución Política, renuncian expresamente a la Jurisdicción Ordinaria y acuerdan resolver cualquier conflicto conforme al siguiente procedimiento. A Compromiso de mediación. Las partes acuerdan acudir en primera instancia al proceso de Mediación establecido en la Reglamentación del Centro de Conciliación y Arbitraje de la Cámara de Comercio de Costa Rica, designándose como Mediador Unipersonal a quien por turno corresponda, de la lista con que al efecto cuenta la Dirección de dicho Centro. B- Compromiso Arbitral. En caso de que el asunto no sea resuelto en un máximo de dos audiencias de mediación de no más de dos horas cada una de ellas, o en caso de que no se verifiquen las sesiones por ausencia de alguna de las partes, el asunto o controversia será resuelto mediante Laudo definitivo e inapelable de conformidad con los Reglamentos de Conciliación y Arbitraje del Centro de Conciliación y Arbitraje de la Cámara de Comercio de Costa Rica, a cuyas normas las partes se someten en forma incondicional. Queda entendido que tanto la Mediación como el Arbitraje podrán ser solicitados por cualquiera de las partes. En caso de que al momento en que deba resolverse el conflicto, el Centro de Conciliación y Arbitraje de la Cámara de Comercio de Costa Rica no esté prestando los servicios anteriormente referidos, el conflicto se resolverá mediante un proceso Arbitral de Equidad que se tramitará de conformidad con la Ley sobre Resolución Alternativa de Conflictos y Promoción de la Paz Social, Número Siete mil setecientos veintisiete. Las costas de los procesos que resulten necesarios para la resolución del conflicto, serán sufragadas en su totalidad por la parte perdedora. El Acuerdo de Conciliación y el Laudo Arbitral serán firmes, vinculantes, y tendrán carácter de Cosa Juzgada Material para las partes.

ARTICULO VIGESIMO SEGUNDO. Reglamentación para el uso de las áreas comunes

recreativas: Área de Casa Club y Piscina. A-) Casa Club: a- Su fin es brindar esparcimiento y recreación a los Condominios y no será dedicada a actividades privadas ni para la celebración de fiestas, razón por la cual dicha área no podrá ser reservada para ningún tipo de actividades sociales. B- No se permite el ingreso de mascotas a las instalaciones de la Casa Club. C-) No se permiten escenas amorosas que atenten contra la moral y las buenas costumbres. i-) No se permite el consumo de bebidas alcohólicas, tabaco drogas o cualquier otra sustancia no permitida por ley, que altere la tranquilidad, seguridad, salud física y emocional de los condóminos. B-) Piscina. La finalidad de la piscina es totalmente recreativo y deportivo en beneficio de los condóminos y su uso será sujeto a las siguientes regulaciones: i- El uso de la Piscina es bajo la responsabilidad y riesgo de cada condominio. ii- No se permite la permanencia de personas menores de dieciocho años sin la compañía de un adulto responsable. iii- No se permite el consumo de drogas o bebidas alcohólicas dentro y alrededor del área de piscina, ni el ingreso de personas en estado de ebriedad o bajo los efectos de alguna droga. iv- Para ingresar a la piscina la persona deberá ducharse previamente y no podrá ingresar con bloqueadores y o bronzeadores en el cuerpo, debiendo estar higiénicamente apto para utilizarla. v- no se permiten juegos dentro de la piscina, ni cualquier otra actividad en la misma o sus alrededores que pueda poner en riesgo la seguridad e integridad física de las personas que la utilizan. vi- Es prohibido orinar dentro de la piscina. vii- Es prohibido lanzar a la piscina objetos y sustancias que deterioren la calidad del agua y pongan en peligro la seguridad y salud de los usuarios. viii- El área de Piscina no es reservable para ningún tipo de actividades. ix- No se permiten escenas amorosas que atenten contra la moral y buenas costumbres. x- Es prohibido lanzar basura en el área verde de la piscina y sus alrededores. xi- Se prohíbe el ingreso y permanencia de personas ajenas al Condominio, excepto que sean invitadas por algún Condómino, inquilinos o propietarios, pero para su permanencia en esta área deberá estar acompañado por el respectivo residente del Condominio. Caso contrario será retirado de dicha área. Queda establecido que un Condominio tan solo podrá tener como máximo cuatro personas invitadas en estas áreas. xii- El horario y días de uso de la piscina será el establecido por la administración. xiii- Para ingresar a la piscina la persona deberá hacerlo en traje de baño o en camiseta y pantaloneta, por lo tanto se prohíbe la permanencia dentro de la piscina con otras prendas. xiv- El uso de juguetes en el área de la piscina queda sujeto a las siguientes regulaciones: a- que no deterioren la calidad del agua. b- que sea claramente visible dentro y fuera de la piscina. c- que no sea punzo cortante o que esté compuesto de varias piezas. d- que no utilice baterías o energía eléctrica para su funcionamiento y que no pueda ser utilizado o manipulado por control remoto. e- que por sus dimensiones no prive del disfrute normal a los demás usuarios. f- Queda totalmente prohibida la permanencia de mascotas dentro del área de piscina o realizar juegos dentro de ella que perturben el disfrute de los demás. xv-) No se permite el ingreso al area de la piscina y alrededores de recipientes de vidrio, ya sean vasos, botellas, lociones, colonias, etc. C-) PARQUES INFANTILES. El fin primordial de los parques infantiles es la sana recreación de los niños y adultos y su uso



2665 m 125 794 11

será regulado por las siguientes disposiciones. i- No se permite el ingreso de mascotas. ii- Es prohibido botar basura o cualquier clase de desechos. iii- No se permiten escenas amorosas ni consumo de bebidas alcohólicas o drogas. iv- Se prohíbe el ingreso y permanencia de personas ajenas al Condominio, excepto que se trate de personas invitadas por los propietarios o inquilinos, pero para su permanencia en estas áreas deberá estar acompañado del inquilino o propietario. Caso contrario será retirado del área. v-) No se permite la permanencia de personas después de las diez de la noche, ni la realización de actividades que atenten contra la tranquilidad, salud y seguridad de los condóminos. vi) El uso de los juegos infantiles será para niños de hasta diez años de edad. ARTICULO VIGESIMO TERCERO. Parqueo de Vehiculos. Su destino es el estacionamiento de los vehículos de los visitantes y está sujeta a las siguientes regulaciones: i- No es una área para juegos o realización de actividades. ii- Se prohíbe botar basura y cualquier clase de objetos o desechos en esta área. iii- Se prohíbe estacionar vehículos de modo que obstruyan la libre entrada y salida de los demás automotores. v- En estas áreas así como en todas las calles del Condominio no se permitirá bajo ningún concepto que sean utilizadas para dar clases de conducción de vehículos automotores o similares. v- Los condóminos o residentes no podrán utilizar estas áreas como parqueo usual de sus vehículos. vi- Sin embargo la administración podrá, a su criterio, dar las directrices que crea convenientes en el aspecto de parques de vehículos, así como también para el ingreso de otro tipo de vehículos tales como de transporte de estudiantes. ARTICULO VIGESIMO CUARTO: Jardines de Entradas Principales, bulevares, rotondas y otros de uso común. El fin de estas áreas comunes es el de embellecer el entorno del Condominio y no se permitirá a ningún uso diferente a este. Queda totalmente prohibido a los condóminos y sus visitantes, dañar, sustraer o alterar las plantas, árboles y demás vegetación. Es responsabilidad de la Administración dar el debido mantenimiento y embellecimiento a estas áreas. ARTICULO VIGESIMO QUINTO. Se autoriza al Administrador a comparecer y otorgar la Constitución de Servidumbres y Derechos de Paso necesarios a favor de las Entidades Públicas que correspondan y que brindan la prestación de servicios vitales para el Condominio y para efectos que estas Entidades puedan tener libre acceso a las áreas comunes del Condominio donde se ubiquen los equipos e infraestructura necesaria que requieran de la medición, instalación, modificación, reparación y mantenimiento adecuado para su buen funcionamiento. Para este efecto se otorga al administrador Poder Especialísimo de conformidad con el artículo Mil cuatrocientos ocho del Código Civil para que en su oportunidad pueda donar en nombre y representación del Condominio y a favor de las entidades que correspondan todas aquellas obras de infraestructura que se construyan en las áreas comunes del condominio y que resulten necesarias para la prestación de los servicios por parte de dichas entidades. Asimismo la Administración puede permitir el ingreso de las Autoridades de la Policía de Tránsito para atender asuntos propios de su competencia, así como a Inspectores del Instituto Nacional de Seguros para atender asuntos relacionados con la materia propia de los Autoridades de Tránsito. También permitirá el acceso de funcionarios de las entidades que brindan servicios públicos tales

Lope  
Agam  
Art. 41

como agua potable, energía eléctrica, telefonía, televisión por cable y para la realización de las labores necesarias y propias de la entidad que representan. ARTICULO VIGESIMO SEXTO. Constitución de condominios en las Fincas Filiales. De acuerdo con lo establecido en el inciso f-) del Artículo Primero de la Ley Reguladora de la Propiedad en Condominio, las fincas filiales números Setenta y ocho, Ciento noventa y cinco, Ciento noventa y seis, se podrán convertir en fincas matrices de nuevos condominios, sin perder estas por ello su condición de finca filial del Condominio Horizontal Residencial Barlovento y tendrán su acceso a través de las áreas comunes del Condominio principal. A fin de acceder a este régimen, el Propietario debe cumplir con los requisitos legales y reglamentarios propios de todo Condominio. Los nuevos Condominios se regirán por las siguientes disposiciones: a-) Como fincas filiales que son del Condominio Horizontal Residencial Barlovento se encuentran sometidos a las restricciones y limitaciones de la presente escritura constitutiva y del presente Reglamento de Condominio, razón por la cual los Reglamentos que al efecto constituyan esas fincas filiales secundarias en su oportunidad no podrá contradecir, modificar ni desvirtuar este Reglamento. b-) Los nuevos Condominios que se constituyan deberán contar con las aprobaciones y autorizaciones otorgadas por los Organismos Oficiales encargados. c-) Los nuevos Condominios serán considerados por la totalidad de las unidades que se construyan, conservando su valor por unidad en el Condominio y en base a ello, su derecho de voto en las Asambleas y obligación de sufragar los gastos comunes. d-) En las Asambleas de Propietarios los nuevos condominios serán representados por su Administrador o un Apoderado Especial que designen al efecto tal y como lo dispone el artículo Cuatro siguiente del Reglamento de Administración. E-) En las fincas filiales Setenta y ocho, Ciento noventa y cinco, Ciento noventa y seis, como Fincas Matrices o subdivisión de fincas filiales, sus edificaciones se iniciarán de conforme lo decidan sus propietarios y de acuerdo a los proyectos que al efecto desarrolle en dichas fincas filiales matices. CAPÍTULO III. REGLAMENTO DE ADMINISTRACION. ARTICULO VIGÉSIMO SETIMO. Los Órganos del Condominio. Los órganos de Gobierno y Administración del Condominio están constituidos por: a) La Asamblea de Propietarios. b) La Administración c) La Comisión de Construcción. ARTICULO VIGÉSIMO OCTAVO. Asamblea de Propietarios. La Asamblea de Propietarios es el Órgano Supremo del Condominio y resolverá los asuntos de interés común sometidos a su conocimiento. Las asambleas podrán ser ordinarias o extraordinarias. ARTICULO VIGÉSIMO NOVENO. Las Asambleas Ordinarias y Extraordinarias. La Asamblea Ordinaria de Propietarios se celebrará una vez al año dentro de los tres meses siguientes al cierre del ejercicio fiscal. Las Asambleas Extraordinarias se celebrarán cuando así lo considere necesario el Administrador, la Comisión de Construcción o cuando así lo dispongan los Propietarios que representen por lo menos un tercio del porcentaje del valor del Condominio. En el segundo supuesto los miembros de la Comisión deberán dirigirse al Administrador para que éste realice la convocatoria dentro de los diez días hábiles siguientes a su solicitud. ARTICULO TRIGESIMO.-Convocatoria. El Administrador es el encargado de convocar a la Asamblea de



265 125 794 12

Condóminos y también podrán convocarla los Propietarios que representen, por lo menos un tercio del valor del Condominio. La convocatoria deberá indicar en la agenda el asunto o asuntos que se tratarán, el día, hora y lugar de la reunión, así como la posibilidad de una segunda convocatoria en los términos indicados en el Artículo Trigésimo primero siguiente. Se hará mediante carta circular que se enviará a la dirección postal, electrónica o fax que para tal efecto indicará cada Propietario a la Administración del Condominio, con quince días naturales de anticipación tanto para las Asambleas Ordinarias como para las Asambleas Extraordinarias. En aquellos casos en que una finca filial sea a su vez una finca filial matriz de otro Condominio, la notificación de la Convocatoria deberá realizarse en la Oficina del Administrador del Condominio Secundario. Será responsabilidad de cada Propietario reportar a la Administración cualquier cambio de dirección, pues para todos los efectos legales y reglamentarios se tendrá como la dirección válida la última dirección reportada en los Registros de la Administración. Las Convocatorias deberán señalar la Agenda del día con los puntos específicos a tratar, sin que se permita el señalamiento de Asuntos Varios, el lugar, la fecha y la hora señalada para la Primera y Segunda Convocatorias. La inobservancia de cualquiera de los requisitos antes indicados acarreará la nulidad de la Asamblea que se celebre. Una vez que haya sido convocada la Asamblea, aquellas filiales que son a su vez Matrices de Condominios Secundarios, deben celebrar con anticipación una Asamblea de Condóminos propia, para efectos de definir una única posición frente a los asuntos sometidos a la Orden del Día de la Convocatoria del Condominio General y a la vez designar al Administrador como representante, quien asistirá a la Asamblea y efectuará las votaciones conforme a lo decidido en la Asamblea previa del Condominio Secundario. En el caso anterior, la Asamblea de cada Condominio Secundario podrá conocer y resolver asuntos internos de su propio Condominio que no hayan sido incluidos ni descritos previamente en el Orden del Día de la convocatoria del Condominio Principal o General, pero en el punto número Uno de su Convocatoria y el motivo principal para la convocatoria deberá constituirlo el hecho de autorizar al administrador como representante y decidir la posición del Condominio en la votación para la Asamblea de Condominio General convocada. El Poder Especial otorgado para estos efectos deberá protocolizarse y el Apoderado Especial deberá acreditar su Poder mediante la presentación del respectivo Testimonio de Escritura Pública. Dicho acuerdo de Asamblea deberá especificar los asuntos que el Apoderado Especial puede votar y en qué sentido debe hacerlo y cuales son los asuntos que puede discutir sobre la base de una breve descripción de los argumentos. ARTICULO TRIGESIMO PRIMERO. Quórum. En la Asamblea de Propietarios en primera convocatoria lo formarán los votos que representen las dos terceras partes del valor del Condominio. En segunda convocatoria quedará formado con cualquier número de asistentes. Si a la hora señalada en la convocatoria no se reuniere el quórum fijado, se considerará la Asamblea convocada por segunda vez para media hora después y sesionará válidamente con el número de los PROPIETARIOS QUE SE ENCUENTREN PRESENTES. En toda convocatoria que se efectúe se señalará expresamente la posibilidad de

Art 24  
LAPC

OJO

esta segunda convocatoria. Se prescindirá de la convocatoria previa cuando estando reunida la totalidad de los Propietarios, acuerden celebrar Asamblea y se conformen expresamente de que se prescinda de dicho trámite, lo que se hará constar en el acta respectiva. En caso de que no concurriera ninguno de los PROPIETARIOS a la segunda convocatoria de la Asamblea Ordinaria, el administrador dejará constancia en el Libro de Actas, transcribirá el Orden del Día y se tendrá por aprobado el Presupuesto de Gastos Comunes, así como cualquier otro asunto indicado en la agenda respectiva. Sólo podrán votar quienes se encuentren al día en el pago de las cuotas del Condominio.

ARTICULO TRIGESIMO SEGUNDO. Atribuciones de la Asamblea Ordinaria. Son atribuciones de la Asamblea Ordinaria:

- a) Conocer del informe anual del Administrador al año vencido de acuerdo al cierre fiscal que se está conociendo, aprobándolo o desaprobándolo.
- b) Aprobar o improbar el presupuesto de gastos comunes que presente el Administrador para el año venidero y las cuotas que sobre dichos gastos corresponden a cada finca final.
- c) Cuando proceda, reelegir, nombrar o revocar los cargos del Administrador o de la Comisión de Construcción una vez concluido el proceso de construcción y venta del proyecto general
- d) Autorizar las reparaciones o mejoras que se hicieren en los elementos comunes del Condominio, cuando estas no estén incluidas en el presupuesto anual aprobado.
- e) Las resoluciones sobre asuntos de interés común, no comprendidas dentro de las facultades y obligaciones del administrador.
- f) Los demás actos que le competen al tenor de la Ley Reguladora de la Propiedad en Condominio.

ARTICULO TRIGESIMO TERCERO.- Formalidades de las Asambleas. Las Asambleas serán presididas por un Presidente y un Secretario Ad-Hoc, designados por los Propietarios para cada Asamblea. De toda Asamblea se levantará un acta que se asentará en el Libro de Actas de Asamblea de Propietarios que al efecto lleve el Condominio, la cual será firmada por el Presidente y el Secretario. Los Propietarios, por su parte firmarán un control de asistencia que se levantará para efectos de la Asamblea. Los Propietarios podrán hacerse representar en las Asambleas mediante mandatarios, para lo que será suficiente la representación de una Carta-Poder autenticada por un abogado o bien, una certificación de personería jurídica en el caso de sociedades o apoderados generales o generalísimos. En caso de existir copropiedad en alguna de las fincas filiales, los copropietarios deberán designar un solo representante, quién será el representante legal ante la Asamblea de esa finca filial, independientemente de si los demás copropietarios también asisten a la Asamblea.

ARTICULO TRIGESIMO CUARTO.

De las votaciones. El voto de cada Propietario tendrá igual valor conforme a su unidad residencial y sólo podrán votar quienes se encuentren al día en el pago de las cuotas del Condominio. En el caso del voto del representante de los condominios secundarios este tendrá el valor equivalente a la cantidad de unidades habitacionales que conforman dicho condominio.

Votación Requerida:

- A) Se requiere voto unánime de todos los Propietarios para:
- i) Modificar el destino general del Condominio.
- ii) Variar el área proporcional de las filiales, en relación con el área total del Condominio o el área de los bienes comunes, con la excepción de lo estipulado en el artículo Vigésimo sexto del Reglamento de Condominio y



4 2 6 8

26 65 125 794 13

Anexo P

relativo a la posibilidad de que las fincas filiales números Setenta y ocho, Ciento noventa y cinco, Ciento noventa y seis se puedan convertir en fincas filiales matrices sin perder por ello su condición original de fincas filiales de este Condominio.

iii) Renunciar al Régimen de Propiedad en Condominio, siempre y cuando las parcelas o unidades resultantes no contravengan otras leyes. iv) Gravar o enajenar el Condominio en su totalidad. v) Variar las cláusulas de la escritura constitutiva o el Reglamento de Condominio y Administración. vi) Cualquier otro acuerdo que requiera la total conformidad

de los Propietarios, conforme a la ley Reguladora de la Propiedad en Condominio o este Reglamento. B) Se requiere

*Inc 21*  
mayoría de las dos terceras partes del porcentaje total del valor del Condominio para: i) Aprobar y realizar mejoras útiles y o construcciones en las áreas comunes no contempladas en los planos del Condominio. ii) Designar y remover al Administrador y/o a los miembros designados por los Propietarios en la Comisión de Construcción, después de finalizada la construcción y venta del proyecto general. iii) Variar el destino especial de una finca filial. iv) Construir nuevos pisos o sótanos, excavar o autorizar a alguno de los Propietarios para que efectúe estos trabajos. v) Adquirir nuevos bienes comunes, variar el destino de los existentes o disponer en cualquier forma el modo en que pueden aprovecharse. vi)

Autorizar el arrendamiento de cosas comunes. C) Se requiere simple mayoría de votos presentes para: i) Aprobar la realización de mejoras necesarias. ii) Resolver cualquier otro asunto incluido en la agenda. Las resoluciones de la

Asamblea serán definitivas, válidas, vinculantes y firmes desde el momento en que se tomen, aún para los ausentes, a

quienes el administrador comunicará por escrito todos los acuerdos tomados. ARTICULO TRIGÉSIMO QUINTO:- Del

*Inc 22*  
*Administrador.* El Administrador será nombrado por la Asamblea de Propietarios mediante el voto que represente al menos

*los dos tercera partes del total de condóminos. El plazo de vigencia del Primer Administrador es de diez*

*años* *los dos tercera partes del total de condóminos. El plazo de vigencia del Primer Administrador es de diez años, hasta que concluya la construcción y venta del proyecto.*

Posteriormente la Asamblea de Condóminos establecerá el plazo de vigencia del período del nombramiento de los

siguientes Administradores. El nombramiento podrá recaer tanto en personas físicas como personas jurídicas,

propietarias o no del Condominio. El incumplimiento de las funciones asignadas al Administrador, así como la comisión u

omisión de actos que causen daños y/o pérdidas o pongan en peligro la existencia, seguridad, salubridad y conservación

del Condominio, previa llamada de atención por escrito de la Asamblea, será motivo suficiente para que éste sea removido

de su cargo. En caso de que la falta sea de tal gravedad que haga innecesaria la llamada de atención, la Asamblea podrá

proceder de inmediato a su despido y correspondiente sustitución. De no existir Administrador o si éste no actúa o se

encontrare incapacitado, cualquiera de los Propietarios podrá ejecutar por si solo únicamente los actos impostergables de

conservación y administración, sin perjuicio del cobro que posteriormente pueda realizar, tanto del tiempo como de los

gastos que cuenten con el refrendo de un Contador Público Autorizado. ARTICULO TRIGÉSIMO SEXTO. Remuneración

del Administrador. El Administrador, como retribución por el desempeño de sus funciones en la Administración del

*Inc 33*

*Apt A*

Condominio, recibirá una retribución mensual que será aprobada en la Asamblea de Propietarios. ARTICULO

TRIGÉSIMO SETIMO: Poderes del Administrador. El Administrador es el representante legal del Condominio y tiene facultades suficientes para representarlo en todos los asuntos judiciales y/o administrativos que se susciten con relación al Condominio. El Administrador tendrá facultades de apoderado generalísimo sin limitación de suma con las atribuciones que señala el artículo Mil doscientos cincuenta y tres del Código Civil. Sin embargo, requerirá autorización de la Asamblea de propietarios para vender, donar, enajenar, traspasar o disponer de cualquier otra forma de bienes inmuebles o de activos fijos del Condominio, así como para contraer préstamos a cargo del Condominio. Podrá otorgar Poder Especiales Judiciales a profesionales en derecho para atender la tramitación de algún asunto en Sede Judicial y en el que resulte parte el Condominio. El Administrador queda autorizado para que pueda subcontratar a personas físicas o jurídicas para que le asistan en el proceso operativo de la Administración del Condominio. ARTICULO TRIGÉSIMO OCTAVO.

Obligaciones del Administrador. Son obligaciones del Administrador: a) Respetar y hacer cumplir el Reglamento, verificar las infracciones y proceder contra el infractor conforme a sus atribuciones. b) Ejecutar las resoluciones de la Asamblea de Propietarios y de la Comisión de Construcción. c) Convocar a Asamblea de Propietarios. d) Enviar a cada Propietario, con por lo menos cinco días de anticipación a la fecha señalada para la Asamblea anual de Propietarios, el informe anual del año vencido y el Presupuesto de Gastos Comunes para el año venidero, así como el cálculo de las Cuotas Condominales que a su finca filial corresponde pagar. e) Atender las quejas de los Propietarios. f) Resolver, en la medida de lo posible, toda discrepancia entre los Propietarios u ocupantes de las fincas o remitir la disputa al procedimiento indicado en el Artículo Vigésimo Primero del Reglamento de Condominio. g)- Recaudar de cada Propietario las Cuotas Comunes, Fondo de Reserva y cuentas por reparación de daños, así como aplicar las multas y sanciones según lo estipulado en el Artículo Vigésimo de este Reglamento. h) Certificar las deudas de los propietarios con el Condominio o bien de encontrarse al dia en el pago de sus obligaciones . i) Pagar con los fondos del Condominio los gastos comunes, así como los gastos extraordinarios necesarios a fin de mantener en buen estado y en condiciones de seguridad, comodidad, limpieza y decoro las instalaciones del Condominio. j)- Ordenar y pagar cualquier reparación o arreglo extraordinario en las áreas comunes y de servicios, previo visto bueno de la Comisión de Construcción. k)- Inspeccionar regularmente el Condominio y las fincas para que no se cometan infracciones a lo dispuesto en los Reglamentos del Condominio. l) Mantener el Condominio en perfecto estado de conservación, aseo e higiene y velar por el buen funcionamiento de la maquinaria y equipo. m) Colocar las señales correspondientes en las vías internas del Condominio. n)- Contratar y despedir, a su sola discreción, el personal que considere necesario para la atención del Condominio. o)- Llevar, conservar y custodiar tres libros legalizados del Condominio, a saber: a-) Un Libro de Actas de la Asamblea. b-) un Libro de Caja en el que el Administrador consignará diariamente, tanto los egresos por concepto de gastos comunes como los ingresos

Poder  
Administrador

Art 3º  
LPC



1 4 2 6 8

2665 125794 14

provenientes de los aportes de los propietarios o de cualquier otro concepto. c-) Un Libro de Actas de la Junta Directiva para consignar los acuerdos que tome la Junta Directiva. Es responsabilidad del Administrador mantener actualizada la información de todos los libros p)- Custodiar los títulos de propiedad del inmueble y demás documentación relacionada con el Condominio en su conjunto. q)- Representar al Condominio directamente o por medio de apoderado ante las autoridades públicas, sean ellas administrativas, fiscales, policiales, municipales, judiciales, nacionales y/o extranjeras en cualquier reclamación, gestión o asunto de interés de los Propietarios o del Condominio.

ARTICULO TRIGÉSIMO NOVENO: De la Comisión de Construcción. Correspondrá a la Comisión de Construcción el conocimiento y resolución en primera instancia de todos los aspectos relacionados con la interpretación y aplicación del presente Reglamento de Construcción y en general todo lo relativo a los aspectos urbanísticos, arquitectónicos y de construcción de la totalidad del Condominio.

ARTICULO CUADRAGESIMO: - Integración de la Comisión. La Comisión estará integrada por tres miembros propietarios o no y quienes durarán en sus cargos hasta que el proyecto general del Condominio concluya tanto en la parte constructiva como de ventas y podrán ser reelegidos en la forma que adelante se indica. Para la elección de los miembros de la Comisión se procederá de la siguiente manera: durante el proceso constructivo del proyecto los miembros de la Comisión serán los que designe la empresa desarrolladora la que tendrá durante todo el periodo la potestad de sustituirlos en caso que lo considere necesario. Una vez concluido el proyecto y las edificaciones hayan sido vendidas a terceras personas, la Asamblea de Propietarios designará a los tres miembros con el voto que represente más de las dos terceras partes del total de condóminos. En el caso de ausencias temporales o permanentes de alguno de sus miembros, los restantes nombrarán un sustituto hasta tanto la entidad correspondiente no designe a la persona que llenará la vacante por lo que resta del periodo del nombramiento.

ARTICULO CUADRAGESIMO PRIMERO : Funciones de la Comisión de Construcciones. Además de las funciones y obligaciones que se indican en el Reglamento de Construcción, la Comisión deberá.

- A- Velar porque las construcciones que se realicen en las fincas filiales se ajusten en un todo a las regulaciones del Instituto Nacional de Vivienda y Urbanismo, a los planos y diseño del Condominio y al Reglamento.
- B- Denunciar cualquier infracción o irregularidad y emprender, por medio del Administrador, las acciones legales que corresponda contra los Propietarios que transgredan dichas disposiciones.
- C- Previo a cualquier proceso de construcción, remodelación o modificación, la comisión debe revisar los planos respectivos antes de su presentación para aprobación ante las instituciones, como Municipalidad, Instituto Nacional de Vivienda y Urbanismo, etc y dar el visto bueno a las mismas.
- D- Proponer las mejoras y construcciones en las áreas comunes que beneficien a todos los Propietarios.

E- Cualquier otra que la Asamblea de Propietarios le asigne.

CAPITULO IV REGLAMENTO DE CONSTRUCCION.

ARTICULO CUADRAGESIMO SEGUNDO: Regulaciones Urbanísticas. El Condominio en su conjunto y las fincas filiales consideradas como unidades individuales, se encuentran sometidas a las disposiciones y limitaciones de indele

yelam  
entaur  
40 14

urbanística, contenidas en los permisos del Instituto Nacional de Vivienda y Urbanismo, La Municipalidad del Cantón de La Unión, los planos aprobados del Condominio y el presente Reglamento de Construcción. ARTICULO CUADRAGESIMO

TERCERO: Tipo de Condominio y densidad. La Comisión de Construcción velará porque el Condominio se destine a fines residenciales exclusivamente, siendo que las únicas construcciones que se edifique en cada una de las fincas filiales deberán ser necesariamente unidades habitacionales no pudiéndose llevar a cabo ningún tipo de actividad comercial tales como oficinas profesionales y comerciales, consultorios, tiendas, salones de belleza, venta de comestibles y cualquier otra que no sea la estrictamente residencial-habitacional. Se permitirá una unidad habitacional por finca filial con la excepción de las fincas filiales números Setenta y ocho, Ciento noventa y cinco y Ciento noventa y seis que se sometan a su vez al Régimen de Propiedad en Condominio y constituidas en nuevas fincas matrices, en cuyo caso podrán tener las unidades residenciales habitacionales que establezcan los planos constructivos y sus respectivos permisos y de acuerdo a lo que el Desarrollador determine y la normativa urbanística institucional permita. ARTICULO CUADRAGESIMO CUARTO. La Comisión de Construcción deberá aprobar previamente planos y diseños de cualquier obra que se pretenda hacer en las fincas vendidas por el desarrollador a terceros, conforme a lo establecido en el Artículo cuarto siguiente. Queda a total criterio de la empresa desarrolladora la escogencia y ubicación en los lotes de los diseños arquitectónicos para la construcción de las casas, así como el orden y ritmo a que se debe realizar la construcción de las mismas. La Comisión de Construcción no podrá intervenir en el proceso que lleve a cabo la empresa desarrolladora. Las fachadas frontales, posteriores y laterales deberán ser pintadas con los materiales escogidos por la Comisión de Construcción, cuyos colores deberán ser aprobados previamente por la comisión de construcción, esto con el fin de guardar una armonía en el proyecto. ARTICULO CUADRAGESIMO QUINTO. Permisos A- Para toda construcción o reparación que se realice en las fincas filiales del condominio, los propietarios deberán presentar previamente los planos constructivos a la Comisión de Construcción o por lo menos las hojas de fachada o elevación principal con todos sus detalles, especificaciones de materiales y hoja de distribución arquitectónica ubicada en el lote, a escala. La comisión de construcción tendrá la potestad de aceptar, modificar o rechazar dichos planos si no se ajustan a las disposiciones del presente Reglamento de Construcción. B- Antes de presentar los permisos de construcción a los organismos gubernamentales correspondientes, los planos deberán tener la aprobación previa por parte de la Comisión de construcción. C- Ninguna reparación o construcción podrá iniciarse sin contar con las aprobaciones y permisos correspondientes otorgados por las diferentes instituciones gubernamentales. Estos deberán presentarse a la Comisión por medio del Administrador para que se le otorgue el visto bueno para que pueda iniciar la construcción. Una vez aprobados los planos y antes del inicio de la construcción, el Propietario deberá suscribir un documento mediante el cual se compromete a cumplir con lo establecido en este Reglamento y autorizando a la Comisión de Construcción a suspender las obras en caso de que la construcción

Art 33  
Inc 6

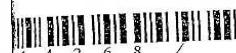


1 4 2 6 8

2665 125794 15

incumpla con alguno de los requerimientos y requisitos indicados en el acuerdo de autorización concedido y reconoce y acepte que se aplique el Régimen de Sanciones que establece la Cláusula Vigésima del Reglamento del Condominio de acuerdo a las multas que se detallen en dicho documento y de acuerdo a la falta de que se trate de manera proporcional al valor de la obra que se pretenda edificar. ARTICULO CUADRAGÉSIMOSEXTO. De las Construcciones, modificaciones y reparaciones. A) Los propietarios no podrán cambiar o modificar las fachadas frontales, posteriores y laterales de las construcciones, accesos y áreas de circulación que han sido aprobadas, ni decorar o pintar los exteriores de las diferentes edificaciones de las fincas filiales sin previa autorización de la Comisión de Construcción. B) Todo propietario estará obligado a reparar o cambiar, bajo su propio costo, todas aquellas cosas que en alguna forma, puedan causar daños o perjuicios e incomodar a otros Propietarios del Condominio y tendrán un plazo de treinta días naturales, a partir del momento en que se les comunique por escrito para realizar la reparación. En caso de que no se cumpla con esta obligación en el plazo establecido, el Condominio realizará dichos trabajos y le cobrará al Propietario los costos totales más un treinta por ciento de recargo. C) Los Condóminos quedan obligados a mantener la pintura de las fachadas frontales, posterior y laterales en perfecto estado de conservación. En caso de que no cumpla con dicha obligación, la Administración queda autorizada para realizar la obra que resulte necesaria y luego proceder al cobro correspondiente al Condominio y para lo cual el propietario, con la aceptación del presente Reglamento, otorga a favor de la Administración una autorización permanente de entrada a su propiedad para esos efectos. D) Por estar incluido en la regulación anterior no se permitirá la instalación de portones eléctricos ni de verjas en las fincas filiales, salvo en casos especiales que lo autorice la Comisión de Construcción o que estén incluidas en el diseño original del desarrollador. E) Los Condominos podrán instalar rejas en las ventanas pero solo por la parte interna de su edificación. F) Ningún propietario podrá modificar o alterar las áreas comunes del Condominio. G) El acceso a cada finca filial será establecido según el diseño original establecido por la empresa desarrolladora y no podrá modificarse. CAPITULO V- DISPOSICIONES FINALES GENERALES. Los acuerdos tomados por la Comisión de Construcción son vinculantes para todos los demás Propietarios de fincas filiales y se reserva el derecho de tomar bajo la vía de excepción, los acuerdos que afecten solo a una o más fincas filiales. Las resoluciones de la Asamblea de Propietarios serán definitivas, válidas, vinculantes y firmes desde el momento en que se tomen, aún para los Propietarios ausentes. Las infracciones a los Reglamentos serán conocidas por el Administrador quien determinará, según su mejor criterio, la gravedad de la infracción y la imposición de una sanción pecuniaria y su monto de acuerdo a lo establecido en el artículo Vigésimo del Reglamento de Condominio vigente. Podrá también recurrir a la vía legal según corresponda. En todo lo no previsto en el presente Reglamento regirán las disposiciones de la Ley Reguladora de la Propiedad en Condominio. CAPITULO VI- ACUERDOS- BARLOVENTO A Y L  
S SOCIEDAD ANONIMA, dueña en propiedad del Condominio, se constituye en Asamblea de Propietarios y por

unanimidad acuerda A- tener por constituido el Condominio a que se refiere esta escritura y por aprobado el Reglamento de Condominio, Administración y Construcción. B- Nombrar como Administrador del Condominio a la empresa ADKOE CONSULTORES SOCIEDAD ANONIMA, Cédula de Persona Jurídica Número Tres-ciento uno-quinientos treinta y tres mil cuatrocientos cincuenta y seis, con domicilio en San José, San Francisco de Guadalupe, Oficentro Torres del Campo, representada por el señor Guido Soto Cortés, mayor, casado una vez, contador, vecino de Llorente de Flores Heredia, de la Iglesia Católica cincuenta metros sur y ciento cincuenta metros al este Heredia con cédula de identidad número dos doscientos noventa y ocho setecientos sesenta y siete, quien presente en este acto que como representante de la empresa designada como Administradora del Condominio en su nombre y representación acepta la designación que como Administrador del Condominio se hace mediante el presente instrumento y entra en ejercicio del mismo a partir de esta fecha. C- Nombrar en la Comisión de Construcción a las siguientes personas: Douglas Alfaro Arias, mayor, Ingeniero Civil, casado una vez, vecino de Flores Heredia de la Municipalidad cien metros al sur y ciento cincuenta metros este cédula número Cuatro –ciento diecinueve-ciento treinta y nueve, Luis Démétrio Pérez Clare, mayor, Ingeniero Industrial, casado una vez, vecino de Sabanilla San José de la esquina noroeste del parque cuatrocientos metros este, cédula número Uno – setecientos noventa y ocho – ochocientos cincuenta y cinco y Ana Isabel Arias Barrantes, mayor, Licenciada en Ciencias Económicas, casada una vez, vecina de San Vicente de Moravia de la Iglesia doscientos metros al sur, cédula número Cuatro- cero noventa y tres – trescientos setenta y uno, por un término de dos años a partir de hoy. Los señores Alfaro Arias y Pérez Clare han manifestado que aceptan los cargos y su cumplimiento mediante nota dirigida a la empresa. La Señora Arias Barrantes acepta el cargo y firma la presente escritura. D- Solicitar la Cédula Jurídica del Condominio que mediante este acto se constituye. E- Esta Asamblea autoriza a Barlovento Dos mil Seis A y L S.A. como empresa desarrolladora de este proyecto a utilizar a su criterio el área común, la cual incluye Caseta Administrativa y Taller de Mantenimiento con un área de Ciento diez metros cuadrados ~~y las áreas comunes libres adyacentes con un área de Trescientos setenta y un metros cuadrados~~ durante todo el plazo que requiera la construcción y venta del proyecto. Al finalizar de dicho período, Barlovento Dos mil Seis A y L S. A. deberá entregar dichas obras en perfecto estado de mantenimiento, sin incluir ningún mobiliario o equipo. Para revocar esta disposición se requerirá la unanimidad de los condóminos. DISPOSICIONES TRANSITORIAS: Los condóminos tienen pleno conocimiento de que las edificaciones a realizarse en las fincas filiales se harán en forma progresiva por lo que son conscientes y aceptan de que mientras la totalidad del condominio no esté concluido, se podrán presentar situaciones que de una u otra manera afecten la tranquilidad de los residentes del condominio. Igualmente queda autorizada la empresa constructora de las casas a realizar las obras a su absoluta discreción. Asimismo se le da a la compañía desarrolladora absoluta y plena potestad para decidir en cuanto a diseños y estilos arquitectónicos, colores, materiales, tamaños de las casas o edificios y el ritmo de



2665 125 794 16

ejecución de los trabajos. Durante el proceso constructivo el desarrollador se reserva el derecho de acceder al proyecto con equipo y personal de construcción y ventas, así como sus proveedores, clientes potenciales e invitados. Durante este proceso tienden a generarse inconvenientes incluyendo, pero no circunscritos a, polvo, ruido entre otros, los cuales son normales en una actividad de este tipo. Las edificaciones comunes aquí descritas se construirán según programa de construcción a criterio del desarrollador. Esto implica que al entregarse las unidades habitacionales pudieran no estar construidas o completas las áreas comunes aquí descritas. El desarrollador podrá variar el diseño de sitio y la programación de construcción de casas, edificios o apartamentos u otras obras en la etapa actual o en etapas futuras del condominio. A pesar de que el condominio incorpora algunas previsiones para facilitar la vigilancia en el futuro, el desarrollador no ofrece ningún compromiso, servicio, ni garantía en relación con la vigilancia o seguridad, la cual dependerá por completo de los condóminos.

*Fé  
notaria*

El suscripto notario da fe de lo siguiente A- Que he tenido a la vista los planos de infraestructura del Condominio levantados por la empresa Consultores Urbanos Sociedad Anónima, los cuales se encuentran debidamente aprobados y visados por el Ministerio de Salud, la Municipalidad de La Unión, y el Instituto Nacional de Vivienda y Urbanismo según lo establecido el inciso D- del artículo Segundo de la Ley Reguladora de la Propiedad en Condominio, y con vista en los cuales se consignaron las medidas de las áreas privadas y comunes. B- Que la Comisión Revisora de Permisos de Construcción otorgó el correspondiente visado y aprobó los planos autorizando la inscripción del Condominio en el Registro Público de la Propiedad Inmueble, Sección Propiedad en Condominio, según el sello impreso y firmado en todas las láminas que componen los planos de este condominio. C- Que la descripción de la finca matriz, áreas comunes y fincas filiales se ajusta en un todo a los planos constructivos, y que las áreas mínimas, coberturas, áreas de construcción, y demás regulaciones y restricciones descritas para cada finca filial y contenida en el reglamento, son las que corresponden de acuerdo a los planos debidamente aprobados. D- Que cada finca filial constituye una porción autónoma que está acondicionada para el uso y goce independientes, así como que cada una de ellas tiene comunicación directa con la vía pública o áreas de acceso común que conducen a ella, lo anterior para todos los efectos del artículo Siete de la Ley Reguladora de la Propiedad en Condominio y con vista de los planos aprobados del Condominio. Agrega la otorgante que las fincas filiales descritas se inscribirán a nombre de su mandante. Es todo.

Extiendo un primer testimonio para la sociedad otorgante. Leído lo escrito a los comparecientes, lo aprueban y juntos firmamos en la ciudad de San José a las doce horas del día veinticuatro de junio del año dos mil ocho. &&& (Fs) ANA ISABEL ARIAS BARRANTES ----- GUIDO SOTO CORTES ----- JOSE C. QUESADA C-----

LO ANTERIOR ES COPIA FIEL Y EXACTA DE LA ESCRITURA NUMERO SETENTA INICIADA AL FOLIO DIECISIETE FRENTE DEL TOMO SESENTA Y CUATRO DE MI PROTOCOLO. CONFRONTADA CON SU ORIGINAL RESULTO CONFORME Y LA EXPIDO COMO UN PRIMER TESTIMONIO EN EL MISMO ACTO DE FIRMARSE LA MATRIZ.

*M.S.  
Munic  
Inm  
SOT  
Ley*

**INSTITUTO NACIONAL DE VIVIENDA Y URBANISMO**

**DIRECCION DE URBANISMO  
UNIDAD DE VISADO Y CATASTRO  
CONDOMINIOS HORIZONTALES DE EDIFICACIONES Y LOTES**

Simbología	F.F.P.I.#	AREA DE F.F.P.I (G)	COBERTURA MAXIMA PERMITIDA EN ZONA	ALTURA EDIFIC. PISOS(H)	AREA MAXIM. EDIFIC. PROPUESTA (J= H*I)	COBERTURA MAXIMA PROPUESTA (I)	AREA MAXIMA PRIVATIVA PROPUESTA	INDICE DE CONSTRUC. (J)/(G)		TOTAL AREA F.F.P.I.	Total FFPI + FF	Coef. de Copropiedad
	1						(4)					(4) / C
	2						(5)					(5) / C
	3						(6)					(6) / C
	4						(7)					(7) / C
	Sub. Total						(A)					
		Area privativa Construida(APC) (1)			Area Privativa No Construida(APNoC) (2)			Area Priv. Const. No Cub. Rest. APCNoCR (3)		Total Area F.F. (1) + (2) + (3)		
	F.F #	1er Nivel	2 do Nivel	Sub Total	Patio	Jardín	Subtotal	Patio Luz	Tendido	Subtotal		C= A + B
	1											(8) / C
	2											(9) / C
	3											(10) / C
	4											(11) / C
	Subtotal											(B)
		AREAS COMUNES			PARC	SUBTOTAL	TOTAL	AREA TOTAL DEL TERRENO				
					m2	m2	m2					
		ACCESO VEHICULAR								m2	100%	
		Z.VERDES,A.RECREATIVA Y PARQUE										
		JUEGOS INFANTILES						AREA TOTAL DE COBERTURA				
		OTROS								m2	%	
		SUB. Total AREAS COMUNES LIBRES				( D )		AREA TOTAL DE PISO				
		AREAS COMUNES CONSTRUIDAS								m2		
		CASETAS										
		PAREDES Y ELEM.ESTRUC. I Y II NIVEL										
		BASURA										
		OTROS										
		SUB. T AREAS COMUNES CONSTRUIDAS				( E )						

ESTA TABLA ES UNICAMENTE PARA CONDOMINIOS DONDE SE INCLUYA LA EDIFICACION COMO CASAS, BODEGAS, OFICINAS, COMERCIO, ETC. Y LOTES Y QUE ADEMÁS SE CONSTRUYAN EN FORMA HORIZONTAL.

AREA DE COBERTURA = ( A.P.C. I NIVEL + A.C.C. I NIVEL ) / AREA TOTAL DEL TERRENO.

AREA DE PISO = A.P.C. TOTAL + A.C.C.TOTAL NO SE DEBE CALCULAR PORCENTAJE.

INSTITUTO NACIONAL DE VIVIENDA Y URBANISMO

**DIRECCIÓN DE URBANISMO  
UNIDAD DE VISADO Y CATASTRO  
CONDOMINIOS VERTICALES DE EDIFICACIONES Y LOTES**

ESTA TABLA ES UNICAMENTE PARA CONDOMINIOS DONDE SE INCLUYA LA EDIFICACIÓN (CASAS, BODEGAS, OFICINAS, COMERCIO, ETC.) Y LOTES Y QUE ADEMÁS SE

#### **CONSTRUYAN EN FORMA VERTICAL**

**ÁREA DE COBERTURA = (A.B.C. / NIVEL + A.G.C. / NIVEL) / ÁREA TOTAL DEL TERRENO.**

AREA DE COBERTURA = ( A.P.C. / NIVEL + A.C.C. / NIVEL ) / AREA TOTAL DEL TERRENO.

*LEY REGULADORA DE LA  
PROPIEDAD  
EN CONDOMINIO  
Y SU REGLAMENTO*

Nº 7933

LA ASAMBLEA LEGISLATIVA  
DE LA REPÚBLICA DE COSTA RICA

**Decreta:**

**LEY REGULADORA DE LA PROPIEDAD EN CONDOMINIO**

**CAPÍTULO I**  
**Disposiciones Generales**

**Artículo 1º** - El régimen de propiedad en condominio puede aplicarse:

- a) A los diversos pisos, los locales, las oficinas, los estacionamientos o los departamentos en que se dividan uno o varios edificios, por construirse o construidos en una misma finca o diversas, ya sea que pertenezcan éstos a uno o varios propietarios o concesionarios.  
Al inscribirse la afectación de varias fincas, se reunirán de modo que resulte una sola finca matriz.
- b) A las distintas edificaciones que se construyan en una sola finca, si habrán de pertenecer a propietarios diferentes.
- c) A los bienes inmuebles aptos para la construcción, tanto para los lotes o las fincas rurales en que se divida el terreno, como para las construcciones que se levanten en ellos.
- d) Cuando el propietario de un edificio o un desarrollo habitacional, comercial, turístico, industrial o agrícola, ya construido, decida someterlo al régimen de propiedad en condominio, siempre que existan elementos in-

- dependientes 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 éstas, 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 2º** - Para acogerse al régimen establecido en esta ley, el propietario, los copropietarios o los concesionarios de un inmueble deben declarar su voluntad en escritura pública, en la que se hará constar:

- a) La naturaleza, la situación, la medida y los linderos de la finca matriz; una descripción general del edificio, el desarrollo habitacional, comercial, turístico, industrial o agrícola, así como la descripción de cada filial resultante, con su situación, medidas, linderos y la proporción que a cada una de estas filiales le corresponda en relación con el área total del condominio y los demás detalles necesarios para su correcta identificación. Esta información se aportará con base en los planos de construcción y topográficos.
- b) El destino general del condominio y el particular de cada filial.
- c) Los bienes comunes, su destino y las características necesarias para identificarlos, ubicarlos y delimitarlos correctamente.
- d) Que el notario ha tenido a la vista los planos de construcción debidamente aprobados por las instituciones competentes.

- e) La escritura de afectación al régimen de propiedad en condominio establecerá las reglas que permitan reunir y dividir las finca 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 éste se divide, así como el porcentaje o la proporción correspondiente a cada uno en el valor total del condominio.

**Artículo 3º** - El propietario de un inmueble o un derecho de concesión que se proponga construir o desarrollar un condominio habitacional, comercial, turístico, industrial o agrícola, puede lograr mediante declaración en escritura pública, que el condominio proyectado se regule por el régimen establecido en esta ley. Para dicho efecto, la finca matriz y las filiales serán descritas con base en un anteproyecto debidamente aprobado por el Instituto Nacional de Vivienda y Urbanismo (INVU), el Ministerio de Salud y la municipalidad respectiva.

**Artículo 4º** - 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 5º** - La escritura constitutiva del régimen de propiedad en condominio deberá ser inscrita en la sección respectiva del Registro Público. Al inscribirse el primer asiento de la finca matriz, se cancelará la inscripción del inmueble en la Sección General de la Propiedad.

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

**Artículo 6º** - 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 7º-** 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 8º-** 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 9º-** 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 dentro del condominio.

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

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

#### **Artículo 10.-** Deberán ser comunes:

- 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.
- 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.

- Los locales destinados al alojamiento del personal encargado de la administración o seguridad el condominio.
- Los locales y las instalaciones de servicios centrales como electricidad, iluminación, telefonía, gas, agua, refrigeración, tanques, bombas de agua, pozos y otros.
- Los ascensores, los incineradores de residuos y, en general, todos los artefactos y las instalaciones destinados al beneficio común.
- 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 trasmitirse independientemente, por ser inherentes a la propiedad de la respectiva finca filial y, en consecuencia, inseparables de dicha propiedad.

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

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

- 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 N° 7337, de 5 de mayo de 1993. Las sumas se destinarán a mejoras del condominio; todo sin perjuicio de las indemnizaciones que en derecho correspondan.

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

**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:

- 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 lleve a tener con el condominio.

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

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

- Prevención por escrito.
- Sanción o multa.
- 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 co-

mún, no comprendidas dentro de las facultades y obligaciones del administrador.

Esta Asamblea se celebrará según el reglamento de condominio y administración y en la presente ley. Deberá realizarse como mínimo una vez al año.

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

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

**Artículo 25.-** El administrador del condominio convocará a la Asamblea de Condóminos. También podrán convocar los propietarios que representen, por lo menos, un tercio del valor del condominio.

**Artículo 26.-** La Asamblea anual, entre otros asuntos, deberá conocer el informe del administrador y las cuentas que él rendirá; aprobará el presupuesto de gastos para el año e indicará los medios de aportar los fondos necesarios para cubrirlo.

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

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

- Solo por el acuerdo unánime de todos los propietarios se podrá:
  - Modificar el destino general del condominio.
  - Variar el área proporcional de las filiales, en relación con el área total del condominio o el área de los bienes comunes.
  - Renunciar al régimen de propiedad en condominio, siempre y cuando las parcelas o unidades resultantes no contravengan otras leyes.

- 4.- Gravar o enajenar el condominio en su totalidad.
- 5.- Variar las cláusulas de la escritura constitutiva o del reglamento de condominio y administración.
- b) Sólo por el acuerdo de un número de votos que represente al menos dos terceras partes del total del valor del edificio se podrá:
  - 1.- Variar el destino especial de una finca filial.
  - 2.- Construir nuevos pisos o sótanos, excavar o autorizar a alguno de los propietarios para que efectúe estos trabajos.
  - 3.- Adquirir nuevos bienes comunes, variar el destino de los existentes o disponer en cualquier forma el modo en que pueden aprovecharse.
  - 4.- Autorizar el arrendamiento de cosas comunes.
  - 5.- Aprobar la reconstrucción parcial o total del condominio.

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

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

**"Artículo 28.-** Los acuerdos de la Asamblea de Condóminos se consignarán en un libro de actas."

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

**"Artículo 32 bis.-** Para la administración de los condominios deberá contarse con un libro de actas de la Asamblea, un libro de actas de la Junta Directiva, en el cual consten los acuerdos de ese órgano, y un libro de caja, en el que el administrador consignará, diariamente, tanto los egresos por concepto de gastos comunes como los ingresos provenientes del pago de los propietarios o los originados por cualquier otro concepto.

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

(Así adicionado mediante Ley N° 8278 de 2 de mayo del 2002).

## 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.
- 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 finas 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 Público.

## 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 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 ésto no se oponga a otras legislaciones relacionadas con la materia, sobre todo en lo referente a los posibles lotes o unidades resultantes. La extinción surtirá efecto a partir de la inscripción en el Registro Público. En tal caso los asientos de la finca matriz y de las filiales se cancelarán en la Sección de Propiedad en Condominio y los nuevos inmuebles se inscribirán en la Sección General de Propiedad. Quedarán a salvo los derechos adquiridos por terceros.

**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.

**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 condominio.

**Artículo 40.-** Refórmase el Código Civil en las siguientes disposiciones:

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

“Artículo 265.

(...)

De acuerdo con las disposiciones del régimen de propiedad en condominio, podrán pertenecer a distintos propietarios, los pisos, locales, las oficinas, los estacionamientos o

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

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

“Artículo 411.-

(...)

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

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

“Artículo 505.-

(...)

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

**Artículo 41.-** Derógase la Ley de Propiedad Horizontal, N° 3670, de 22 de marzo de 1966, y sus reformas.

**Artículo 42.-** El Poder Ejecutivo reglamentará esta ley.

Rige a partir de su publicación

*Comunicase al Poder Ejecutivo*

Asamblea Legislativa.- San José, a los doce días del mes de octubre demilnovecientos noventa y nueve.- Carlos Vargas Pagán, Presidente.- Manuel Antonio Bolaños Salas, Primer Secretario.- Rafael Angel Villalta Loaiza, Segundo Secretario.

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

*Ejecútese y publíquese*

Miguel Angel Rodríguez Echeverría.- Los Ministros de Vivienda y Asentamientos Humanos, Donald Monroe Herrera y de la Presidencia, Danilo Chaverri Soto.

(Publicado en La Gaceta N°229, del jueves 25 de noviembre de 1999).

**REGLAMENTO  
A LA LEY REGULADORA  
DE LA PROPIEDAD EN CONDOMINIO**

## **Indice**

CAPÍTULO I:	Definiciones iniciales .....	28
CAPÍTULO II:	Disposiciones generales .....	33
CAPÍTULO III:	Procedimientos y documentos necesarios para someter un inmueble al Régimen de Propiedad en Condominio .....	35
CAPÍTULO IV:	Acerca de la afectación al Régimen de Propiedad en Condominio de un Inmueble sujeto a un derecho de concesión .....	39
CAPÍTULO V:	Afectación al Régimen de Propiedad en condominio de instalaciones hoteleras o de condohotel.....	42
CAPÍTULO VI:	Acerca de las unidades privativas y los bienes comunes que conforman el Condominio .....	43
CAPÍTULO VII:	Acerca de los derechos y obligaciones de los Condóminos .....	46
CAPÍTULO VIII:	Acerca de las condiciones funcionales y estructurales de los condominios .....	46
CAPÍTULO IX:	Acerca de la extinción del condominio ...	55

CAPÍTULO X:	Inscripción de documentos en el Registro Nacional .....	57
CAPÍTULO XI:	Trámite de visado de planos .....	58
CAPÍTULO XII:	De las sanciones administrativas .....	59
CAPÍTULO XIII:	Disposiciones finales .....	59

Nº 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 9 de agosto de 1955.

*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.
- 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.
- 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. Lo anterior debe permitirse en los Reglamentos de Condominio y Administración, tanto de la finca matriz inicial como de la finca filial matriz; debiendo contener ambos reglamentos las normas que regulen la relación entre los condominios y de cómo se ejercerán los derechos y obligaciones de los propietarios y/o condóminos.
- 17.- Condominios de lotes: son aquellos donde las fincas filiales corresponden a predios horizontales, que pueden ser destinados a uso agrícola, industrial, pecuario, turístico, comercial, habitacional, de recreo y/o cualquier otro propósito lícito. Pueden estar destinados a la prestación de servicios o para construir edificaciones. En los condominios horizontales de lotes cada finca filial será denominada finca filial primaria individualizada (FFPI).
- 18.- Conjunto: desarrollo inmobiliario conformado por varios edificios levantados sobre uno o varios lotes, que comparten áreas y servicios de uso y utilidad general, como las vías internas, los estacionamientos, las zonas verdes, los muros de cerramiento

to, y otras áreas. Puede conformarse también por varias edificaciones de vivienda, comercio o industria, estructuralmente independientes.

- 19.- Condochotel: modalidad de operación de hospedaje en que la propiedad del inmueble está acogida a la Ley Reguladora de la Propiedad en Condominio, o aplica principios contenidos en ésta y en el que la explotación hotelera está garantizada mediante un contrato de administración, con una empresa operadora hotelera que asume las funciones correspondientes a los administradores según la Ley y las que se derivan del carácter hotelero de la operación. El 70 % del tiempo al año debe dedicarse el establecimiento como mínimo al servicio de hospedaje, y el 30% puede ser utilizado por los condóminos.
- 20.- Concesión: acto unilateral de la Administración Pública que concede, durante un plazo determinado, a un particular el uso privativo sobre un bien de dominio público.
- 21.- Concesión filial: filial resultante de la partición de la concesión original, cuando se somete a las disposiciones de la Ley Reguladora de la Propiedad en Condominio.
- 22.- Derecho de vía: el ancho total de la calle, callejuela, sendero o servidumbre, que corresponde a la distancia entre líneas de propiedad, incluyendo la calzada, con la posibilidad que contenga franjas verdes y aceras.
- 23.- Edificio: construcción de uno o varios pisos levantados sobre un terreno, cuya estructura comprende un número plural de unidades independientes, aptas para ser usadas de acuerdo con el uso establecido, para la zona donde se ubique de conformidad con el Plan Regulador respectivo o la clasificación de uso dado por la Dirección de Urbanismo del Instituto Nacional de Vivienda y Urbanismo, además de áreas y servicios de uso y utilidad general. Una vez sometido al régimen de propiedad en condominio, queda conformado por bienes

privados o de dominio particular y por bienes comunes.

- 24.- Finca filial: unidad privativa de propiedad dentro de un condominio, que constituye una porción autónoma acondicionada para el uso y goce independientes, comunicada directamente con la vía pública o con determinado espacio común que conduzca a ella.
- 25.- Finca filial matriz: es toda finca filial que por sus características propias en cuanto a tamaño, disponibilidad de accesos y servicios, permite constituir un nuevo condominio dentro del condominio inicial.
- 26.- Finca matriz: inmueble que da origen al condominio, constituido por dos o más fincas filiales y sus correspondientes áreas comunes.
- 27.- Mayoría simple: el 50% más uno del total de votos o condóminos, según sea el caso.
- 28.- Régimen de propiedad en condominio: régimen especial de propiedad constituido por lotes y/o edificaciones, susceptibles de aprovechamiento independiente, que atribuye al titular de cada uno de ellos además de un derecho singular y exclusivo sobre los mismos, un derecho de copropiedad conjunto e inseparable sobre los restantes elementos, pertenencias y servicios comunes del inmueble.
- 29.- Reglamento de Condominio y Administración: es el instrumento jurídico que complementa y especifica las disposiciones de la Ley Reguladora de la Propiedad en Condominio y del presente Reglamento de acuerdo a las características de cada condominio. Es el estatuto que regula los derechos y obligaciones específicas de los copropietarios de un edificio o conjunto sometido al régimen de propiedad en condominio.
- 30.- Vías internas: calles colectoras que sirven para canalizar el flujo vehicular dentro del condominio.
- 31.- Unidad habitacional: vivienda unifamiliar.

## CAPÍTULO II Disposiciones generales

**Artículo 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 del proyecto ante el INVU, el Ministerio de Salud y la Municipalidad respectiva, según corresponda a las competencias de cada institución.

**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.

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

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

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

**Artículo 12.-** En los condominios horizontales las fincas filiales podrán convertirse en fincas matrices de un nuevo condominio, sin perder por esta razón su condición de filiales del condominio original. Lo anterior siempre y cuando el Reglamento de Condominio y Administración, no prohíba expresamente dicha situación y contenga normas que regulen la relación entre ambos condominios y de cómo se ejercerán los derechos y obligaciones de los propietarios o condóminos en tal caso.

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

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

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

- 1.- Una descripción completa de la finca que se somete al régimen de propiedad en condominio, la cual deberá indicar la naturaleza, situación, medida y linderos, así como el número de plano catastrado que le corresponde.
- 2.- Una descripción general del condominio que se pretende llevar a cabo, ya sea habitacional, comercial, turístico, industrial agrícola, pecuario o cualquier otro uso que sea lícito; con indicación del nombre del condominio, de conformidad con los planos constructivos 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 modificado mediante Decreto Ejecutivo N° 34708-MIVAH-MEIC-TUR de 6 de junio del 2008, publicado en La Gaceta N° 165 de 27 de agosto del 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.
- 5.- Los bienes comunes, su destino y las características necesarias para identificarlos, ubicarlos y delimitarlos.
- 6.- Indicación de las reglas o requisitos a que queda sometido al reunir, dividir o segregar las fincas filiales, con indicación de las áreas mínimas, el frente a la salida pública o al área común que permitan dicha reunión, división o segregación.
- 7.- El valor total del condominio, el valor de cada finca filial, así como la proporción o porcentaje correspondiente a cada una de ellas en el valor total del condominio.
- 8.- El Reglamento de Condominio y Administración respectivo.

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

- 1.- Plano de ubicación: Consiste en una planta de conjunto que indica las diferentes áreas del condominio con los datos y dimensiones que identifican sus partes, así como la localización y naturaleza de las edificaciones dentro del terreno. Estos planos deberán contener los siguientes datos o requisitos:
  - a) Nombre del condominio y nombre del propietario con su número de cédula de identidad, si es persona física o

cédula de personería jurídica, si es persona jurídica, que debe ser diferente de cualquier otro condominio o persona jurídica inscritos en el Registro Nacional.

- b) Indicar que se trata de propiedad en condominio, así como el tipo y el uso.
- c) Firma del profesional responsable, con indicación de su nombre completo, título y grado profesional y su número de registro ante el Colegio Federado de Ingenieros y Arquitectos.
- d) Número de inscripción del plano de la finca madre o concesión ante el Catastro Nacional y citas del Registro Público de la Propiedad del Inmueble que se somete al régimen de propiedad en condominio.
- e) Ubicación administrativa del condominio indicando lugar, distrito, cantón y provincia de acuerdo con la División Territorial Administrativa de la República.
- f) Ubicación geográfica del condominio con base en los mapas del Instituto Geográfico Nacional con la escala indicada en el mismo, con sus valores de coordenadas y detalles.
- 2.- Planos de distribución: Corresponde al detalle de los diferentes pisos, mostrando un esquema de las fincas filiales con su correspondiente numeración, así como el desglose de las áreas de uso común, necesarias para uso y aprovechamiento del condominio en cuanto a: circulación, localización de servicios generales y otros. Además, se debe incluir dentro de estos planos, los cortes y las tablas con la información de las áreas de las fincas filiales y áreas comunes, indicando medida en metros cuadrados y los porcentajes correspondientes con respecto al área del condominio. La tabla de áreas deberá contener necesariamente las áreas de las fincas filiales, área privativa construida (APC), área privativa no construida (AP no C) (jardines y patios), área privativa construidas no cubiertas restringidas (APC no CR), (patios de luz y tendido), área de uso común construidas (ACC), y de uso común libre (ACL). Además se deberá indicar el coeficiente de copropiedad, así como el porcentaje de cada una de las otras categorías referidas. En el caso de condominio de lotes, el cuadro de áreas deberá indicar el

área, frente y fondo de cada FFPI, así como la cobertura permitida, número de pisos, retiros, área máxima de construcción, según la zona donde se proponga y finalmente el coeficiente de copropiedad.

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

- a) Plantas de distribución a nivel de terreno: acceso común al conjunto, ancho de calle, accesos particulares, área de estacionamiento, línea de construcción, acotamiento de aceras, rampa de acceso vehicular, rampas de acceso para personas con discapacidad, en caso de que proceda según el presente reglamento, caseta de vigilancia, espacio cubierto para depósito de basura, zonas verdes, zonas recreativas, zonas de juegos infantiles, zonas de parque, áreas verdes y recreativas, iluminación especial exterior, verjas, rejas y tapias de cerramiento externo entre unidades que garanticen la privacidad y seguridad del condominio, y en general cualquier otra afectación a la propiedad.
- b) Cuando proceda, planta de distribución de otros pisos: indicando la distribución del piso tipo, distribución de los diferentes pisos, distribución de mezanines, distribución de sótanos y semisótanos, distribución de techos y cubiertas, plantas de acceso, escaleras y ascensores, planta de circulaciones y áreas comunes y localización de servicios generales.
- c) Planos estructurales: Estos deberán ajustarse a lo estipulado en el Código Sísmico vigente. Además, en estos planos se indicará el tipo de materiales a utilizar, que deben tener propiedades resistentes al fuego, que servirán para construir los muros divisorios, tapicheles y entrepisos.
- d) Planos mecánicos y eléctricos: Deben cumplir con lo estipulado en los códigos de instalaciones mecánicas y eléctricas vigentes, además indicar los sistemas completos para el suministro de agua potable, evacuación de aguas servidas, de aguas pluviales y aguas residuales, de electricidad, telefónicos y cualquier otro servicio que se quiera instalar.

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

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

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

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

#### **CAPÍTULO IV**

#### **Acerca de la afectación al Régimen de Propiedad en Condominio de un Inmueble sujeto a un derecho de concesión**

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

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

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

**Artículo 22.-** El Reglamento de condominio y administración al que se someta la creación del condominio, deberá ser consistente con el plan regulador vigente, con la normativa jurídica aplicable a las concesiones en la zona marítimo terrestre, y en su caso, a las concesiones del Polo Turístico Golfo Papagayo. En particular, la creación del régimen condoninal 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 transcrita en la constitución de cada concesión filial.

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

**Artículo 27.-** Cada concesionario de una concesión filial será individualmente responsable de cumplir con las obligaciones de su contrato de concesión, incluyendo el pago del canon que corresponda sobre el área privativa. El canon

correspondiente al área común del condominio será considerado como un gasto común condominal. Si la Autoridad otorgante de la concesión inicia un procedimiento administrativo para cancelar una concesión por incumplimientos asociados con el área común del condominio, todos los condóminos deberán ser parte del respectivo procedimiento de cancelación.

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

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

## CAPÍTULO V Afectación al Régimen de Propiedad en Condominio de instalaciones hoteleras o de condohotel

**Artículo 30.-** En el caso de inmuebles destinados a la actividad turística de hospedaje de conformidad con lo que establece el Reglamento de las empresas de hospedaje turístico, Decreto Ejecutivo N° 11217-MEIC del 7 de marzo de 1980 y sus reformas, y siempre que cumplan con lo establecido por este Reglamento, las unidades resultantes debidamente acondicionadas para su uso, goce y disfrute en forma independiente, podrán someterse al régimen de propiedad

en condominio, así como los moteles y albergues transitorios. Se exceptúan las habitaciones de las pensiones y de las casas de huéspedes. En todo caso, los propietarios de las fincas filiales resultantes están obligados a cumplir con la normativa vigente que regulan la actividad turística.

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

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

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

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

privativas podrán estar o no construidas en todo o en parte. Los retiros de los ríos o quebradas podrán ser áreas privativas no construidas o podrán ser parte del área común exigida en este reglamento excepto las que tengan pendientes mayores al 25 %, las cuales serán consideradas área común libre en demasía, respetando lo dispuesto en los artículos 33 y 34 de la Ley Forestal, N° 7575 del 5 de febrero de 1996 y sus reformas.

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

- a) Para dos y hasta cuatro viviendas en un condominio horizontal, vertical, o mixto, el ancho del derecho de vía debe ser de cuatro metros y de seis metros cuando se propongan de cinco a seis unidades habitacionales.
- b) Para más de seis viviendas en condominio horizontal, vertical, o mixto, el ancho mínimo del derecho vial será de siete metros, siempre y cuando no sobrepase las cincuenta y nueve viviendas.
- c) Para derechos viales en desarrollos que contengan desde sesenta y hasta cien viviendas, el tramo de acceso tendrá un ancho de ocho metros y medio y en el resto de la red interna del desarrollo el ancho de los derechos viales quedará sujeto a la cantidad de viviendas que habilite cada vía interna, de conformidad con los incisos anteriores.
- d) Para más de cien y hasta ciento cincuenta viviendas, el derecho vial mínimo será de diez metros.
- e) Para más de ciento cincuenta y hasta quinientas viviendas el ancho del derecho vial será de once metros.
- f) Para más de quinientas viviendas, el ancho del derecho vial será de catorce metros.
- g) En los condominios de lotes (FFPI), las vías internas se regirán por el Reglamento para el Control Nacional de Fraccionamiento y Urbanizaciones, y el plan regulador que corresponda.

En todos aquellos casos que el uso propuesto no sea de tipo habitacional, el diseño deberá ajustarse a la normativa vigente en la materia, cumpliendo además con la Ley de

Igualdad de Oportunidades para las Personas con Discapacidad y su Reglamento.

**Artículo 35.-** Salvo excepción expresa de ley o de la escritura constitutiva, los elementos, pertenencias o servicios comunes podrán ser susceptibles de división o transformación. Igualmente, parte de las áreas comunes podrán convertirse en áreas privativas, siempre y cuando sean áreas en exceso y sea aprobado por unanimidad por la Asamblea de Condóminos, para lo cual deberán realizar el trámite de modificación y obtener el visado del INVU, el Ministerio de Salud y de la Municipalidad respectiva.

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

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

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

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

posteriores que estipulen el Reglamento del Condominio y Administración y el Plan regulador del cantón.

## CAPÍTULO VII Acerca de los derechos y obligaciones de los Condóminos

**Artículo 40.-** En el Reglamento de Condominio y Administración de cada condominio, podrán establecerse derechos y obligaciones adicionales para los condóminos a las establecidas en la Ley Reguladora de la Propiedad en Condominio y este Reglamento, en el entendido que éstas no pueden ser violatorias a dichas disposiciones legales o de alguna otra que sea aplicable y no se desnaturalice la posibilidad de uso y goce independiente de cada unidad privativa por parte de su propietario. Cuando se transmita la titularidad de las unidades, se debe entender siempre, conforme al artículo 34 de dicha Ley, que el adquirente conoce el Reglamento de Condominio y Administración propio de cada condominio sin que deba el notario dar fe de lo anterior.

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

## CAPÍTULO VIII Acerca de las condiciones funcionales y estructurales de los condominios

**Artículo 42.-** En el diseño y construcción de condominios verticales, horizontales, mixtos y combinados de edificaciones, deberán observarse en lo conducente, de acuerdo con la naturaleza de la propiedad en condominio, las dispo-

siciones del Plan regulador de la Municipalidad respectiva, cuando exista, las del Plan Regional Metropolitano (GAM), la Ley de Construcciones y su Reglamento, la Ley General de Salud, la Ley de Igualdad de Oportunidades para las Personas con Discapacidad, la Ley Orgánica del Ambiente, la Ley de Aguas, la Ley Forestal y cualesquiera otra normativa sobre la materia.

**“Artículo 43.-** 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 finca filial, necesariamente, debe tener salida a la vía pública o a un determinado acceso común o a una servidumbre que la comunique con aquella.

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.
  - 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 modificado mediante Decreto Ejecutivo N° 34708-MIVAH-MEIC-TUR de 6 de junio del 2008, publicado en La Gaceta N° 165 de 27 de agosto del 2008).

**Artículo 44.-** Cuando se propongan fincas filiales frente a calles públicas, los retiros de antejardín deben ajustarse a lo requerido en el Plan regulador de cada cantón, o en su defecto a lo que exija el Reglamento de Construcciones; en cualquier caso, no podrá ser menor de dos metros. Cuando se trate de una edificación propuesta sobre una de las vías internas del condominio, no será necesario el retiro de antejardín.

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

**"Artículo 46.-** En proyectos que se desarrollen en lotes y bajo el Régimen de la Propiedad en Condominio, las fincas filiales deben ajustarse en área según el tamaño mínimo permitido por el reglamento del plan regulador 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 calcu-

lara multiplicando por tres el número de unidades habitacionales definida anteriormente."

(Así modificado mediante Decreto Ejecutivo N° 34708-MIVAH-MEIC-TUR de 6 de junio del 2008, publicado en La Gaceta N° 165 de 27 de agosto del 2008).

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

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

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

**Artículo 50.-** Para condominios mayores de treinta ó más filiales, ó de más de tres mil quinientos metros cuadrados, incluyendo el área de estacionamientos, se requerirá una caseta o local de vigilancia con un área mínima de seis metros cuadrados que incluya servicio sanitario y un área para la preparación de alimentos.

**Artículo 51.-** Se contará con un espacio cubierto con fácil acceso desde la vía pública destinado al depósito temporal de desechos domésticos, con el tamaño requerido según la normativa vigente y con las debidas provisiones de lavado, ventilación y aseo en general. De acuerdo con el desarrollo del condominio, se deben prever otros recolectores permanentes para el mismo fin. El área del espacio requerido para la concentración de depósitos de desechos domésticos se calculará pensando en un tiempo máximo de almacenamiento de una semana, considerando que la producción

diaria total por habitante es de dos litros. (aproximadamente 0,11 metros cúbicos por unidad habitacional) Los colectores comunes de desechos domésticos deben reunir las características siguientes:

- a) Ubicados a cubierto de la lluvia y de manera que los usuarios no recorran más de cien metros para depositar en ellos sus desechos domésticos. En casos de distancias mayores, se deberán instalar colectores comunes de transferencia, salvo que se cuente con un contrato privado o público de recolección de desechos.
- b) De fácil limpieza y desinfección, y diseñados de tal manera que limiten el acceso de animales 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.

**Artículo 52.-** En condominios mayores de sesenta fincas filiales ó 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 diecisésis metros cuadrados como mínimo, que servirá como taller de mantenimiento que incluya un servicio sanitario.

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

**Artículo 54.-** Todo Condominio habitacional situado fuera del cuadrante de las ciudades o que no se ubique en áreas previamente urbanizadas, con seis o menos unidades deberá destinar como mínimo el diez por ciento (10%)

del área urbanizable de la finca, o 10 m<sup>2</sup>/unidad habitacional, cualquiera que resulte mayor, a zona verde, juegos infantiles, parques y áreas recreativas. En todo Condominio vertical u horizontal de edificaciones de uso habitacional, con más de seis unidades habitacionales, debe destinarse dentro del área común un mínimo de veinte metros cuadrados por vivienda para zona verde, o juegos infantiles o áreas recreativas, o el 10% del área urbanizable, lo que resulte mayor. En el caso de los condominios de lotes de uso habitacional con más de seis lotes o fincas filiales se deberá destinar a este mismo fin un mínimo de 20 metros cuadrados por cada finca filial, o el 10% del área urbanizable, cualquiera que sea mayor. El equipamiento y diseño del núcleo de juegos infantiles y otras áreas comunes considerará lo tradicionalmente establecido en el Reglamento para el Control Nacional de Fraccionamientos y Urbanizaciones. Esta área deberá estar ubicada en un sector de topografía similar al promedio donde se propone el Condominio.

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

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

**Artículo 57.-** Las instalaciones mecánicas como ascensores, bombas elevadoras de agua y afines, que produzcan ruidos que sean molestos para los moradores de la edificación, deberán contar con el aislamiento acústico necesario

para que el ruido quede confinado y se instalarán en condiciones que impidan la transmisión de trepidaciones. Su ubicación e instalación deberá hacerse en áreas comunes.

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

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

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

- a) Sistemas de agua potable: El agua potable deberá acceder al condominio por medio de acometidas generales. Hacia el interior de la propiedad, deberán hacerse las derivaciones necesarias para que cada finca filial, cuente con la suya propia y otra para las áreas de uso común. En el caso de condominios verticales, deberán instalarse en ductos horizontales y verticales, o en forma aérea dentro del espacio propio de cada unidad del condominio.
- b) Sistemas de aguas residuales: Cuando existan sistemas de colectores sanitarios generales en funcionamiento, la conexión desde el condominio a dicho sistema podrá ser única. La salida de cada finca filial del condominio deberá conectarse a un colector general interno, con registros individuales. En el caso de unidades de condominios con frente a la vía pública, la salida podrá reali-

zarse 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 ó más unidades del condominio. Dichos sistemas de tratamiento de aguas serán obligatorios y deberán cumplir con los requerimientos y características exigidas por el ordenamiento jurídico, incluyendo las regulaciones del Ministerio de Salud.

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

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

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

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

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

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

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

#### **CAPÍTULO IX** **Acerca de la extinción del condominio**

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

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

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

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

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

**Artículo 72.-** Una vez cumplido con lo establecido para las áreas a ceder a la Municipalidad respectiva, según el Reglamento Para el Control Nacional de Fraccionamiento y Urbanizaciones y en caso de que no exista acuerdo respecto de quien 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.

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

**Artículo 74.-** La aprobación mencionada en el artículo anterior debe indicar además a nombre de quién o quienes se inscribirá la o las concesiones resultantes, así como cual-

quier modificación al contrato original de otorgamiento. Para su plena validez, dicho acuerdo deberá protocolizarse e inscribirse en la Sección de Concesiones del Registro Público.

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

## CAPÍTULO X Inscripción de documentos en el Registro Nacional

**Artículo 76.-** Tanto para la inscripción de la finca matriz y de las filiales, así como para su desafectación en el Registro Público de la Propiedad, el notario debe dar fe de que ha tenido a la vista los planos visados lo que implica que el condominio o en su caso la desafectación cumple con los requisitos a que se refieren la Ley Reguladora de la Propiedad en Condominio y este Reglamento.

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

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

## CAPÍTULO XI

### Trámite de visado de planos

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

- a) Un juego de planos para la revisión por parte de la Dirección de Urbanismo del INVU, la cual revisará, de conformidad con lo establecido en el presente reglamento y en el Reglamento de Construcciones, según acuerdo de la Junta Directiva del INVU tomado en la sesión N° 4290 celebrada el 4 de marzo de 1993, publicado en *La Gaceta* 56, Alcance 17 del 22 de marzo de 1983 y sus reformas.
- b) Un juego de planos para su revisión por parte del Ministerio de Salud, el cual revisará su conformidad con las disposiciones de sanidad e higiene.
- c) Dos juegos de planos adicionales: uno para el propietario y otro para su presentación a la Municipalidad respectiva.

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

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

rrido el plazo sin que el INVU haya resuelto la gestión operará el silencio positivo de conformidad con los artículos 330 y 331 de la Ley General de la Administración Pública.

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

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

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

## CAPÍTULO XII

### De las sanciones administrativas

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

## CAPÍTULO XIII

### Disposiciones finales

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

- 1.- El capítulo VII, titulado "Edificaciones bajo el Régimen de Propiedad Horizontal o en Condominio", del Reglamento de Construcciones, reglamento otorgado según acuerdo de la Junta Directiva del INVU

tomando en la sesión N° 4290 celebrada el 4 de marzo de 1993, publicado en *La Gaceta* 56, Alcance 17 del 22 de marzo de 1983 y sus reformas.

- 2.- El Decreto Ejecutivo N° 26259-MIVAH-MP publicado en el Alcance N° 44 a *la Gaceta* N° 168 del 2 de setiembre de 1997, que contiene el Reglamento al artículo 8 de la Ley de la Propiedad Horizontal".
- 3.- El capítulo III titulado "De los condominios en propiedad horizontal", del Decreto Ejecutivo N° 27967-MP-MIVAH-S-MEIC, "Reglamento para el trámite de visado de planos para la construcción".

**Artículo 83.-** La aplicación de los requisitos establecidos en este Reglamento para la debida inscripción en el Registro Público de escrituras referentes a la constitución, extinción o traspaso de un bien sometido al régimen de propiedad en condominio, se dará siempre y cuando el otorgamiento de la escritura o de la solicitud sean posteriores a la entrada en vigencia del mismo.

**Artículo 84.-** Rige a partir de su publicación.

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

Publíquese.- ABEL PACHECO DE LA ESPRIELLA.- El Ministro de Vivienda y Asentamientos Humanos, Helio Faillas Venegas; el Ministro de Economía, Industria y Comercio, Gilberto Barrantes Rodríguez y el Ministro de Turismo, Rodrigo Castro Fonseca.

(Publicado en *La Gaceta* N° 74 de 19 de abril del 2005).