

N° 32303-MIVAH-MEIC-TUR

EL PRESIDENTE DE LA REPÚBLICA,

EL MINISTRO DE VIVIENDA Y ASENTAMIENTOS HUMANOS,

EL MINISTRO DE ECONOMÍA, INDUSTRIA Y COMERCIO,

Y EL MINISTRO DE TURISMO

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

Considerando:

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

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

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

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

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

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:** las personas físicas o jurídicas que, de forma conjunta o individual, son nombradas 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 construida:** corresponde a las construcciones que quedan en copropiedad, son áreas indivisibles y de uso general y común.
5. **Área común libre:** corresponde al área de terreno en copropiedad que se destina a uso general y no soportan ninguna construcción
7. **Área común de uso general:** son las áreas y bienes comunes destinados al uso y aprovechamiento de todas las fincas filiales.

8. **Área común de uso restringido:** son las áreas y bienes comunes destinados al uso y aprovechamiento de solo una o varias de las fincas filiales, que podrán ser designadas de alguna de las siguientes maneras:

- a) Por acuerdo de la asamblea de condóminos de conformidad con lo indicado en la Ley,
- b) Por estar establecido en el Reglamento de Condominio y Administración o
- c) Por estar indicadas así en los planos del condominio.

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

10. **Área privativa no construida:** superficie privada descubierta, excluyendo los bienes comunes localizados dentro de sus linderos.

11. **Área recreativa:** Serán aquellas áreas comunes destinadas al esparcimiento, recreación, jardinería y juego infantiles, para el beneficio y disfrute de los condóminos.

12. **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.

13. **Cobertura:** proyección horizontal de una estructura o el área de terreno cubierta por tal estructura.

14. **Coeficiente de copropiedad:** índice que establece la participación porcentual en los bienes comunes del condominio de cada uno de los propietarios de fincas filiales.

15. **Condominio:** inmueble susceptible de aprovechamiento independiente por parte de distintos propietarios, con elementos comunes de carácter indivisible.

16. **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.

17. **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.

18. **Condominio Madre o Maestro:** Cualquier condominio autorizado por el Reglamento, cuyas fincas filiales podrán ser fincas filiales matrices o fincas filiales primarias individualizadas, sujetas a ser sub-condominizadas.

19. **Condominio mixto:** son aquellos donde pueden presentarse en una misma finca matriz, condominios verticales, horizontales y/o de lotes, los cuales además pueden ser desarrollados como condominios de condominios y/o condominios de usos combinados.

20. **Condominio de usos combinados:** 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.

21. **Condominio de condominios:** Aquel proyecto donde las fincas filiales podrán ser fincas filiales matrices y/o fincas filiales primarias individualizadas que 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.

22. **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).

23. **Complejos condominales:** Los complejos condominales son aquellos que pueden estar conformados por lotes y/o condominios cercanos, incluso si están separados por caminos público y/o cuerpos de agua. Los complejos condominales se podrán crear mediante servidumbres recíprocas y/o convenios que regulen su interacción.

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

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

25. **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.

26. **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.

27. **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.

28. **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 permisos municipales, 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.

29. **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.

30. **Finca Filial Matriz:** es toda finca filial que, por sus características propias en cuanto a tamaño, disponibilidad de accesos y servicios y de conformidad con el Reglamento de Condominio respectivo, permite constituirse como un nuevo condominio dentro del condominio Madre o Maestro inicial, ya sea de finca filiales matrices o de fincas filiales primarias individualizadas.

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

32. **Mayoría simple:** el 50% más uno del total de votos presentes en una asamblea.

33. **Plano Catastrado de Finca Matriz:** Es el plano inscrito ante el Catastro Nacional que refleja gráficamente la finca que fue sometida al régimen de condominio para crear la Finca Matriz. Este número de plano debe constar en el asiento registral de la Finca Matriz.

34. **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.

35. **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 con 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.

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

37. **Unidad habitacional:** Toda aquella edificación destinada a la vivienda de personas.

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

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

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

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

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 ante la Municipalidad respectiva y las instituciones competentes de conformidad con lo establecido en el decreto ejecutivo N° 36550-MP-MIVAH-S-1VIEIC Reglamento para el Trámite de Revisión de los Planos para la Construcción y sus reformas.

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

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

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

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 Reglamento de Construcciones relativo a esa materia o lo que indique el Plan regulador cuando exista este instrumento legal.

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

- a. Para condominios verticales, al menos un espacio de estacionamiento por cada cuatro unidades habitacionales.
- b. Para condominios horizontales al menos un espacio de estacionamientos por cada diez unidades habitacionales.
- c. Para condominios verticales u horizontales con más de treinta unidades habitacionales, se aplicará lo establecido en el artículo 11 del presente reglamento.

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

En el supuesto de que el cálculo resulte mayor o igual a 0.5 unidades de parqueo, se deberá dejar un espacio de estacionamiento para uso exclusivo de visitantes, cumpliéndose a su vez lo estipulado al efecto en la Ley de Igualdad de Oportunidades para Personas con Discapacidad, número 7600 y sus reformas.

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

Artículo 11.-En los condominios con más de treinta viviendas o de tres mil quinientos metros cuadrados de construcción incluyendo área de estacionamiento, destinados a uso residencial, a deberá incrementarse la capacidad de estacionamiento en un diez por ciento del mínimo exigido, exceso que debe ser asignado al uso exclusivo de visitantes. Lo dispuesto en el presente artículo sobre el exceso no aplicará para condominios de lotes o Finca Filiales Primarias Individualizadas.

En los condominios destinados a comercio, oficinas, bodegas, o afines se deberá cumplir con lo establecido en la Ley de igualdad de oportunidades para las personas con discapacidades y su reglamento.

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

Artículo 13.-En caso de que sea posible, conforme al inciso e) del artículo 2 y el artículo 15 de la Ley Reguladora de la Propiedad en Condominio, reunir, dividir o segregar las fincas filiales, y siempre y cuando éstas no afecten áreas comunes ni impliquen cambios en las demás fincas filiales, se harán sin necesidad de acuerdo de la asamblea de propietarios. (*)Los planos constructivos de dichas reuniones, divisiones o segregaciones, se deberán presentar mediante la plataforma APC de conformidad con lo establecido en el decreto ejecutivo N° 36550-MP-MIVAH-S-MEIC Reglamento para el Trámite de Revisión de los Planos para la Construcción, para luego el visado de la Municipalidad respectiva, con el cuadro de áreas que refleje la nueva conformación del condominio y los coeficientes a que se refieren los incisos 3) del artículo 14 e inciso 2 del artículo 15 de este reglamento, de las fincas resultantes de la reunión, división o segregación, se exigirá plano inscrito en el Catastro Nacional de conformidad con el artículo 71 Reglamento a la Ley de Catastro Nacional N° 34331 del 27 de setiembre de 2008.

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

CAPÍTULO III

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

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

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

2. Una descripción general del condominio que se pretende llevar a cabo, ya sea habitacional, comercial, turístico, industrial agrícola, pecuario o cualquier otro uso que sea lícito: con indicación del nombre del condominio, de conformidad con los planos constructivos o con el anteproyecto, según sea el caso; nombre que debe ser diferente de cualquier otro condominio o persona jurídica, inscritos en el Registro Nacional.

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

3. Una descripción de cada una de las fincas filiales resultantes en las que se indicará la naturaleza, situación, medida, linderos y la proporción que a cada una de ellas le corresponde en relación con el área total del condominio, así como cualquier otro detalle necesario para su correcta identificación. Esta descripción e información se aportará con base en los planos constructivos y topográficos-

4. El destino general del condominio y el particular de cada finca filial.

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, sin perjuicio de lo indicado en el punto 3 anterior.

8. El Reglamento de Condominio y Administración respectivo.

Artículo 14 BIS.-Sin detrimento de la privacidad requerida por el condominio, el mismo deberá integrarse ~~con~~ a la vialidad existente y ajustarse a la oficial proyectada, tanto de la Municipalidad o del Ministerio de Obras Públicas y Transportes, según corresponda.

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

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

1. **Plano de ubicación:** Consiste en una planta de conjunto que indica las diferentes áreas del condominio con los datos y dimensiones que identifican sus partes, así como la localización y naturaleza de las edificaciones dentro del terreno. Estos planos deberán contener los siguientes datos o requisitos:

a. Nombre del condominio y nombre del propietario con su número de cédula de identidad, si es persona física o cédula de personería jurídica, si es persona jurídica, que debe ser diferente de cualquier otro condominio o persona jurídica inscritos en el Registro Nacional.

b. Indicar que se trata de propiedad en condominio, así como el tipo y el uso.

c. Firma del profesional responsable, con indicación de su nombre completo, título y grado profesional y su número de registro ante el Colegio Federado de Ingenieros y Arquitectos.

d. Número de inscripción del plano de la finca madre o concesión ante el Catastro Nacional y citas del Registro Público de la Propiedad del Inmueble que se somete al régimen de propiedad en condominio.

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

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

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

c. Planos estructurales: Estos deberán ajustarse a lo estipulado en el Código Sísmico vigente. Además, en estos planos se indicará el tipo de materiales a utilizar, que deben tener propiedades resistentes al fuego, que servirán para construir los muros divisorios, tapicheles y entrepisos.

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

Artículo 16.-Con los planos debidamente visados por el INVU, el Ministerio de Salud, y la Municipalidad respectiva, el Notario Público deberá dar fe de que los mismos cuentan con los visados antes indicados.

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

- a. Que se han obtenido las autorizaciones y aprobaciones indicadas en el presente Reglamento.
- b. Que el contrato de concesión se encuentra vigente, con vista de los registros correspondientes, según el tipo de concesión.

c. Que se cumplió con lo dispuesto en los artículos 2, 3 y 4 de la Ley Reguladora de la Propiedad en Condominio.

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

CAPÍTULO IV

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Artículo 29.-El otorgamiento de un nuevo contrato sobre la concesión filial cancelada o no prorrogada, deberá otorgarse en los mismos términos y condiciones de los demás contratos de concesión filial del respectivo condominio, salvo el plazo, que será el que falte para la terminación del resto de las concesiones filiales. La solicitud de prórroga de cada concesión filial deberá ser realizada individualmente por cada 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 Nº 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 especí.ca, 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, quebradas y demás cuerpos de agua, podrán ser áreas privativas no construidas o podrán ser parte del área común libre en demasía, respetando lo dispuesto en los artículos 33 y 34 de la Ley Forestal, N ° 7575 del 13 de febrero de 1996 y sus reformas.

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

Artículo 34.- Las vías internas que habiliten un condominio habitacional deben cumplir con el ancho mínimo de calzada o superficie de rodamiento que se estipula en los siguientes incisos. En la red interna del desarrollo, el ancho mínimo de calzada o superficie de rodamiento quedará sujeto a la cantidad de viviendas que habilite cada vía, de conformidad con los mismos incisos. Se deberá contar con acceso peatonal a todas las áreas del condominio a través de aceras y sus respectivos cruces de calle, que cumplan con los parámetros definidos por la ley 7600 y su reglamento. Queda a criterio del desarrollador que los accesos peatonales sean construidos como parte integral del acceso vial, o por separado de éste, pudiendo estar a ambos lados, o de uno solo.

- a. Para dos y hasta cuatro viviendas en un condominio horizontal, vertical, o mixto, el ancho de la calzada de la superficie de rodamiento debe ser de cuatro metros como mínimo.
- b. Para más de cinco viviendas y hasta cien unidades, el ancho de la calzada de la superficie de rodamiento será de seis metros mínimo.
- d. Para más de cien y hasta doscientos viviendas, el ancho mínimo de la calzada de la superficie de rodamiento será de siete metros mínimo.
- e. Para más de doscientos viviendas, el ancho mínimo de la calzada será de nueve metros mínimo.
- f. En los condominios de lotes (FFPI), las vías internas se regirán por el Reglamento de Fraccionamiento y Urbanizaciones, y el plan regulador que corresponda.
- g. En el caso de condominios verticales o de conjuntos el ancho mínimo del acceso vehicular será de seis metros para dos vías y tres metros para una vía. La solución peatonal puede estar contiguo a la superficie de rodamiento o puede estar por separado, siempre que se garantice el acceso peatonal a todas las áreas.

En el caso de pisos de estacionamientos no será necesario contar con accesos peatonales.

Artículo 35.-Salvo excepción expresa de ley o de la escritura constitutiva, los elementos, pertenencias o áreas comunes podrán ser susceptibles de división o transformación con el voto de dos terceras partes de la Asamblea de Propietarios. 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.

Agregar artículo obras en áreas comunes: Para tramitar obras de construcción en áreas comunes se podrá utilizar el plano catastrado de la finca matriz que dio origen al condominio.

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.- En todo tipo de condominio, las fincas filiales podrán tener simultáneamente área privativa construida (APC) y área privativa no construida (APNC).

Artículo 37 bis: En cualquier tipo de condominio, incluyendo pero no limitado a: Condominios de fincas filiales primarias individualizadas, condominios maestros o por etapas , condominios de fincas filiales matrices o condominios mixtos, el área de cobertura, densidad máxima y cantidad de estacionamientos mínima se aplicará y cumplirá a nivel general del proyecto y no individualmente en cada una de sus partes, lo anterior de conformidad con el Plan regulador aprobado, o bien de no existir dicho instrumento, según la normativa dictada por el Reglamento de Construcciones y el Reglamento interno del Condominio. En virtud de lo anterior, cobertura, densidad máxima y cantidad de estacionamientos mínima aplicable para el terreno del condominio podrá ser distribuida discrecionalmente entre las fincas filiales de lotes, fincas filiales primarias individualizadas y/o fincas filiales matrices , de forma tal que se cumpla con cobertura, densidad máxima y cantidad de estacionamientos mínima aplicables únicamente en la totalidad del proyecto, pudiendo por lo tanto asignársele a las fincas filiales en lotes, fincas filiales primarias individualizadas y/o fincas filiales matrices coberturas y densidades máximas diferentes, siempre y cuando el total de las mismas para todo el condominio o proyecto no excedan los límites máximos aplicables.

De esta forma, los condominios de fincas filiales en lotes, fincas filiales primarias individualizadas y/o fincas filiales matrices, así como los condominios por etapas, se consideraran como un solo proyecto para todos los efectos de variables urbanas. En consecuencia, la cobertura y la densidad máxima y la cantidad de estacionamientos mínima, se computarán como un todo, pudiendo distribuirse estas entre las fincas filiales primarias individualizadas y/o matrices a criterio del desarrollador .En consecuencia de lo anteriormente indicado, a las fincas filiales, ya sea en condominios verticales, horizontales y mixtos, no les será aplicable la normativa y/o plan regulador en cuanto a tamaño mínimo de los lotes o unidades , siempre y cuando la suma total de la cobertura y la densidad máxima y la cantidad de estacionamientos mínima para el condominio, como un todo no excedan los límites establecidos en la legislación vigente Lo

anterior, exceptuando los condominios de fincas filiales primarias individualizadas, las cuales se rigen por lo indicado en el artículo 46.

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. Los gastos de mantenimiento, reparación y/o sustitución de las áreas comunes restringidas ~~deberán~~ podrán ser cubiertos por aquellas fincas filiales que tengan el uso de éstas a su favor. Las áreas comunes restringidas no requerirán estar expresamente indicadas en los planos del condominio, ya que pueden ser designadas tanto mediante acuerdo de la asamblea de condóminos, como en el Reglamento de Condominio y Administración.

Artículo 39.-La Finca Matriz del condominio deberá respetar los retiros frontales, laterales y posteriores que estipulen la Ley y el Reglamento de Construcciones o el Plan regulador Vigente, según corresponda. En caso de enfrentar carretera nacional, deberá también respetarse el retiro establecido por el MOPT.

Las fincas filiales privadas individualizadas deberán cumplir con los retiros frontales, laterales y posteriores que establezca el Reglamento del Condominio y Administración, el cual deberá exigir para los retiros laterales y posteriores al menos la mitad del retiro que estipule el Plan Regulador o el Reglamento de Construcciones, de manera que las construcciones en fincas filiales primarias individualizadas colindantes cumplan conjuntamente con el retiro mínimo requerido.

Para las fincas filiales matrices y las fincas filiales en condominios horizontales construidos no será exigible el retiro frontal y en cuanto a los retiros laterales y posteriores, deberán cumplir con los parámetros establecidos por el Plan Regulador y en caso de no existir o de ser omiso al respecto, por lo establecido en el Reglamento de Construcciones.

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.

En el caso de que el Reglamento de Condominio y Administración no contemple expresamente este poder, se podrá otorgar mediante acuerdo de Asamblea de Propietarios con el voto de dos terceras partes del valor del condominio.

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/o de usos combinados, deberán observarse en lo conducente, de acuerdo con la naturaleza de la propiedad en condominio, las disposiciones del Plan regulador de la Municipalidad respectiva, cuando exista, las de los Planes Regionales,, 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, lo anterior sin perjuicio de lo indicado en el artículo 37 y demás disposiciones contempladas en el presente reglamento

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 ésta cumpla con los siguientes requisitos:

- a. Para proyectos de dos a cuatro viviendas, el ancho de vía tendrá como mínimo cuatro metros de ancho.
- b. Para proyectos de cinco a seis viviendas, el ancho de vía tendrá como mínimo seis metros de ancho.
- c. Para proyectos de seis a cuarenta viviendas, el ancho de vía tendrá como mínimo siete metros de ancho.
- d. 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.
- e. 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 reformado por el artículo 2° del decreto ejecutivo N° 34708 del 06 de junio de 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 o lote propuesto 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 primarias individualizadas 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 primarias individualizadas 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 y se divide entre el área de lote mínimo especificado en el Reglamento para el Control Nacional de Fraccionamientos y Urbanizaciones. El área de lote mínimo se utilizará únicamente para efectos del cálculo de densidad y no restringirá el tamaño mínimo que pueda tener una finca filial en lote.

En el caso del multifamiliares la densidad se calculará por dormitorios, la cantidad de dormitorios que se puede desarrollar se calculará multiplicando por tres el número de unidades habitacionales definida anteriormente.

Asimismo, en cualquier tipo de condominio, incluyendo pero no limitado a, condominio de fincas filiales primarias individualizadas, condominio de condominios, condominio de fincas filiales matrices o condominio mixto, la densidad máxima se determinará distribuyendo el parámetro aplicable, según el área total del condominio, entre las todas fincas filiales de cualquier tipo que compongan el mismo. De esta forma, la densidad máxima podrá variar entre una y otra finca filial de cualquier tipo, siempre y cuando la suma total no supere la densidad máxima disponible para el terreno del condominio como un todo.

(Así reformado por el artículo 2° del decreto ejecutivo N° 34708 del 06 de junio de 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 según la normativa vigente que indique el cuerpo de bomberos.

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

Artículo 49.-Todas las obras que se vayan a realizar en las áreas comunes, deberán indicarse en forma clara y explícita en los planos que se tramitan para la aprobación oficial, siendo el plano catastrado de la finca que originó el condominio el documento base al que hará referencia dicho plano de construcción.

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

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

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

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

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

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 o de tres mil quinientos metros cuadrados incluyendo el área de estacionamientos, que estén destinados a vivienda, comercio, oficinas, bodegas o cualquier otro uso lícito, se deberá construir un espacio común de dieciséis metros cuadrados como mínimo, que servirá como taller de mantenimiento que incluya un servicio sanitario.

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

Artículo 54.-Para efectos de la determinación del área destinada a zona verde, parques o áreas recreativas en condominios habitacionales, se aplicarán las siguientes reglas:

a. Condominio habitacional de dieciséis unidades habitacionales o menos: Todo condominio habitacional de dieciséis o menos unidades habitacionales que se encuentre dentro de una urbanización o dentro de un condominio de condominios, no requiere destinar un área mínima a áreas recreativas, parques o zona verde. En el caso de que no se encuentre dentro de una urbanización o dentro de un condominio de condominios, deberá destinar como mínimo un cinco por ciento del área urbanizable de la finca o diez por ciento del área de cada unidad habitacional, cualquiera que resulte mayor para áreas recreativas, parques o zona verde. Esta área deberá estar ubicada en un sector de topografía similar al promedio donde se propone el Condominio.

b. Condominio habitacional mayor a dieciséis unidades habitacionales: Todo condominio habitacional con más de dieciséis unidades habitacionales, deberá destinar como mínimo un cinco por ciento del área urbanizable de la finca o diez por ciento del área de cada unidad habitacional, cualquiera que resulte mayor para áreas recreativas, parques o zona verde (plan b un tercio). Esta área deberá estar ubicada en un sector de topografía similar al promedio donde se propone el Condominio.

c. Condominio de finca filial primaria individualizada: todo condominio de finca filial primaria individualizada deberá destinar a áreas recreativas, parques o zona verde, un mínimo de diez metros cuadrados por cada finca filial, o el cinco por ciento del área urbanizable, cualquiera que sea mayor.

Quedará a criterio del diseñador el equipamiento y diseño de las áreas recreativas y otras áreas comunes. Las áreas recreativas deberán estar ubicada en un sector de topografía similar al promedio donde se propone el condominio.

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

Artículo 55.-En los condominios a desarrollarse por etapas, el área destinada a zona verde, 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 diez metros cuadrados por cada lote, cualquiera que sea mayor. Dicha área podrá incorporarse en cualquier espacio del condominio a elección del desarrollador.

Artículo 56.-En el condominio de condominios, el porcentaje para Áreas Recreativas, se calculará de manera global, podrá estar en su totalidad a lo interno de las fincas filiales matrices o podrá ser considerando tanto en el área del condominio matriz inicial como en el área de los condominios filiales matrices, de tal forma que la suma de los porcentajes de los condominios filiales matrices aunada a la del condominio matriz inicial, cumplan con el 10% o los diez metros cuadrados por finca filial del área total privativa residencial, 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, telecomunicaciones y cualquier otro sistema de servicios, deberán conducirse, cuando se trate de edificaciones a nivel de terreno, a través de áreas comunes; cuando se trate de condominios verticales deberán instalarse en ductos o cualquier otro espacio común que permita su adecuado funcionamiento sin perturbar o invadir áreas privativas.

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

Artículo 59.-El sistema de tuberías para cualquier tipo de servicios hidráulicos, eléctricos y similares deben ser impermeables; podrán ser o no forrados a criterio del diseñador de acuerdo con las especificaciones técnicas del fabricante y la legislación vigente en materia de seguridad estructural del edificio e instalaciones eléctricas, hidráulicas y sanitarias. Estos sistemas serán considerados como áreas comunes y deberán ser registrables desde áreas privadas o comunes.

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

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 caso de utilizar uno o varios pozos de agua, los mismos podrán estar ubicados en una o varias propiedades externas al condominio, siempre y cuando, el condominio ostente a su favor la respectiva concesión de aprovechamiento de agua, y además cuente con una servidumbre inscrita a su favor o un convenio del complejo condominal, si lo hubiera, o bien, cualquier otra figura legal que garantice a futuro el uso del pozo o los pozos por parte del condominio.

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

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

Los sistemas de tratamiento de aguas residuales podrán estar ubicados en una o varias propiedades externas al condominio, siempre y cuando, el condominio esté incluido en los permisos de operación de dichos sistemas, y además cuente con una servidumbre inscrita o un convenio del complejo condominal, si lo hubiera, o bien, cualquier otra figura legal que garantice a futuro el uso del sistema de tratamiento por parte del condominio.

c. Sistemas de aguas pluviales: En el caso de condominios horizontales de edificaciones, se podrán instalar tuberías para evacuar aguas pluviales bajo el piso de la misma finca filial.

En el caso de condominios verticales, cuando existan patios internos, terrazas o azoteas en niveles superiores al terreno los mismos deberán conducirse según lo indicado en los artículos 58 y 59 del presente reglamento.

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

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

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 y de lotes, ya sea por acuerdo unánime de condóminos, orden judicial o cualquier otro mecanismo legal, la desafectación del régimen de condominio que implique la división del inmueble en fincas independientes, 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 y división del inmueble que conformaba una finca matriz 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.

Será posible la desafectación parcial de condominios de todo tipo, siempre y cuando tanto los condominios resultantes y el área a desafectar cumplan con la normativa aplicable y exista acuerdo de asamblea de condóminos tomado de conformidad con la ley y el Reglamento de Condominio y Administración. Para esto, se deberán elaborar los planos correspondientes del condominio resultante y aprobarlos mediante un trámite de modificación. Asimismo, deberá tramitarse paralelamente un plano catastrado para el área desafectar, el cual deberá cumplir con lo dispuesto en el Reglamento Para el Control Nacional de Fraccionamientos y Urbanizaciones, o bien, de existir, en el Plan regulador vigente.

Además, con acuerdo de asamblea de condóminos tomado de conformidad con la ley y el Reglamento de Condominio y Administración, será posible adicionar a un condominio existente, uno o varios inmuebles adyacentes y/o porciones de estos, con el fin de incrementar el área común y/o privativa del condominio. El condominio resultante deberá ajustarse a la normativa aplicable y se deberán elaborar los planos correspondientes del condominio resultante y aprobarlos mediante un trámite de modificación. Bajo el mismo procedimiento, se podrán reunir uno o varios condominios existentes, para conformar un solo condominio o bien, un condominio de condominios.

De igual forma, un condominio podrá dividirse en varios condominios independientes, siempre y cuando todos los condominios resultantes cumplan con la normativa aplicable y se deberán elaborar los planos correspondientes de cada uno de los condominios resultantes y aprobarlos según corresponda.

Artículo 69.-Para la inscripción de una desafectación que implique la división del inmueble que conformaba una finca matriz ante el Registro Inmobiliario, 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 que implique la división del inmueble que conformaba una finca matriz sólo procederá, si tanto las fincas 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.-Todos los condominios, ya sean verticales, horizontales, de lotes, mixtos y/o combinados, o de cualquier otro tipo, 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 cualquier modificación al contrato original de otorgamiento. Para su plena validez, dicho acuerdo deberá protocolizarse e inscribirse en la Sección de Concesiones del Registro Público.

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

CAPÍTULO X **Administración del Condominio**

Artículo 76.- El administrador podrá ser cualquier persona física o jurídica y podrá solamente ser nombrado por la asamblea de condóminos para realizar todas las tareas de administración del condominio. El Administrador podrá tomar forma ya sea en una persona física o persona jurídica, dentro de las cuales se incluye la figura de la Junta Directiva, según se ha definido en este Reglamento. Será designado conforme se determine en el Reglamentos de Condominio y Administración, el cuales no podrá ser contrario a lo que establece la ley. El administrador podrá tener facultades de apoderado generalísimo sin límite de suma, con las limitaciones expresas que acuerde la asamblea, con respecto al Condominio y los bienes comunes.

Artículo 77.- El Administrador será nombrado por la asamblea de condóminos mediante el voto que represente mayoría simple de los votos presentes en la respectiva asamblea, salvo que el Reglamento de Condominio y Administración requiera una votación superior. (ojo cambio de ley)

La Asamblea de Condóminos deberá aprobar la remuneración correspondiente por estos servicios que ofrece la Administración por el desempeño de sus funciones en la administración del Condominio. La remuneración podrá o no incluirse dentro de la cuota de mantenimiento fijada en la asamblea de Condóminos. Esta remuneración podrá aumentarse o disminuirse a criterio y discusión de la asamblea de Condóminos.

Todos los elementos relacionados a la contratación del Administrador, sus obligaciones, remuneración y reglas para la terminación de sus servicios deberán detallarse en un Contrato de Servicios Profesionales, como pauta para la relación entre el Administrador y la Asamblea de Condóminos.

Artículo 78.- El administrador designado tendrá facultades suficientes para actuar como el representante legal del Condominio en todos los asuntos judiciales y/o extrajudiciales y administrativos que se susciten en relación con el Condominio y podrá gozar de las facultades de apoderado generalísimo sin límite de suma, o aquel que el Reglamento del Condominio así disponga.

El administrador deberá velar por 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 la ley y el reglamento, ejecutará el correspondiente régimen sancionatorio que se regule en el Reglamento del Condominio; asimismo tendrá las demás facultades y obligaciones que la ley y el reglamento le fijen. Asimismo, podrá ordenar, dirigir, supervisar, contratar y despedir; al trabajo y al personal del Condominio, así como exigirle el cumplimiento cabal de las obligaciones a su cargo.

Artículo 79.- El administrador deberá respetar y hacer cumplir el Reglamento, verificar las infracciones y proceder contra el infractor conforme a sus atribuciones. Asimismo, deberá ejecutar todas las resoluciones de la asamblea de Condóminos.

El Administrador deberá velar porque el Condominio tenga un libro de actas de la Asamblea, un libro de actas de la Junta Directiva, cuando exista, en el cual constarán sus acuerdos, y un libro de caja en el que el administrador consignará los egresos por concepto de gastos comunes como los ingresos provenientes del pago de los propietarios o de cualquier otro concepto, sin perjuicio de que el administrador pueda llevar los sistemas contables digitales de conformidad con la normativa y prácticas contables aplicables.

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

Artículo 80.- El administrador podrá ser removido en caso de que no cumpla con las obligaciones contempladas en su contrato de servicios y/o en el respectivo reglamento. La remoción del administrador deberá ser regulada en el Reglamento de administración por medio de un

procedimiento que permita la continuidad de la gestión administrativa del condominio, mientras se formaliza la contratación de un nuevo administrador.

Inscripción de documentos en el Registro Nacional

Artículo 81.- Tanto para la inscripción de la finca matriz y de las filiales, así como para su desafectación en el Registro Inmobiliario, 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 82.- La modificación de la cabida de cualquier 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.

Lo anterior no será exigible cuando se solicite una rectificación de medida por existir una discrepancia o diferencia entre la medida inscrita en la Sección de Propiedad en Condominio del Registro Público y aquella indicada en el correspondiente plano catastrado de la finca filial. Lo anterior siempre y cuando el área a rectificar no aumente o disminuya la cabida de la finca filial en más de un 10%. En estos casos el coeficiente de copropiedad inscrito de la finca filial cuya cabida fue rectificadas se mantendrá para todos los efectos conforme a la tabla de áreas original y no será rectificado hasta tanto no se elabore y apruebe una nueva tabla de áreas, lo cual no impedirá ni será requisito para la inscripción de la rectificación de medida.

Artículo 83.- 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 84.- Para el trámite de revisión y visado de planos de condominios por parte de las instituciones competentes, se emplearán los planos exigidos en el presente reglamento. Los interesados deberán realizar los trámites respectivos mediante la plataforma APC, cumpliendo con todo lo establecido en el decreto ejecutivo N° 36550-MP-MIVAH-S-MEIC Reglamento para el Trámite de Revisión de los Planos para la Construcción.

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

Artículo 85.-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 86.-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 87.-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 88.-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 89.-Rige a partir de su publicación.

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