

REGISTRO NACIONAL

# GUIA DE CALIFICACIÓN DE PROPIEDAD EN CONDOMINIO

REGISTRO INMOBILIARIO

## **PRESENTACIÓN**

Se ha definido a la propiedad en condominio como la propiedad del futuro, sin embargo reflexionado sobre la situación actual y el modelo constructivo que se sigue en nuestro país, debemos llegar a la conclusión que es la propiedad del presente.

Ante esta situación, el Registro debe ir modificando sus procedimientos, para dar una respuesta eficiente y eficaz ante los requerimientos de la ciudadanía y el mercado inmobiliario en general.

Es por ello que nos hemos dado a la tarea de hacer una revisión de la Guía de Calificación del Área Registral del Registro Inmobiliario, en particular el capítulo referente a la propiedad en condominio, con el fin de actualizar los mismos y difundirlos a través de la presente Guía de Calificación especializada.

Además, se ha hecho el esfuerzo de incluir tres formularios sobre los actos y contratos más comunes en ésta materia y que estamos seguros orientaran a los profesionales en sus labores de cartulación.

Agradezco el esfuerzo y dedicación, con la que los compañeros de la comisión revisora, ejecutaron la tarea encomendada.

**Msc. Oscar Rodríguez Sánchez**

**Director**

**Registro Inmobiliario**

### **Comisión Revisora**

Lic. Jorge Enrique Alvarado Valverde, Subdirector

Lic. Jorge Mora Cerdas, Coordinador General

Lic. Edgar Rodríguez Barquero, Jefe de Registradores

Lic. Jose Bermúdez Elizondo, Registrador

### **Colaboradores**

Licda. Carla Montero Moreira

Licda. Lizeth Gamboa Araya

Lic. Carlos Marín Barquero

Lic. Ermes Nuñez Guevara

Lic. José Bermúdez Elizondo

Lic. Paul Herrera Peralta.

Lic. Marco Mesén Cepeda

Todos ellos registradores del Partido de Propiedad en Condominio y  
Cédula Hipotecarias

**GUIA PARA LA CALIFICACION DE UN DOCUMENTO DE  
SOMETIMIENTO AL REGIMEN DE LA LEY REGULADORA DE LA  
PROPIEDAD EN CONDOMINIO.**

**AFECTACION AL REGIMEN DE PROPIEDAD EN CONDOMINIO**

- 1. GENERALIDADES.** El propietario de un inmueble sea éste de propiedad común, de finca filial o de un derecho de concesión en la zona marítima terrestre, podrá someterlo bajo el régimen de propiedad en condominio.

**1.1 Constitución de condominio en fincas filiales.** En el caso de afectación de fincas filiales debe estar autorizada por el reglamento del condominio, sin perder su condición de tal, con respecto del condominio original. *(Artículos 1 inciso f, y 33 inciso F de la Ley Reguladora de la Propiedad en Condominio y Artículo 12 del reglamento a la ley)*

**1.2 Constitución de condominio en concesiones de la zona marítima terrestre.** Deberá contarse con la autorización **previa** y expresa de las autoridades que hayan otorgado la concesión. (Municipalidad e Instituto Costarricense de Turismo o Instituto de Desarrollo Rural, según corresponda). (Artículo 20 del Reglamento a la Ley Reguladora de la Propiedad en Condominio; Artículo 7 inciso d) Código Notarial)

**1.3 Afectación de varias fincas.** Previo a la afectación deberán éstas reunirse y formar un solo inmueble *(Artículo 1 de la Ley Reguladora de la Propiedad en Condominio).*

**2. TIPOS DE CONDOMINIO.** Se pueden constituir los siguientes tipos de condominio, entre otros:

**2.1 Anteproyecto de Condominio.** Debe indicarse en la naturaleza de la Finca Matriz y las Fincas Filiales que se trata de condominio en anteproyecto. (*Artículo 3 de la Ley Reguladora de la Propiedad en Condominio y artículo 14 inc. 2 del Reglamento a la ley*)

**2.2 Condominio de lotes** o fincas filiales primarias individualizadas (artículo 1, inciso. C y f de la Ley Reguladora de la Propiedad en Condominio).

**2.3 Condominios en proceso de construcción** (*Artículo 1, inc. A de la Ley Reguladora de la Propiedad en Condominio*).

**2.4 Condominios totalmente construidos** (*Artículo 1 inc. A, de la Ley Reguladora de la Propiedad en Condominio*).

**2.5 Condohotel** (*cap. V del Reglamento de la Ley Reguladora de la Propiedad en Condominio*).

**2.6 Condominio en la Zona Marítima Terrestre** (*Artículo 1 inciso e de la Ley Reguladora de la Propiedad en Condominio y cap. IV del Reglamento a la Ley Reguladora de la Propiedad en Condominio*).

**2.7 Condominio de Condominios** *La Gaceta 78 –Jueves 23 de abril 2009 ACUERDO N° 5677 DEL 13/03/2009 Y La Gaceta 181 – Jueves 17 de setiembre 2009 ACUERDO N° 5758 DEL 19/08/2009 INSTITUTO NACIONAL DE VIVIENDA Y URBANISMO.*

*(Artículo 1 inciso f de la Ley Reguladora de la Propiedad en Condominio)*

**3. Destinos más comunes de los condominios.** (Artículo 1 inc. D Ley Reguladora de la Propiedad en Condominio)

- 3.1.** Habitacional
- 3.2.** Comercial
- 3.3.** Turístico
- 3.4.** Agrícola
- 3.5.** Industrial
- 3.6.** Hotelero
- 3.7.** Estacionamiento
- 3.8.** Recreo
- 3.9.** Oficinas
- 3.10.** Servicios
- 3.11.** Pecuarios
- 3.12.** Cualquier propósito lícito.

**4. REQUISITOS FORMALES.** Al solicitar la afectación el titular debe de manifestar mediante escritura pública que desea someter su propiedad o concesión bajo el régimen de la Ley Reguladora de la Propiedad en Condominio y además hacer constar en ella lo siguiente (Artículo 2 de dicha ley y Artículo 14, inc. 2 de su reglamento):

**4.1 Descripción de la finca general,** con indicación del número de matrícula y el número de plano catastrado del inmueble (*Artículo 2 de la Ley Reguladora de la Propiedad en Condominio, Artículo 15 inc.*

*d del Reglamento a la Ley Reguladora de la Propiedad en Condominio, Artículo 30 ley de Catastro).*

**4.2 Descripción de la finca matriz**, donde se indicará su naturaleza, destino, situación, linderos, áreas privadas y comunes con su descripción y medidas necesarias para identificarlas, área total del condominio y valor total del condominio. *(Artículo 2 de la Ley Reguladora de la Propiedad en Condominio).* De tratarse de un ante proyecto así deberá indicarse expresamente en su naturaleza y en la de las fincas filiales.

**4.3 Nombre del condominio**, el cual debe coincidir con el indicado en los planos constructivos y debe ser diferente de cualquier otro condominio o persona jurídica inscrita en el Registro Nacional *(Artículo 14 inc. 2 del Reglamento a la Ley Reguladora de la Propiedad en Condominio).* En caso de que existiese un condominio con el mismo nombre, se le deberá agregar un aditamento que le otorgue distintivita, sin necesidad de que los planos sean nuevamente aprobados por las instituciones respectivas.

#### **4.4 Descripción de las fincas filiales.**

- a. Naturaleza:** número de filial, según consta en cuadro de áreas respectivo, proceso constructivo, destino, nivel o piso,
- b. Situación:** provincia, cantón, distrito.
- c. Linderos.** Colindancias de cada finca filial.
- d. Medida del área privada** indicando las medidas según conste en los planos del proyecto o anteproyecto, área privada construida, área privada no construida y área privada construida no cubierta restringida.

- e. Coeficiente de copropiedad** el cual debe de coincidir con el indicado en el cuadro de áreas respectivo.
- f. Valor individual de la finca filial** con respecto al valor total del condominio, el porcentaje de valor (el cual debe de ser proporcional al valor total del condominio) y además debe de cerrar al cien por ciento.
- g. Naturaleza del Condominio de lotes**, se deberá indicar que son fincas filiales primarias individualizadas aptas para construir, el destino, el área, la altura máxima, todo de conformidad con el plano constructivo o de diseño de sitio, (*Artículo 2 de la Ley Reguladora de la Propiedad en Condominio*).

**4.5 Nombramiento de administrador.** Debe indicarse en la escritura de constitución el nombramiento del administrador así como el período por el cual ejercerá el cargo.

Puede recaer en una persona física, jurídica o junta administradora, el cual debe designarse de conformidad con lo establecido en el reglamento interno del condominio. (*Artículo 29 y 33, inc. a de la Ley Reguladora de la Propiedad en Condominio*). El cual no debe incluirse como un artículo más dentro del reglamento.

**4.6 Reglas que permitan la reunión, segregación y división de fincas filiales.** Dentro del testimonio, debe de indicarse como mínimo lo relacionado en los artículos 2 inc. e y 15 de la Ley Reguladora de la Propiedad en Condominio, concordados con el artículo 13 del reglamento a dicha ley. En caso de no estipularse ninguna regla al respecto, se entiende que tales movimientos no son permitidos.



**4.7 Constancias notariales.** El notario debe de dar fe de lo que se detalla a continuación:

**4.7.1** Que los planos están debidamente aprobados según procedimiento establecido para el APC (Administrador de Proyectos De Construcción) indicando el número de consecutivo asignado por el CFIA (Colegio Federado de Ingenieros y Arquitectos). *(artículos. 2 inc. d y 3 de la Ley Reguladora de la Propiedad en Condominio, Artículo 76 del reglamento a la Ley Reguladora de la Propiedad en Condominio y DirectrizRIM-002-2012. Si los planos fueron aprobados antes de la implementación del APC, los mismos deben ser presentados al Diario de Catastro y el notario dará fe de que están debidamente autorizados por las instituciones competentes (INVU, MUNICIPALIDAD y MINISTERIO DE SALUD).*

*En caso de que la municipalidad no se encuentre adscrita a la **APC**, el notario deberá dar fe del respectivo visado municipal.*

**4.7.2 Concesiones en la Zona Marítimo Terrestre.** En estos casos el Notario Público dará fe de lo señalado en el artículo 17 del Reglamento a la Ley, a saber:

- a.** Que se han obtenido las autorizaciones y aprobaciones indicadas en el 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.

#### **4.7.3 Sub Condominio**

Si se trata de la constitución de un sub-condominio, el notario debe indicar expresamente que el reglamento de este no se contrapone con el reglamento del condominio primario. (Artículo 12 del Reglamento)

#### **4.8 Reglamento de Condominio y Administración.**

El testimonio de escritura de constitución de condominio debe de contener el reglamento de condominio y administración, el cual debe de ajustarse a lo establecido en la Ley Reguladora de la Propiedad en Condominio y su reglamento. (*Artículos 4, 27 y 33 de la Ley Reguladora de la Propiedad en Condominio y Artículo 40 del Reglamento*)

**4.9 Tributos.** Pagar los derechos de Registro de conformidad con el *Artículo 2 inc.c.2 de la ley de Aranceles del Registro Nacional; y el timbre fiscal, timbre de colegio de abogados y timbre de archivo nacional* conforme al mayor valor entre el valor indicado en el testimonio y el valor fiscal de la finca que se afecta. (Circular RIM-19-2012).

**4.10 Cédula Jurídica.** El Registro de oficio le asignará el número consecutivo de cédula jurídica que le corresponda al condominio.

Se debe cancelar la suma de 2000 colones en derechos del Registro Nacional, conforme al artículo 9° del Decreto N° 34691-J publicado en la Gaceta N° 159, el 19 de agosto del 2008.

**5. INSCRIPCION DE MODIFICACION DE CONDOMINIO.** De conformidad con los artículos 27 inc. a), artículos 35 y 77 del Reglamento a la Ley Reguladora de la Propiedad en Condominio, los Condominios pueden ser modificados por sus dueños para lo cual se deben cumplir los siguientes requisitos:

- a. Escritura pública con la comparecencia de los condóminos, y de todos los demás interesados o afectados de la modificación.
- b. Descripción completa de la finca matriz y sus fincas filiales, conforme al nuevo plano constructivo aprobado. (Artículo 88 del Código Notarial, artículo 5 de la Ley Reguladora de la Propiedad en Condominio y Artículo 77 del reglamento)
- c. Descripción completa del área común y sus componentes en caso de sufrir modificaciones.
- d. Fe notarial de que los planos cuentan con los visados respectivos (Artículo 76 del reglamento a la Ley Reguladora de la Propiedad en Condominio)
- e. Fe notarial de que los acuerdos que autorizan la modificación del condominio se encuentran asentados, firmados y firmes en el libro de actas de asamblea de condóminos. (Artículos 28 y 32 Bis de la Ley de Propiedad en Condominio).
- f. Si el condominio es de fincas filiales primarias individualizadas o se trata de un condominio totalmente construido conforme a la

circular N° DGRN-001-2000 de Fecha: 12 de diciembre del 2000 debe de indicarse plano catastrado de las filiales.

- g.** La modificación de condominio paga derechos y timbres en las mismas condiciones que la constitución del condominio, por el monto de la estimación dada a la modificación. En caso de no estimarse paga como acto inestimable; de aumentar el valor total de condominio se debe pagar por la diferencia como una en la constitución del condominio.

## **6. REFORMAS AL REGLAMENTO DE ADMINISTRACION.**

De conformidad con el Artículo 34 de la Ley Reguladora de la Propiedad en Condominio y artículo 27 inc. A aparte 5 el Reglamento de Condominio podrá ser modificado por la Asamblea de Condóminos, por votación unánime del valor total del condominio, esta modificación del reglamento deberá ser inscrita en el Registro Inmobiliario.

El notario deberá presentar una protocolización del acta donde se modifique el Reglamento de Condominio, con indicación de los artículos a modificar y su nueva redacción.

### **6.1** El notario deberá dar fe de lo siguiente:

- a.** Que la asamblea se llevo a cabo con el cien por ciento de los condóminos.
- b.** Que los acuerdos se tomaron por unanimidad, están firmes, firmados y asentados en el libro de actas de la asamblea de condóminos.
- c.** La fecha de celebración de la asamblea.
- d.** Nombre y cédula jurídica del condominio.
- e.** Numero de finca matriz

**6.2 Tributos.** La reforma de reglamento paga derechos de registro y timbres de fiscal, abogado y archivo por la estimación, de no indicarse un valor, se tendrá como un acto de cuantía inestimable.

## **7. MODIFICACION DE AREAS RESPECTO A LOS DECIMETROS**

En razón de que debe darse una verdadera concordancia entre la información del Registro Público y la del Catastro no será necesaria aprobación en asamblea de condóminos, cuando se modifique la cabida de las fincas filiales en relación a los decímetros, por lo que los registradores modificarán de oficio la medida en el asiento registral, para ajustarla "únicamente en los decimales", de conformidad con la DIRECTRIZ DRP-002-2009.

## **8. NOMBRAMIENTO DE ADMINISTRADOR DE CONDOMINIO**

En los nombramientos de administrador, el notario deberá protocolizar el acta en lo conducente o literalmente, en ambos casos el Registro tomara nota únicamente del acuerdo de nombramiento de administrador.

**8.1** En dicha protocolización se dejará constancia de:

- a.** El nombre del condominio y su respectiva cédula jurídica.
- b.** La fecha de celebración de la Asamblea.
- c.** Que se cumplió el quórum de ley.
- d.** El numero de finca matriz y su provincia.
- e.** Periodo de nombramiento de administración.

- f. Nombre del administrador con su respectivo documento de identificación.
- g. Cuando el condominio sea administrado por una junta administradora se deberá indicar el nombre de los personeros, el puesto que ocupan dentro de la misma y su respectivo documento de identificación.
- h. Si la protocolización es en lo conducente deberá cumplirse con lo estipulado en el Artículo 77 del Código Notarial.
- i. Que los acuerdos están firmes, firmados y asentados en el libro de actas de asamblea de condóminos.
- j. Fe notarial que el acuerdo de nombramiento es conforme al reglamento interno del condominio. (art. 29 ley reguladora de la propiedad en condominio)

**8.2 Tributos.** El nombramiento del administrador paga derechos de registro y timbres fiscal, abogado y archivo por la estimación, de no indicarse un valor, se tendrá como un acto de cuantía inestimable.

## 9. **DESAFECTACION AL REGIMEN DE PROPIEDAD EN CONDOMINIO**

De conformidad con los artículos 27 y 36 de la Ley Reguladora de la Propiedad en Condominio y el artículo 76 del Reglamento a la misma ley, los condominios pueden extinguirse por acuerdo de los condóminos reunidos en Asamblea General, mediante votación unánime de los propietarios, de lo cual dará fe el notario.

Lo anterior, siempre y cuando, los posibles lotes o unidades resultantes de la desafectación no se opongan a otras legislaciones relacionadas con la materia.

La extinción surtirá efecto a partir de la inscripción en el Registro Inmobiliario. En tal caso los asientos de la finca matriz y de

las filiales se cancelarán en la Sección de Propiedad en Condominio y los nuevos inmuebles se inscribirán en la Sección General de Propiedad. Quedarán a salvo los derechos adquiridos por terceros. El notario debe dar fe de que la desafectación cumple con los requisitos a que se refieren el artículo 76 citado.

**9.1** La escritura de desafectación deberá indicar lo siguiente:

- a.** Citas de inscripción de las fincas filiales y la matriz a desafectar (no es necesaria la descripción).
- b.** En caso de tener gravámenes hipotecarios o judiciales, se requerirá autorización o acuerdo de interesados o afectados de la desafectación.
- c.** Citas de inscripción de la finca original que se afecto al régimen de propiedad en condominio y que se va a re incluir, con indicación de naturaleza, situación, linderos, medida y plano catastrado (Artículo 88 del Código Notarial, Artículo 30 de la ley de catastro)
- d.** En caso de ser varios los propietarios del condominio a desafectar se deberá indicar en qué proporción quedará perteneciendo a cada uno de ellos la finca resultante.

**9.2 Tributos.** La desafectación paga derechos de registro y timbres fiscal, abogado y archivo por la estimación, de no indicarse un valor, se tendrá como un acto de cuantía inestimable.

## **10**      **LEGALIZACION DE LIBROS DE CONDOMINIO**

Una vez inscrito el documento de constitución del condominio, el administrador deberá solicitar la legalización de los libros del

condominio (los cuales tendrá un mínimo de cien folios, en múltiplos de 100). Según Artículo 32 bis de la Ley Reguladora de la Propiedad en Condominio corresponde a la Sección de Propiedad en Condominio del Registro Inmobiliario la Legalización de los siguientes libros:

- **Libro de actas de asamblea de condóminos.**
- **Libro de actas de junta directiva -cuando exista-.**
- **Libro de caja.**

Para ello, deberá presentar la solicitud según la fórmula DBI-05, la cual deberá retirar en la sección de propiedad en condominio o bajarla de la página web del Registro Nacional.

Se podrán legalizar libros de hojas removibles, para lo cual deberá indicarse en cada folio "frente" el nombre del condominio, la cédula jurídica, el tipo de libro, número de finca matriz y además debe venir numerado en forma consecutiva por ambos lados de cada folio.

## **11 REQUISITOS DE SOLICITUD DE LEGALIZACIÓN DE LIBRO POR PRIMERA VEZ**

### **11.1 REQUISITOS GENERALES**

- a. Aportar entero de Derechos de Registro por un monto de 2000 colones. (dicho pago puede realizarse electrónicamente, el solicitante debe incluir la constancia de pago respectiva) (art. 2 de la ley de aranceles)



- b.** Traer 125 Colones de timbre fiscal para el libro de Caja.  
(Art. 272 inc. 24 código fiscal)
- c.** Presentar solicitud firmada por el Administrador junto con una copia de la misma para el recibido, la cual debe venir autenticada por un notario.(fórmula DBI-05)
- d.** Para solicitar la legalización de libros el Administrador debe tener vigente su nombramiento en el Registro Inmobiliario. Aportar copia del documento de identificación del Administrador, en caso de ser persona física, o copia del documento de identificación del Representante legal de la Sociedad.
- e.** Si el administrador no tuviere su nombramiento vigente en el Registro Inmobiliario o no existiere ninguno nombrado a la fecha, conforme al artículo 32 de la Ley Reguladora de la Propiedad en Condominio cualquier condómino puede solicitar la Legalización.

**Nota:** TODA COPIA DEBE VENIR CERTIFICADA.

### **11.2 REQUISITOS DE LEGALIZACIÓN POR UN CONDOMINO:**

Si el condominio no tuviere nombrado administrador a la fecha conforme al punto e anterior, además de los requisitos que se le piden al administrador debe cumplirse por parte del condómino con lo siguiente:

- a. Un escrito en papel de seguridad en donde el condómino solicita la legalización de libros, con indicación de su documento de identificación. Debidamente autenticado por un Notario y con los respectivos timbres.
- b. El escrito del punto 1) anterior, debe indicar que se solicita la legalización por no existir nombramiento de administrador vigente a la fecha, por estar vencido su nombramiento o cualquier otra causa que motive su gestión. Debe indicar además: Provincia y número de finca tanto de la filial de la cual es propietario, así como de la finca matriz.
- c. En caso de que el condómino sea una persona jurídica, se debe aportar copia del documento de identificación del representante legal de la Sociedad.

### **11.3 REPOSICIONES DE LIBROS DE CONDOMINIO.**

- \* Requisitos del a al e del punto 11.1 anterior.
- \* Un edicto publicado por tres días en la Gaceta y por un día en un Diario de Circulación Nacional. (Nº DGT-23-07.Dirección General de Tributación. San José, a las nueve horas del diecinueve de setiembre del dos mil siete. Gaceta 191 del 23 de octubre del 2007)

### **11.4 AGOTAMIENTO DE LIBROS**

- \* Aportar libros agotados para consignarles la respectiva razón de cierre.
- \* Requisitos del a al e del punto 11.1 anterior

### **11.5 HORARIO DE ATENCION PARA LEGALIZACION DE LIBROS**

**\*\*\* Lunes a Viernes de 10:00 am a 11:00 am y de 1:00 pm a 2:00 pm.**

# Formulario de condominio de lotes

## Formulario de condominio de lotes



**NÚMERO** \_\_\_\_\_ - Ante Mí, \_\_\_\_\_, Notario Público con \_\_\_\_\_ oficina en \_\_\_\_\_, **comparece:** \_\_\_\_\_, mayor, estado civil \_\_\_\_\_, profesión \_\_\_\_\_, vecino de \_\_\_\_\_, con cédula de identidad número \_\_\_\_\_, en su condición de apoderado (a) generalísimo (a) sin limitación de suma de la sociedad de esta plaza denominada " \_\_\_\_\_", domiciliada en \_\_\_\_\_, con cédula de persona jurídica número \_\_\_\_\_, sociedad y personería inscrita y vigente, de la cual da fe el suscrito notario con vista de la Sección de personas jurídicas con vista de la cédula jurídica antes indicada, Y **DICE: PRIMERO:** Que su representada " \_\_\_\_\_", es propietaria de la finca inscrita en el Registro Inmobiliario, PROVINCIA DE \_\_\_\_\_, MATRICULA \_\_\_\_\_- **CERO CERO CERO**, con plano catastrado número \_\_\_\_\_, del año \_\_\_\_\_, el suscrito notario doy fe de que la descripción de la indicada finca se ajusta en un todo al plano catastrado antes dicho, el cual se encuentra debidamente inscrito en el Registro Inmobiliario. \_\_\_\_\_, **SEGUNDO:** que con fundamento en las disposiciones de la Ley Reguladora de la Propiedad en Condominio, Número Siete mil novecientos treinta y tres del veintiocho de octubre de mil novecientos noventa y nueve y su reglamento, ha decidido someter la finca antes descrita al Régimen de Propiedad en Condominio, por lo que solicita al Registro la inscripción de la finca dicha en la Sección respectiva como finca matriz, la cual se describe: **DESCRIPCION DE LA MATRIZ:** terreno con un condominio

compuesto por ..... fincas filiales primarias individualizadas, aptas para construir que se destinaran a uso ....., las cuales podrán tener una altura máxima de ..... pisos, situada en el distrito ....., cantón ....., de la provincia de ....., linda: al norte: ....., al sur: ....., al este: ..... y al oeste: ....., MEDIDA TOTAL DEL CONDOMINIO: ..... DESCRIPCIÓN DEL ÁREA COMÚN: la cual está compuesta por el ÁREA COMÚN LIBRE Y AREA COMUN CONSTRUIDA: CON UNA MEDIDA TOTAL DE: ....., AREA COMUN LIBRE: con una medida total de: ....., y está compuesta por ....., acceso vehicular: con una medida de: ....., juegos infantiles: con una medida de: ....., AREA COMUN CONSTRUIDA: CON UNA MEDIDA TOTAL DE: ....., y está compuesta: paredes y elementos estructurales: con una medida de ....., depósito de basura: con una medida de ....., LA MEDIDA TOTAL DEL AREA PRIVADA ES DE: ....., GENERALIDADES DE LA CONSTRUCCIÓN: Las fincas filiales están acondicionadas para el uso y disfrute independiente, cada una con salida directa a acceso común que conduce a la vía pública, el condominio cuenta con los servicios de agua potable, electrificación, alumbrado público y comunicación en general, con alcantarillado pluvial y sanitario, así como la ubicación de acometidas eléctricas y el suministro de agua potable. EL ÁREA TOTAL DE TERRENO ES DE: ....., EL ÁREA TOTAL DE COBERTURA ES DE: ....., EL ÁREA TOTAL DE PISO ES DE: ....., EL VALOR TOTAL DEL CONDOMINIO ES DE: ....., DESCRIPCION DE LAS FINCAS FILIALES PRIMARIAS INDIVIDUALIZADAS: las cuales solicito al Registro Público, Sección Propiedad en condominio se inscriban cada

una por separado a nombre de mí representada estimando cada una de ellas en la suma de cien colones. **FINCA FILIAL PRIMARIA INDIVIDUALIZADA NUMERO UNO:** apta para construir, que se destinará a uso [REDACTED], la cual podrá tener una altura máxima de ..... pisos, situada en el distrito [REDACTED], cantón [REDACTED], de la provincia de [REDACTED], con un coeficiente de copropiedad de: [REDACTED], con un valor de: [REDACTED], con un porcentaje de valor de: [REDACTED], linda al norte con: [REDACTED], al sur: [REDACTED], al este: [REDACTED] y al oeste: [REDACTED]. **FINCA FILIAL PRIMARIA INDIVIDUALIZADA NUMERO DOS:** apta para construir, que se destinará a uso [REDACTED], la cual podrá tener una altura máxima de ..... pisos, situada en el distrito [REDACTED], cantón [REDACTED], de la provincia de [REDACTED], con un coeficiente de copropiedad de: [REDACTED], con un valor de: [REDACTED], con un porcentaje de valor de: [REDACTED], linda al norte con: [REDACTED], al sur: [REDACTED], al este: [REDACTED] y al oeste: [REDACTED]. **FINCA FILIAL PRIMARIA INDIVIDUALIZADA NUMERO TRES:** apta para construir, que se destinará a uso [REDACTED], la cual podrá tener una altura máxima de ..... pisos, situada en el distrito [REDACTED], cantón [REDACTED], de la provincia de [REDACTED], con un coeficiente de copropiedad de: [REDACTED], con un valor de: [REDACTED], con un porcentaje de valor de: [REDACTED], linda al norte con: [REDACTED], al sur: [REDACTED], al este: [REDACTED] y al oeste: [REDACTED]. **SEXTO: REGLAMENTO INTERNO DEL CONDOMINIO: REGLAMENTO DE CONDOMINIO Y**

**ADMINISTRACION DEL "CONDOMINIO....."**: El siguiente será el Reglamento de Condominio y Administración para la regulación de las relaciones entre los condóminos y de más extremos referidos a este condominio. El nombre del condominio será "**CONDOMINIO.....**". Por la ley se entenderá la ley de reguladora de la propiedad en condominio y sus reformas, por reglamento se entenderá el presente reglamento, por finca filial, se entenderá aquella área del condominio claramente marcada en los planos de diseño de sitio que se adjuntan y que constituyen las áreas privadas del mismo, por elementos comunes se entenderá los elementos comunes del condominio, por parcela del condominio se entenderá la finca filial en conjunto con la parte proporcional que corresponde al propietario en los comunes, por propietario se entenderá al dueño de una parcela en condominio, por gastos comunes se entenderá aquellos que requiera la administración y mantenimiento del condominio, a los cuales los propietarios están obligados a contribuir proporcionalmente, por cuota se entenderá la parte proporcional en los gastos comunes dichos que cada propietario está obligado a cubrir en **proporción al porcentaje de valor** que su derecho tiene en el conjunto del condominio, por propiedad en condominio se incluye toda la tierra descrita en esta declaración y en la escritura principal que se otorga con las mejoras y derechos que le correspondan. **CAPITULO PRIMERO: CAMPO DE APLICACIÓN. Artículo Uno:** El presente reglamento de condominio y administración será de aplicación obligatoria para todo propietario o titular de derechos reales sobre el condominio, arrendatario, subarrendatarios o residente de las finca filial, en cualquiera de sus dos modalidades en el Condominio (**horizontal o vertical**), regido bajo las disposiciones de la LEY REGULADORA DE LA PROPIEDAD EN CONDOMINIO NUMERO



SIETE MIL NOVECIENTOS TREINTA Y TRES y conforme a los términos de la escritura constitutiva de dicho condominio. **CAPITULO SEGUNDO:** ÓRGANOS DE GOBIERNO Y ADMINISTRACION. **Artículo Dos:** Los órganos de Gobierno y Administración que regirán el condominio serán: **A.** La Asamblea de Propietarios. **B.** El Administrador **C.** la Junta Directiva de la Asamblea de Propietarios. **CAPITULO TERCERO:** LAS FINCAS FILIALES Y ÁREAS COMUNES. **Artículo Tres:** El condominio consta de..... fincas filiales. Cada unidad está identificada con un número según se indica en el plano de diseño de sitio del condominio en el cual se indica la localización de las fincas filiales y de las áreas comunes. **Artículo Cuatro:** El mantenimiento y la reparación de las residencias que se hagan en cada finca filial será responsabilidad plena de cada propietario, el cual deberá realizarlos a la mayor brevedad posible por su propia cuenta, según se establece en este reglamento. **Artículo Cinco:** El mantenimiento y reparación de los elementos comunes del condominio, será responsabilidad plena de la asamblea de propietarios la cual deberá realizarlos a la mayor brevedad posible. El costo de dicho mantenimiento y reparación será cubierto por la cuota de mantenimiento y de ser necesario por cuotas extraordinarias destinadas para este fin específico. **Artículo Seis:** Todas aquellas modificaciones y alteraciones a los elementos comunes que la asamblea de propietarios considere pertinentes, deberán ser aprobadas por la **mayoría** de los propietarios debidamente representados en asamblea de condóminos, misma que deberá ser convocada de conformidad con lo que la ley establece. Los gastos en que se incurra para tales efectos pasarán a ser parte de la cuota de mantenimiento y deberán ser sufragados por los propietarios mediante la cuota respectiva o cuotas extraordinarias si fuese necesario. **Artículo Siete:** Toda modificación o alteración que pretendan realizar

los propietarios a su residencia deberá ser presentada al Administrador, para que este convoque a la asamblea de propietarios. En caso de no convocar a la asamblea el Administrador, los propietarios que representen **un tercio** del valor del condominio podrán convocar a la asamblea. La asamblea de propietarios tendrá un plazo de ocho días hábiles para aprobar o rechazar la modificación propuesta y deberá comunicarlo por escrito al interesado. Si no se diera respuesta dentro de un mes calendario, la solicitud se tendrá por contestada afirmativamente. **Artículo Ocho:** Toda modificación o alteración propuesta deberá apegarse a las normas de urbanismo y uniformidad de concepto del concepto arquitectónico del condominio, según lo dispuesto por el reglamento interno de construcción. **Artículo Nueve:** Si alguno de los propietarios construye dentro de su finca filial con los debidos permisos según lo dispuesto por este reglamento, instalaciones tales como, pero no limitadas a, piscinas, canchas de tenis, zonas de recreación etc., será el único responsable por el mantenimiento, seguridad y posibles consecuencias que se deriven del mal uso o negligencia con que se actúe en tales instalaciones. **Artículo Diez:** Cada una de las propiedades soportará sobre ellas y sobre el condominio las servidumbres que sean necesarias para la creación, construcción del condominio, inscripción y mejor integración de las futuras etapas y además de aquellas servidumbres de paso que permitan el acceso a vía pública, para la instalación de servicios públicos tales como de teléfono, aguas, televisión por cable, etc. **Artículo Once:** El derecho de uso de los elementos y áreas comunes es inseparable de la propiedad de la finca filial y pasará al propietario junto con ella. **Artículo Doce:** Para preservar y facilitar el mejor uso de las instalaciones del condominio así como para tratar de evitar un decrecimiento en el valor de las propiedades, el uso de las propiedades

del condominio será limitado y ejercido de acuerdo con las siguientes condiciones: **A)** Las fincas filiales serán utilizadas únicamente para habitación. **B)** Mascotas. Cada dueño o residente autorizado podrá tener en su finca filial únicamente mascotas domésticas, en el entendido de que no serán criados o cuidados para fines comerciales y que no causen molestias a los vecinos. No será permitido bajo ningún concepto y en ninguna parte del condominio o fincas filiales, cualquier clase de reptil u otro tipo de animal que por su comportamiento se considere como salvaje, o bien pueda poner en peligro la integridad física o emocional de alguna persona que habite, labore o visite el condominio. Queda expresamente prohibido tener y/o introducir los perros de la raza conocida como..... Cada dueño o residente autorizado será el responsable y deberá limpiar o recoger los desechos fecales de sus mascotas. Cuando las mascotas se encuentren fuera de las residencias ubicadas en las fincas filiales deberá de tener en todo momento una cadena que permita mantenerlo bajo control además de un bozal que evite cualquier accidente. Cualquier violación a las disposiciones anteriormente mencionadas, autoriza a la asamblea de propietarios a exigir al dueño de la mascota a que saque al animal del condominio, sin detrimento de cualquier otra sanción a la que pueda hacerse acreedor. Estas limitaciones no incluyen peces en pecera ni aves enjauladas, siempre y cuando las aves no se encuentren en los elementos comunes y constituyan una molestia para los vecinos.

**Artículo Trece:** Los elementos comunes serán utilizados únicamente para aquellos fines y propósitos para los que fueron diseñados y dentro de lo que la sana crítica y la lógica señalan. **Trece. Uno)** En la utilización de la piscina todo niño menor de trece años deberá estar siempre acompañado de algún mayor de edad que sepa nadar. El no cumplimiento de esta disposición facultará a cualquier residente del

condominio y/o guardia de seguridad, a ordenarle al niño el abandono inmediato de la piscina. **Artículo Catorce:** Ningún daño, molestia o acto perjudicial será permitido dentro del condominio, ni lo será ninguna actividad, costumbre o uso que pudiendo causar o constituir daño, molestia o acto perjudicial, interfiera con la propiedad, utilización y disfrute del condominio por parte de los dueños, residentes autorizados, huéspedes temporales o visitantes. Los propietarios no podrán instalar en sus fincas filiales ningún equipo o maquinaria que produzca u ocasione ruidos o molestias que sobrepasen los límites establecidos por las autoridades de salud y urbanismo correspondientes. **Artículo Quince:** Las fincas filiales y en general toda la propiedad del condominio, deberán utilizarse conforme lo permitido por la ley. Todas las violaciones a las normas del condominio serán responsabilidad plena del infractor; asimismo, será responsabilidad del infractor reparar o poner a derecho la situación que ocasiona tal infracción y ni la asamblea de propietarios, su junta directiva, el condominio en sí, el administrador, ni ninguna otra persona, serán responsables por su falta o atraso en corregir tal situación. **Artículo Dieciséis:** La asamblea de propietarios podrá omitir y dispensar la aplicación de alguna restricción sobre las áreas comunes en algún caso específico, cuando así lo considere pertinente y medie justa causa para ello. **CAPITULO CUARTO: DE LA ASAMBLEA DE PROPIETARIOS: Artículo Diecisiete:** La asamblea de propietarios estará constituida por los propietarios de fincas filiales del condominio. **Artículo Dieciocho:** En el caso de que una finca filial perteneciera a diversas personas físicas o jurídicas, o sobre ella existan derechos reales de usufructo, uso o simple posesión, tanto los copropietarios con los titulares de dichos derechos reales y el nudo propietario, deberán hacerse representar por una sola persona en la asamblea.

**Artículo Diecinueve:** Los propietarios podrán ser representados en la asambleas mediante carta poder, misma que deberá necesariamente estar autenticada por un abogado y deberá ser exhibida en el acto de la asamblea. **Artículo Veinte:** Son atribuciones de la asamblea de propietarios: **A)** Aprobar o rechazar en su caso, el presupuesto anual de gastos comunes del condominio, presentado por el administrador y que deberá determinar los egresos y el monto de las partidas necesarias para cubrirlos. **B)** Nombrar y revocar el nombramiento del administrador, cuando proceda, por votación que represente la **mayoría** del número de propietarios en la asamblea con derecho a voto, así como llenar las vacantes temporales o definitivas de los mismos. **C)** Conocer el informe del administrador y los estados de cuenta que este deber rendir. **D)** Autorizar las reparaciones y/o mejoras que se quieran o deban hacer en los elementos comunes del condominio. **E)** Autorizar la ampliación de elementos comunes con otros nuevos. **F)** Resolver sobre las materias que la ley pone bajo su competencia y en general, conocer y decidir en todos aquellos asuntos de interés común para el conjunto de propietarios del condominio, acordando las medidas necesarias para una adecuada utilización de los elementos comunes. **Artículo Veintiuno:** La asamblea se reunirá por lo menos una vez al año, mediante convocatoria que hará el Administrador del condominio por medio de carta circular o mediante aviso en uno de los diarios de mayor circulación en el país. La convocatoria deberá contener necesariamente la agenda de la asamblea y la misma no podrá ser ampliada una vez que esta se inicie. Esta reunión preferiblemente será en el propio condominio o en lugar que la convocatoria determine. **Artículo Veintidós:** El quórum para reunir válidamente la asamblea en primera convocatoria, estará formado por quienes representen los votos de no menos de dos tercios

del valor del condominio, si no se reuniere el quórum, la segunda convocatoria la formará cualquier cantidad de condóminos presentes, de conformidad con el artículo veinticuatro de la ley. **Artículo Veintitrés:** Las dos convocatorias podrán hacerse para el mismo día, siempre que las mismas estén separadas con por lo menos un lapso de una hora entre cada una de ellas. **Artículo Veinticuatro:** Los acuerdos se tomarán por mayoría de votos, excepto en los casos que la ley reguladora de la propiedad en condominio o este reglamento dispongan lo contrario. Solo podrán votar quienes se encuentren al día en el pago de las cuotas de mantenimiento, y el caso de que alguno de los presente se encuentre en mora, se le dará antes de la votación quince minutos para ponerse al día. **Artículo Veinticinco:** El voto de cada propietario valdrá conforme el porcentaje de valor que a cada condómino le corresponde en su finca filial, de conformidad con lo indicado en la escritura constitutiva del condominio. **Artículo Veintiséis:** De la asamblea se levantará un acta en el libro respectivo, en donde se consignarán los acuerdos adoptados, dicha acta será firmada por el presidente y el secretario de la asamblea de propietarios así como los propietarios que lo deseen. **CAPITULO QUINTO: DE LA JUNTA DIRECTIVA. Artículo Veintisiete:** La asamblea de propietarios nombrará una junta directiva, la cual será elegida en asamblea general en la primera semana del mes de Noviembre de cada año. **Artículo Veintiocho:** La junta directiva tendrá a su cargo la solución de conflictos internos dentro del condominio, debiendo de aplicar las normas básicas establecidas dentro de los principios generales del debido proceso, consagrado en las resoluciones de la Sala Constitucional. **Artículo Veintinueve:** La junta directiva estará integrada por cuatro miembros que ocuparán los siguientes cargos: Presidente, Secretario, Tesorero y Fiscal. **Artículo Treinta:** Los

miembros de la junta directiva serán nombrados por mayoría de votos a la hora de celebrar la asamblea. **Artículo Treinta y Uno:** Durarán los miembros de la junta directiva en sus cargos por un período de dos años. **Artículo Treinta y Dos:** Los miembros de la junta directiva se reunirán en sesión ordinaria dos veces al mes. En un lugar, hora y día que esta determine. En sesión extraordinaria cuando sea necesario y sea convocada por el presidente o dos de los miembros de la junta directiva. **Artículo Treinta y Tres:** Los acuerdos de la junta directiva se tomarán por mayoría simple de los votos presentes. **Artículo Treinta y Cuatro:** El quórum para que pueda sesionar válidamente la junta directiva será de tres miembros. Si no hubiera quórum, la junta directiva podrá sesionar válidamente en una segunda convocatoria veinticuatro horas después de la señalada para la primera convocatoria. **Artículo Treinta y Cinco:** De cada sesión se levantará un acta que contendrá la indicación de las personas asistentes así como la circunstancia de lugar y tiempo en que se ha celebrado, los puntos principales de la deliberación, la forma y resultado de la votación y el contenido de los acuerdos. **Artículo Treinta y Seis:** Cualquier miembro de la junta directiva podrá solicitar que se haga constar en el acta sus opiniones. **Artículo Treinta y Siete:** Son obligaciones de los miembros de la junta directiva: **A)** Asistir con puntualidad a las sesiones. **B)** Votar y resolver los asuntos sometidos a su consideración. **C)** Desempeñar fielmente su cargo y velar por los intereses comunes de los propietarios con el cuidado y diligencia que lo haría un buen padre de familia. **Artículo Treinta y Ocho:** La ausencia a una sesión debe de ser justificada ante la junta directiva. **Artículo Treinta y Nueve:** Podrá ser removido como miembro de la Junta Directiva: **A)** El que incumpla con alguna de sus obligaciones. **B)** El que incurra en responsabilidad por actos ilegales. **C)** El que se ausente

por más de un mes de las reuniones de junta directiva sin previa autorización de la misma. **D)** El que si causa justificada, a juicio de la junta directiva, hubiese dejado de asistir a más de seis sesiones en el transcurso del año. **E)** El que con su actuar lesione o esté en contra de los intereses propios del condominio. **Artículo Cuarenta:** El dejar de ser miembro de la Junta Directiva por cualquier causa, no eximirá a las personas que hubiesen ocupado algún cargo en ella, de las responsabilidades legales en que puedan haber incurrido durante su gestión. **CAPITULO SEXTO: EL ADMINISTRADOR. Artículo Cuarenta y Uno:** El cargo de administrador podrá recaer tanto en personas físicas como jurídicas, propietarias o no del condominio indicado al inicio y será nombrado por la Asamblea de Condóminos. **EL ADMINISTRADOR DURARÁ EN SUS FUNCIONES.....AÑOS.** Le corresponderá la representación judicial y extrajudicial del condominio, **CON LAS FACULTADES PROPIAS DE UN APODERADO GENERAL SIN LÍMITE DE SUMA,** La Asamblea de Propietarios sin embargo, podrá conferirle en casos especiales facultades de Apoderado Generalísimo con la extensión que el acuerdo respectivo señale en cada caso. Su nombramiento podrá recaer tanto en personas físicas como jurídicas. También tendrá **PODER SUFICIENTE PARA CONSTITUIR SERVIDUMBRES** para la obtención y operación de servicios públicos básicos como electricidad, alumbrado y agua a favor de los condóminos del condominio, tendrá facultades suficientes para constituir **servidumbres sobre áreas comunes del condominio.** **Artículo Cuarenta y Dos:** Será responsabilidad del administrador: **A)** La atención, cuidado y vigilancia de los bienes y servicios comunes. **B)** La atención y operación de las instalaciones y servicios generales. **C)** Los



actos de administración y conservación del condominio. **D)** La recaudación de las cuotas mensuales para gastos comunes, seguros, fondo de reserva y fondo previo, y de ser necesario la parte proporcional de los impuestos territoriales y municipales que le corresponda a cada propietario de finca filial. **E)** Velar porque no se perturbe en forma alguna la tranquilidad y el orden que deben existir en los recintos del condominio. **F)** Adoptar las medidas pertinentes contra las perturbaciones del orden y conforme a las disposiciones del artículo veintiséis de la ley Reguladora de la Propiedad en Condominio número siete mil novecientos treinta y tres. **G)** Expedir recibos de las cuotas canceladas, certificaciones de las sumas que los propietarios adeuden por concepto del pago de las cuotas que les corresponde satisfacer, los que serán título ejecutivo cuando estén refrendadas por un contador público autorizado y autenticadas por un abogado. **H)** Ejecutar los acuerdos de la asamblea de propietarios y la junta directiva en el caso que sea necesario. **I)** Abrir y mantener una cuenta corriente o de inversión a nombre del condominio en la que deberá depositar las sumas que reciba provenientes de los ingresos establecidos por el reglamento. En dicha cuenta deberá firmar el administrador y cualquiera de los miembros de la junta directiva en firma mancomunada. **J)** Velar porque se realicen las reparaciones necesarias de los servicios cuando estos se interrumpan. **K)** Presentar ante la asamblea de propietarios un informe económico debidamente auditado cada año. **L)** Llevar un estricto control y archivo de todos los documentos, planos, facturas, recibos o de cualquier otro tipo concernientes al condominio. En caso de sustitución de administrador, éste deberá entregar toda la documentación aludida a quien lo sustituya. **M)** Todas aquellas obligaciones que la ley y el presente reglamento le asignen. **N)** Vigilar y dirigir los trabajos de los

empleados que atiendan los diversos servicios del condominio, cuyo nombramiento y remoción hará. **CAPITULO SÉTIMO: DERECHOS Y OBLIGACIONES DE LOS PROPIETARIOS. Artículo Cuarenta y Tres:** Todo propietario está en la obligación de contribuir con el condominio, proporcionalmente al **porcentaje valor** de su finca filial para poder hacer frente a los gastos comunes de administración y mantenimiento del condominio; fondo de reserva; a los gastos de seguro o impuestos cuando proceda. Las cuotas no cubiertas puntualmente harán incurrir al propietario en el pago de una cláusula penal mensual equivalente a diez puntos porcentuales sobre la tasa más alta que establezca el Banco Central de Costa Rica sobre el monto adeudado por el tiempo del atraso, la cual aumentará un punto porcentual por mes. Las cuotas, con indicación de cada partida, se pagarán por mensualidades adelantadas el primer día hábil de cada mes. El administrador podrá expedir certificaciones de las sumas que los propietarios deban por concepto de cuota en los gastos comunes. Estas certificaciones, refrendadas por un contador público autorizada y autenticadas por un abogado, tendrán carácter de título ejecutivo contra los propietarios morosos. **Artículo Cuarenta y Cuatro:** Los propietarios podrán establecer a su costa, servicios para su uso exclusivo siempre que no perjudiquen ni interfieran a los demás propietarios, ni ello suponga el uso de servicios comunes, con detrimento de los derechos de los otros propietarios. Deberán usar su propiedad como **RESIDENCIA** y no podrán destinarla a otro fin que no sea ese. **Artículo Cuarenta y Cinco:** Todo propietario tiene la obligación de ejecutar en su propiedad y a su costo, con la premura que el caso requiera, aquellas reparaciones cuya omisión o dilación puedan producir daños o incomodidades a los propietarios de las fincas filiales vecinas y/o del condominio. En caso de no hacerlo así, deberá resarcir los daños y

perjuicios ocasionados. **Artículo Cuarenta y Seis:** Para efectuar modificaciones en su finca filial el propietario de la misma deberá notificar esa intención a la junta directiva y obtener la previa aprobación por escrito de esta y el arquitecto o el ingeniero designado por ellos, quien velará para que no sean afectadas las estructuras, fachada, instalaciones, servicios, accesos, áreas de circulación, y otras partes del condominio. Los dueños o residentes autorizados no podrán hacer modificaciones o alteraciones a los elementos comunes del condominio sin previa autorización por escrito de la asamblea de propietarios. **Artículo Cuarenta y Siete:** Los propietarios deberán abstenerse de todo acto que impida, perturbe o haga menos eficaz la utilización de los servicios y las instalaciones comunes. **Artículo Cuarenta y Ocho:** No podrán los propietarios cambiar la forma externa de las fachadas, ni decorar las paredes, puertas o ventanas exteriores, en forma o con colores distintos de los del condominio y que se establecerán en el reglamento interno de construcción. El infractor de lo anteriormente indicado se expone a que la autoridad judicial competente le aplique una multa sin perjuicio de las indemnizaciones que en derecho corresponda. **Artículo Cuarenta y Nueve:** El propietario no podrá dedicar su finca filial a distintas finalidades de la **HABITACIONAL** según se indica en este reglamento y se compromete a aceptar la regulación que con miras a la mayor utilidad de todos los propietarios haga la asamblea de estos, por acuerdo que represente las dos terceras partes del valor del condominio. Con igual votación podrá variarse el acuerdo si esas circunstancias lo ameritan a juicio de la asamblea de propietarios. **Artículo Cincuenta:** Los animales domésticos en ningún caso podrán deambular por el condominio, únicamente podrán salir de la finca filial con su respectivo dueño y no podrán hacer ruidos que perturben la

tranquilidad de los vecinos. De ocurrir tal situación el propietario deberá solucionarla de inmediato o bien acatar las disposiciones que persigan ese fin. **Artículo Cincuenta y Uno:** Se prohíbe arrojar objetos a los patios o elementos comunes en general, así como quemar basura en el interior o exterior de las residencias en las fincas filiales, o interrumpir con ellas los lugares de acceso o tránsito del condominio. Así mismo está prohibida la tenencia de materiales explosivos, inflamables e insalubres o bien que produzcan malos olores, humo o cualquier clase de molestias que puedan representar un peligro para la salud. **Artículo Cincuenta y Dos:** Los propietarios están obligados a permitir la ejecución de trabajos de reparación y mantenimiento de los elementos comunes. **Artículo Cincuenta y Tres:** En caso de que el propietario decida vender, dar en arrendamiento, constituir derechos reales sobre su propiedad, o ceder su posesión en forma alguna, deberá comunicarlo por escrito al administrador. El nudo propietario, arrendatario y poseedor, deberán aceptar las regulaciones que se derivan del presente reglamento. **Artículo Cincuenta y Cuatro:** El arrendamiento o cesión de derecho de una finca filial no exime al propietario del cumplimiento de todas y cada una de las obligaciones que le impone la ley, la escritura constitutiva y este reglamento. Ninguna parte de las fincas filiales podrá ser arrendada por separado. Todos los arrendamientos deberán constar en contrato escrito y para su validez deberán incluir las siguientes cláusulas y disposiciones: **A)** El arrendatario se deberá someter voluntariamente a todas las disposiciones y regulaciones de este documento, el reglamento del condominio o la legislación y regulaciones aplicables. **B)** El contrato de arrendamiento deberá consignar la obligación del arrendatario de cumplir todas las reglas o disposiciones de este documento, el reglamento del condominio o la

legislación y regulaciones aplicables. **Artículo Cincuenta y Cinco:** El derecho de los propietarios sobre los elementos comunes no podrá ser traspasado, vendido o enajenado de manera alguna en forma separada de la finca filial; asimismo todo traspaso, venta o enajenación de la casa incluirá dicho derecho sobre elementos comunes. **Artículo Cincuenta y Seis:** Todos los propietarios, ocupantes y visitantes debidamente autorizados deberán acogerse y someterse a las regulaciones aquí establecidas y todas aquellas disposiciones que se tomen de acuerdo a este reglamento y a las leyes y regulaciones aplicables. Si alguno así no lo hiciere, la asamblea y/o el condominio si así corresponde, tendrá el derecho de tomar las acciones que procedan, además de aquellas previstas por las leyes y regulaciones aplicables. **Artículo Cincuenta y Siete:** Todo propietario u ocupante debidamente autorizado será responsable por los daños, la reparación y la reposición necesaria o resultantes de un acto producto de su actuar o negligencia, de algún miembro de su familia, invitados, empleados o arrendantes. **Artículo Cincuenta y Ocho:** Si alguno de los propietarios u ocupantes debidamente autorizado no mantuviere su propiedad de acuerdo con lo dispuesto por este reglamento, leyes y regulaciones aplicables, o procediere a realizar alteraciones o modificaciones en contra de lo que aquí y en reglamento interno de construcción se establece, la asamblea no solamente podrá imponer las sanciones necesarias sino que podrá recurrir a la vía legal correspondiente para hacer cesar dichas violaciones y restablecer todo a su estado original antes de que la perturbación se diera. Todo lo anterior deberá ser cancelado por cuenta del propietario y será solidariamente responsable el ocupante o arrendante de la finca filial. **Artículo Cincuenta y Nueve:** Si fuera necesario recurrir a la vía judicial, el propietario u ocupantes debidamente autorizados, deberá

cubrir todos los gastos en los que incurra la asamblea, incluyendo, pero no limitando a, costas legales y procesales. **Artículo Sesenta:** El no ejercicio por parte de la asamblea de los derechos aquí establecidos, o los que a futuro se concedan, no representará ni podrá ser interpretado en forma alguna como una renuncia, expresa o tácita, a tales derechos. **CAPITULO OCTAVO:** DISPOSICIONES FINANCIERAS. **Artículo Sesenta y Uno:** Como se ha indicado, además de las sumas relacionadas con el pago de atención de gastos comunes, impuestos y seguros, los propietarios deberán cubrir de acuerdo a su porcentaje de valor, una suma mensual destinada al fondo de reserva para gastos imprevistos en la administración del condominio. **Artículo Sesenta y Dos:** El administrador en caso de ser necesario, será el responsable del pago de los impuestos correspondientes a las áreas comunes del condominio, pero no será responsabilidad de cada propietario el pago de sus impuestos municipales correspondiente a su propiedad y a su parte proporcional en las áreas comunes del condominio. **Artículo Sesenta y Tres:** Al elaborar el presupuesto anual del condominio, se incluirá la remuneración que corresponda mensualmente para el administrador y empleados del condominio. **Artículo Sesenta y Cuatro:** El presupuesto anual de ingresos y egresos se confeccionará asignando a cada propietario su contribución conforme al **porcentaje de valor** que le corresponda de acuerdo con el valor estimado de su finca filial. Además deberá indicar los costos y gastos necesarios para el manejo del condominio, impuestos territoriales y municipales, compra de herramientas, seguros, servicios de acueductos y alcantarillados, servicios eléctricos y telefónicos, cargas sociales, salarios, y otros según fuese el caso. En caso de que las sumas fijadas no fueran suficientes, gastos extraordinarios imprevistos, la asamblea de

propietarios adoptará las medidas necesarias para resolver el problema. **CAPITULO NOVENO: DE LAS SANCIONES. Artículo Sesenta y Cinco:** Las faltas cometidas por los propietarios o por quienes de ellos deriven su derechos, serán sancionados conforme lo señala la ley Reguladora de la Propiedad En Condominio número siete mil novecientos treinta y tres y lo dispuesto en este reglamento. **Artículo Sesenta y Seis:** Cuando un propietario cometiere faltas graves o fuere reiteradamente infractor de las disposiciones que regulan al régimen de propiedad en condominio, la junta directiva dictará las medidas pertinentes. Si quien cometiere esas infracciones hubiere derivado su derecho del propietario, se informará a este para que de inmediato solucione el problema. De no acatar el infractor o el propietario según corresponda, las disposiciones de la junta directiva, ésta deberá convocar a asamblea de propietarios, que será el órgano que determinará las medidas procedentes, sin que ello implique que no se pueda gestionar paralelamente las acciones legales del caso. **CAPITULO DECIMO: Artículo Sesenta y siete:** La falta de validez o eficacia de alguna, o algunas de las partes de este documento no acarrea la falta de validez o eficacia del mismo. **Artículo Sesenta y ocho:** En aquellas zonas del condominio por las que transitan vehículos automotores de cualquier tipo, la velocidad máxima autorizada será de veinticinco kilómetros por hora. En todo lo relativo a la circulación vial dentro del condominio se regirá por lo dispuesto en la legislación vigente en la República, que rija dicha materia. Asimismo dentro de los terrenos del condominio, los propietarios, ocupantes autorizados y visitantes, se deberán someter voluntariamente a la jurisdicción de las leyes, tribunales y autoridades que rigen en dicha materia. (La de tránsito). Para el caso de accidentes y cualquier circunstancia que amerite la intervención de

oficiales o legislación de tránsito, se considerará calle pública las vías de circulación privadas del condominio, con el propósito de que puedan ingresar a la propiedad del condominio, a cumplir con sus deberes.

**Artículo Sesenta y nueve:** El administrador recibirá la remuneración que para tal efecto fije la asamblea de propietarios. **Artículo Setenta:**

En el caso de que alguna de las fincas filiales tenga como lindero alguna calle pública, será prohibido por el dueño de la finca filial, habilitar cualquier tipo de acceso a esa calle pública. **Artículo Setenta**

**y uno:** Cada finca filial deberá tener dentro de su terreno, un depósito de basura idóneo, La basura doméstica, solo podrá ser colocada en los depósitos correspondientes con no más de doce horas de antelación a su respectiva recolección. **Artículo Setenta y dos:** Queda a discreción

de la administración la autorización y uso de motos, bicimotos, triciclos, cuadríciclos o cualquier tipo de transporte automotor semejante a estos dentro del condominio. De igual manera será potestad de la administración el permitir el uso de las instalaciones e infraestructura del condominio a las fincas colindantes con el mismo, siempre que el colindante que así lo desee pague el equivalente a una cuota de condominio mensual, lo que le dará derecho de uso por un mes. Este pago que el colindante haga, no le dará NINGÚN DERECHO A VOTO en las asambleas de condóminos. **Artículo setenta y seis: se**

**permitirá que fincas filiales del condominio se puedan convertir en matrices, así como reunir, dividir y segregarse como lo faculta el artículo treinta y tres inciso F, artículo segundo inciso e y artículo quince de la ley Reguladora de la Propiedad En Condominio** número siete mil novecientos treinta y tres. **Artículo**

**setenta y siete:** Todos los conflictos, controversias o diferencias que surjan con motivo del presente contrato, se resolverán Régimen así: En caso de que sugiera una disputa entre los condóminos ya sean



estos propietarios o inquilinos deberán acudir en primera instancia al administrador, quien después de escuchar los alegatos de las partes, resolverá la diferencia en un plazo no mayor de cinco días. En caso de continuar el problema se convocará a una asamblea de condóminos, que resolverá definitivamente la controversia. Si existiere una disputa entre un propietario o condómino en calidad de inquilino y la administración, podrá ser conocido por la asamblea de condóminos. Lo acordado por la asamblea obliga a todos los propietarios e inquilinos. Cualquier propietario o inquilino que estime lesionado su derecho podrá establecer su reclamo dentro de los tres meses siguientes a la firmeza del acuerdo en primera instancia, ante la misma asamblea y posteriormente en caso de persistir su inconformidad se substanciará mediante el procedimiento sumario estatuido en el código procesal civil.

**CAPITULO DECIMO PRIMERO: EXTINCIÓN DEL CONDOMINIO. CONSTRUCCIÓN Y RECONSTRUCCIÓN DEL CONDOMINIO. Artículo Setenta y siete:** La extinción del régimen de propiedad en condominio, así como lo referente a la destrucción y reconstrucción del condominio, se regirá por lo dispuesto en la Ley Reguladora de la Propiedad En Condominio número siete mil novecientos treinta y tres su reglamento.

**CAPITULO DECIMO SEGUNDO: APROBACIÓN Y MODIFICACIÓN DEL REGLAMENTO DE CONDOMINIO Y ADMINISTRACION. Artículo Setenta y ocho:** Para su plena validez, inicialmente este reglamento ha de ser aprobado por el valor total del condominio. Con posterioridad solo podrá modificarse por acuerdo conforme al número de votos que indica la ley reguladora de la propiedad en condominio.

**Artículo Setenta y nueve:** Será la asamblea de propietarios la única responsable de la interpretación de este reglamento, misma que será vinculante entre las partes. **HASTA AQUÍ EL REGLAMENTO INTERNO DE CONDOMINIO Y**

**ADMINISTRACION. SÉPTIMO: NOMBRAMIENTO DE ADMINISTRADOR:** Se nombra como administrador al señor [REDACTED], estado civil [REDACTED], profesión [REDACTED], cedula número [REDACTED], vecino de [REDACTED], quien estando presente en este acto firma en señal de aceptación. **EL SUSCRITO NOTARIO HACE CONSTAR Y DA FE** que ha tenido a la vista el plano general de distribución que por medio de esta escritura se somete al régimen de Propiedad en condominio, debidamente aprobado **POR EL COLEGIO FEDERADO DE INGENIEROS Y ARQUITECTOS SEGÚN CONTRATO OC- [REDACTED], POR LA OFICINA RECEPTORA DE PERMISOS DE CONSTRUCCIÓN DEL INSTITUTO NACIONAL DE VIVIENDA Y URBANISMO, MINISTERIO DE SALUD, MUNICIPALIDAD DE [REDACTED]**, reuniendo así el proyecto todos los requisitos sanitarios, estructurales y funcionales establecidos por la Ley de la materia y todos los demás que debe de contar este tipo de construcciones. **El suscrito Notario hace constar y da fe** que la descripción del Condominio se ajusta en todo a los planos de diseño de sitio. **ES TODO.** Leído lo escrito al compareciente, resulto conforme y juntos firmados en la ciudad de San José a las XXX horas del día XXX de octubre del año dos mil ..... FIRMA ILEGIBLE\*\*\*\* FIRMA ILEGIBLE. LO ANTERIOR ES COPIA FIEL Y EXACTA DE LA ESCRITURA NÚMERO XXX VISIBLE AL FOLIO XXX DEL TOMO XXX DEL PROTOCOLO DEL SUSCRITO NOTARIO. CONFRONTADO CON SU ORIGINAL ANTE LOS OTORGANTES, ES CONFORME Y LO EXPIDO AL FIRMARSE LA MATRIZ.

# Formulario de condominio en proceso de construcción

## Formulario de condominio en proceso de construcción



**NÚMERO** \_\_\_\_\_ - Ante Mí, \_\_\_\_\_, Notario Público con \_\_\_\_\_ oficina \_\_\_\_\_ en \_\_\_\_\_, **comparece:** \_\_\_\_\_, mayor, estado civil \_\_\_\_\_, profesión \_\_\_\_\_, vecino de \_\_\_\_\_, con cédula de identidad número \_\_\_\_\_, en su condición de apoderado (a) generalísimo sin limitación de suma de la sociedad de esta plaza denominada "\_\_\_\_\_", domiciliada en \_\_\_\_\_, con cédula de persona jurídica número \_\_\_\_\_, sociedad y personería inscrita y vigente, de la cual **da fe** el suscrito notario con vista de la Sección de personas jurídicas con vista de la cédula jurídica antes indicada, **Y DICE: PRIMERO:** Que su representada "\_\_\_\_\_", es propietaria de la finca inscrita en el Registro Inmobiliario, **PROVINCIA DE** \_\_\_\_\_, **MATRICULA** \_\_\_\_\_- **CERO CERO CERO**, con **plano catastrado** número \_\_\_\_\_, del año \_\_\_\_\_, el suscrito notario **doy fe** de que la descripción de la indicada finca se ajusta en un todo al plano catastrado antes dicho, el cual se encuentra debidamente inscrito en el Registro Inmobiliario. **SEGUNDO:** que con fundamento en las disposiciones de la Ley Reguladora de la Propiedad en Condominio, Número Siete mil novecientos treinta y tres del veintiocho de octubre de mil novecientos noventa y nueve y su reglamento, ha decidido someter la finca antes descrita al Régimen de Propiedad en Condominio, por lo que solicita al Registro la inscripción de la finca dicha en la Sección respectiva como finca matriz, la cual se describe: **DESCRIPCION DE LA MATRIZ:** terreno hoy con un condominio compuesto por \_\_\_\_\_ fincas filiales, de \_\_\_\_\_ plantas cada una, ubicadas en el \_\_\_\_\_ y \_\_\_\_\_ nivel, destinadas a uso habitacional en **proceso de construcción o**

totalmente construidas, situada en el distrito [REDACTED], cantón [REDACTED], de la provincia de [REDACTED], linda: al norte: [REDACTED], al sur: [REDACTED], al este: [REDACTED] y al oeste: [REDACTED], **MEDIDA TOTAL DEL CONDOMINIO: ( suma del área privativa mas el área común ) . DESCRIPCIÓN DEL ÁREA COMÚN:** la cual está compuesta por el **ÁREA COMÚN LIBRE Y AREA COMUN CONSTRUIDA: CON UNA MEDIDA TOTAL DE: [REDACTED], AREA COMUN LIBRE:** con una medida total de: [REDACTED], y está compuesta por....., **acceso vehicular:** con una medida de: ....., **juegos infantiles:** con una medida de: ....., **AREA COMUN CONSTRUIDA: CON UNA MEDIDA TOTAL DE: [REDACTED],** y está compuesta: **paredes y elementos estructurales del primer y segundo nivel:** con una medida de [REDACTED], **depósito de basura:** con una medida de [REDACTED], **LA MEDIDA TOTAL DEL AREA PRIVADA ES DE: [REDACTED], GENERALIDADES DE LA CONSTRUCCIÓN:** El condominio cuenta con los servicios de agua potable, electrificación, alumbrado público y comunicación en general, con alcantarillado pluvial y sanitario, así como la ubicación de acometidas eléctricas y el suministro de agua potable. **EL VALOR TOTAL DEL CONDOMINIO ES DE: [REDACTED], DESCRIPCION DE LAS FINCAS FILIALES:** las cuales solicito al Registro Público, Sección Propiedad en condominio se inscriban cada una por separado a nombre de mí representada estimando cada una de ellas en la suma de cien colones. Todas situadas en el **distrito [REDACTED], cantón [REDACTED],** de la **provincia de [REDACTED], FINCA FILIAL NUMERO UNO:** de [REDACTED] plantas, ubicadas en el [REDACTED] y [REDACTED], destinada a uso habitacional, en proceso de construcción, **mide el primer nivel: [REDACTED], mide el segundo nivel: [REDACTED], para una medida total de: [REDACTED], con**

un coeficiente de copropiedad de: ..... , con un valor de: ..... , con un porcentaje de valor de: ..... , linda al norte con: ..... , al sur: ..... , al este: ..... y al oeste: ..... **FINCA FILIAL NUMERO DOS:** de ..... plantas, ubicadas en el ..... y ..... , destinada a uso habitacional, en proceso de construcción, mide el primer nivel: ..... , mide el segundo nivel: ..... , para una medida total de: ..... , con un coeficiente de copropiedad de: ..... , con un valor de: ..... , con un porcentaje de valor de: ..... , linda al norte con: ..... , al sur: ..... , al este: ..... y al oeste: ..... , **FINCA FILIAL NUMERO TRES:** de ..... plantas, ubicadas en el ..... y ..... , destinada a uso habitacional, en proceso de construcción, mide el primer nivel: ..... , mide el segundo nivel: ..... , para una medida total de: ..... , con un coeficiente de copropiedad de: ..... , con un valor de: ..... , con un porcentaje de valor de: ..... , linda al norte con: ..... , al sur: ..... , al este: ..... y al oeste: ..... **REGLAMENTO DE CONDOMINIO Y DE ADMINISTRACION: DEFINICIONES.A). DEL NOMBRE:** El nombre del condominio será ".....", B). De la ley aplicable: Por ley se entenderá la Ley Reguladora de la Propiedad en condominio y su Reglamento, C). Del Reglamento: Por Reglamento se entenderá el siguiente articulado. **CAPITULO PRIMERO:** Campo de Aplicación: **ARTÍCULO PRIMERO:** El presente reglamento de condominio y administración será de aplicación obligatoria para todo

propietario o titular de derechos reales u obligacionales sobre el condominio; arrendatarios, subarrendatarios o residentes de los apartamentos conformantes de la edificación del "**CONDOMINIO .....**", regido por las disposiciones de la Ley Reguladora de la Propiedad en Condominio y sus reformas, conforme a los términos de la escritura constitutiva de dicho condominio. **CAPITULO SEGUNDO: Órganos de Gobierno y Administración. ARTÍCULO DOS:** Los Órganos de Gobierno y Administración que regirán el Condominio serán: A) La Asamblea de Propietarios, B) El Administrador. **CAPITULO TERCERO:** De la Asamblea de Condóminos. **ARTÍCULO TRES:** La Asamblea de Condóminos está constituida por los propietarios de cada una de las fincas filiales conformantes de la edificación. En cada sesión como acto previo a los acuerdos que han de tomarse, se nombrará un presidente y un secretario de la Asamblea. El primero dirigirá el debate, y el segundo levantará el acta correspondiente. **ARTÍCULO CUARTO:** Cuando una unidad habitacional llegare a pertenecer a diversas personas en copropiedad o cuando sobre ellos se hubieren PRE- constituido derechos de usufructo, uso o simple posesión, tanto los copropietarios titulares de dichos derechos reales u obligacionales y el nudo propietario deberán estar representados por una sola persona en la Asamblea. **ARTÍCULO CINCO:** Será posible ejercer la representación de uno o varios propietarios mediante la concesión u otorgamiento de un poder, que deberá presentarse al momento de la celebración de la Asamblea. Este poder puede ser otorgado en una simple carta o nota, sin embargo, el mismo requerirá de autenticación notarial. **ARTÍCULO SEIS: Corresponderá a la Asamblea de Condóminos:** A) Aprobar el presupuesto total de los gastos comunes del condominio, presentado al Administrador,

presupuesto que deberá indicar en detalle los egresos y los fondos para cubrirlos. **B)** Calcular en monto de las cuotas que cada propietario debe cubrir en **proporción al porcentaje de valor** fijado en la escritura de constitución del condominio a su unidad habitacional. Esta cuota deberá cubrir los gastos comunes, pagos de seguros, administración, fondos de reserva y otros autorizados, impuesto territorial, impuestos y tasas municipales. **C)** Nombrar y remover al administrador. **D)** Conocer el informe del Administrador y de los estados de cuenta que éste debe rendir. **E)** Autorizar las reparaciones, mejoras que se hicieren en la edificación en el área común. **F)** Acordar la ampliación o adquisición de nuevos bienes. **G)** Resolver sobre las materias que la Ley Reguladora de la Propiedad en Condominio, pone bajo su competencia, en general conocer y decidir sobre los asuntos de interés general para el conjunto de propietarios, acordando las medidas necesarias y convenientes para una mejor utilización del condominio y sus servicios. **ARTÍCULO SIETE:** La Asamblea se reunirá por lo menos una vez al año, dentro de los tres primeros meses del año, en el sitio del condominio o en el lugar que la convocatoria determine. **CAPITULO CUARTO.** De las Convocatorias, Quórum y Acuerdos. **ARTÍCULO OCHO:** Las convocatorias de la Asamblea General de Condóminos las hará el Administrador o el conjunto de propietarios que representen un tercio del valor total del condominio. **ARTÍCULO NUEVE:** El quórum de la Asamblea de condóminos estará formado por los votos que representen un mínimo de dos tercios del valor del condominio. Si no se lograra el quórum, se convocará a una segunda sesión de Asamblea, en cuyo caso el quórum se alcanzará con cualquier número de asistentes. En cada Asamblea cada propietario tendrá derecho a un número de **votos**



**igual al porcentaje que el valor** de su propiedad represente en el total del condominio. Las diversas convocatorias para las sesiones dichas podrán hacerse el mismo día, siempre que sean separadas una de la otra por un lapso de una hora por lo menos. **ARTÍCULO DIEZ:**

**A) Requiere acuerdo unánime de la totalidad de los propietarios del edificio:** **a-**La modificación del destino del condominio, **b-** variar el área proporcional de las filiales en relación con el área total del condominio o el área de los bienes comunes, **c-** la renuncia al régimen de Propiedad en Condominio, siempre y cuando las parcelas o unidades resultantes no contravengan otras leyes, **d-** gravar o enajenar el condominio en su totalidad, **e-** variar las cláusulas de la escritura constitutiva o del reglamento de condominio y administración. **B) Requiere acuerdo con una votación que represente las dos terceras partes del valor del condominio:** **a-**Variar el destino especial de una finca filial, **b-** construir nuevos pisos o sótanos, excavar o autorizar a alguno de los propietarios para que efectúe estos trabajos, **c-** adquirir nuevos bienes comunes, variar el destino de los existentes o disponer en cualquier forma el modo en que pueden aprovecharse, **d-** autorizar el arrendamiento de cosas comunes, **e-** aprobar la reconstrucción parcial o total del condominio. En todos los casos anteriores, cuando un sólo propietario represente al menos el cincuenta por ciento del valor total del condominio, se requerirá, además el cincuenta por ciento de los votos restantes reunidos en Asamblea. Cualquier otro acuerdo o determinación será aprobada por los votos de los propietarios que representen la **mayoría del valor** del edificio. **ARTÍCULO ONCE:** El voto de cada propietario valdrá igual al porcentaje que le corresponde a su apartamento, según el valor dado en la escritura de constitución del régimen de condominio a dicho apartamento y la edificación en su

conjunto. **ARTÍCULO DOCE.** De las Reuniones: De las reuniones se levantará un acta en un libro de Actas, legalizado por la Sección de Propiedad en Condominio del Registro Público y en él se consignarán los acuerdos tomados y será firmada por el presidente y el secretario de esa sesión y por los asistentes que así lo quieran hacer. **CAPITULO QUINTO.** Del Administrador. **ARTÍCULO TRECE: EL ADMINISTRADOR DURARÁ EN SUS FUNCIONES.....AÑOS.** Le corresponderá la representación judicial y extrajudicial del condominio, **CON LAS FACULTADES PROPIAS DE UN APODERADO GENERAL SIN LÍMITE DE SUMA,** La Asamblea de Propietarios sin embargo, podrá conferirle en casos especiales facultades de Apoderado Generalísimo con la extensión que el acuerdo respectivo señale en cada caso. Su nombramiento podrá recaer tanto en personas físicas como jurídicas. También tendrá **PODER SUFICIENTE PARA CONSTITUIR SERVIDUMBRES** para la obtención y operación de servicios públicos básicos como electricidad, alumbrado y agua a favor de los condóminos del condominio, tendrá facultades suficientes para constituir servidumbres sobre áreas comunes del condominio. **Serán causas para remover al Administrador:** **a)** La inasistencia injustificada al horario de labores que le interponga la Asamblea; **b)** Comportarse en forma inmoral o acudir a la injuria, la calumnia, o a las vías de hecho contra los propietarios o terceros que tengan derechos en la propiedad, contra los otros empleados del condominio y aun, contra terceros que concurren al condominio; **c)** Cuando cometa algún delito contra la propiedad en perjuicio directo de los condóminos, o cuando cause intencionalmente un daño material en la propiedad o en las pertenencias de aquellos o de terceros que se encuentren en el condominio; **d)** Cuando se

niegue manifiesta y reiteradamente a adoptar las medidas de seguridad y salubridad dictadas por la Asamblea, o a acatar y ejecutar los acuerdos de la misma; **e)** Cuando para celebrar el contrato haya inducido a la Asamblea en error, pretendiendo tener cualidades, condiciones o conocimientos que evidentemente no posee, o presentando referencias o atestados personales cuya falsedad luego se compruebe o ejecutando su trabajo en forma que demuestre claramente su incapacidad en la realización de las labores para las que fue contratado; **f)** Cuando sufra prisión mayor a un mes por medio de sentencia firme; **g)** Cuando incurra en alguna otra falta grave o incumpla los deberes y obligaciones que por Ley, este Reglamento o por acuerdo de Asamblea le correspondan. **ARTÍCULO CATORCE: Corresponderá al Administrador: A)** La atención, cuidado y vigilancia de los bienes y servicios comunes. **B)** La atención, manejo y cuidado de las instalaciones y servicios generales. **C)** Todos los actos referentes a la administración y conservación del edificio. **D)** El mantenimiento higiénico y limpio de las áreas de acceso, aceras, jardines y lugares comunes. **E)** La recaudación mensual para gastos comunes, seguros, fondos de reserva o de impuestos que corresponden a cada propietario. **F)** Cuidar las edificaciones y mantener el orden a efecto de que no se irrespeten las normas de moral y buenas costumbres, ni sea perturbada en forma alguna la tranquilidad de los propietarios. **G)** Para mantener la vigilancia el administrador deberá contratar los servicios de un vigilante, el cual estará bajo su mando, cuyo costo al igual que los recursos materiales que se requieran para efectos de seguridad, los cuales no estarán limitados a armas, municiones, radio comunicadores y otros que se consideren de gasto común. **H)** Expedir certificaciones de las sumas que los propietarios

adeudan por concepto de pago de las cuotas que les corresponde satisfacer, las cuales serán títulos ejecutivos, siempre que estén refrendadas por un Contador Público Autorizado y autenticadas por un Abogado, **I)** Ejecutar los acuerdos de la Asamblea de Propietarios, **J)** Vigilar y dirigir los trabajos de los empleados que podrían atender los diversos servicios del condominio, cuyo nombramiento y remoción serán de su cuidado, **K)** Realizar las reparaciones necesarias de los diversos servicios cuando éstos se interrumpan o funciones deficientemente, **L)** Indicar los lugares para instalar antenas receptoras, tanto de radio como de televisión tales como antenas parabólicas u otros aditamentos similares. **ARTÍCULO QUINCE:** Si el Administrador llegare a tener certeza de alguna irregularidad cometida por quien o quienes le hayan precedido en el ejercicio de su cargo y no lo pone en conocimiento de la Asamblea de Propietarios dentro de un plazo no mayor de un año, será solidariamente responsable con los anteriores administradores. **ARTÍCULO DIECISÉIS:** Depositar en cuenta bancaria todo ingreso que reciba, para los efectos anteriores deberá abrir una cuenta bancaria en cualquiera de los bancos establecidos y autorizados por la Superintendencia de Entidades Financieras. Los depósitos deberán realizarlos dentro de las veinticuatro horas hábiles siguientes a su recepción y girará contra esa cuenta, haciendo todo pago con cheques para atender erogaciones que demanda la administración. **CAPITULO SEXTO.** Derechos y Obligaciones de los Propietarios. **ARTÍCULO DIECISIETE:** Los propietarios podrán enajenar, gravar o arrendar sus derechos de propiedad. Los adquirentes de los respectivos derechos están obligados a respetar el destino general de la edificación y en particular el de cada departamento. **ARTÍCULO DIECIOCHO:** Todos los propietarios están

obligados a contribuir **proporcionalmente al porcentaje de valor asignado** a su departamento para los gastos de la administración, vigilancia y mantenimiento de la edificación, gastos comunes, seguros, pagos conjuntos de recibos de agua potable, fondos de reserva, impuestos cuando estos procedan y otros presupuestos. Las cuotas no cubiertas puntualmente harán incurrir al propietario en el pago de un tres por ciento mensual sobre el monto de lo adeudado, por el tiempo del atraso. Estas cuotas se pagarán por mensualidades anticipadas. **ARTÍCULO DIECINUEVE:** Los propietarios podrán establecer a su costa servicio para su uso exclusivo, siempre que no perjudiquen, comprometan o estorben a los demás, ni ello suponga el uso de servicios comunes con detrimento de los derechos de otros propietarios. Deberán usar su propiedad de acuerdo con el destino de la misma. El propietario **no podrá** dedicar su finca filial a distinta finalidad de la de **USO** .....; además se compromete a respetar y aceptar las regulaciones de la Asamblea de Propietarios. **ARTÍCULO VEINTE:** Todo propietario tiene la obligación de ejecutar en su propiedad, por su cuenta, con la premura en el caso de que se requiera, aquéllas reparaciones urgentes, cuya omisión pueda producir daños o dificultades a los apartamentos vecinos, a la estructura, solidez o seguridad general de la edificación. En caso de no hacerlo así responderán de los daños y perjuicios que se deriven de su omisión. **ARTÍCULO VEINTIUNO:** Cada uno de los propietarios podrá efectuar obras o reparaciones en el interior de su apartamento, pero le estará prohibido toda innovación o modificación que altere la estructura, paredes maestras u otros elementos esenciales de la edificación, que puedan afectar el ambiente, arquitectura o estructura del condominio. **ARTÍCULO VEINTIDÓS:** Los propietarios deberán

abstenerse de todo acto que impida o haga menos eficaz la utilización de los servicios comunes, aún en el interior de su propiedad. **ARTÍCULO VEINTITRÉS:** No podrán los propietarios, en forma individual, cambiar la forma de la fachada, ni decorar las paredes, puertas o ventanas exteriores en forma, color o estilos distintos de los del conjunto de la edificación. **ARTÍCULO VEINTICUATRO:** Ningún propietario, arrendatario, sub.-arrendatario o titular de derechos reales u obligacionales, podrá plantar en las zonas verdes, árboles, palmeras, o cualquiera otra planta ornamental o de cualquier otra especie, aún artificial, que exceda los dos metros de altura. Además no podrán mantener dentro de la edificación animales salvajes o domésticos, a excepción de pequeñas aves de adorno, peces, gatos o perros de pequeña estatura, debidamente vacunados. Estos animales en ningún caso podrán deambular por el condominio y su salida de este solo se permitirá con su dueño. Quien no acatare estas instrucciones no podrá mantener dichos animales en la edificación. **ARTÍCULO VEINTICINCO:** Queda prohibido arrojar objetos o basura en los patios, áreas comunes, generales, así como acumular basura en los apartamentos, o quemarla en el interior o exterior de los mismos, o interrumpir con ella los lugares de acceso a la edificación, mientras no sea en el lugar destinado a esa finalidad de una manera general. Es también prohibida la tenencia de materiales explosivos, inflamables, tóxicos, antihigiénicos, o que puedan producir enfermedades infectocontagiosas, o de materiales que entrañen peligro para la seguridad del inmueble o perjudiciales para las personas, o de aquellos materiales que produzcan malos olores, humo o cualquier clase de molestias que puedan atacar contra la salud. **ARTÍCULO VEINTISÉIS:** Todo propietario está obligado a permitir la ejecución de trabajos de elementos comunes, techos,

pisos, paredes o jardines de la edificación. **ARTÍCULO VEINTISIETE:** Los propietarios deberán evitar molestias para los otros, derivados del uso indebido de radios, tocadiscos, aparatos de sonido en general o televisores, teléfonos y aparatos de juegos o recreación de índole electrónica o mecánica, así como de ruidos, luces, sonidos o vibraciones. **ARTÍCULO VEINTIOCHO:** Cuando un propietario requiera hacer uso de algunas de las instalaciones comunes susceptibles para un acto determinado que le interese, en especial, deberá solicitar con la debida antelación, la autorización del caso al Administrador, el cual decidirá y procurará un uso equitativo entre todos los propietarios de las mencionadas instalaciones. **ARTÍCULO VEINTINUEVE:** Cuando una reparación tenga como causa originaria la culpa, negligencia, imprudencia o impericia de un propietario, o de quien a su nombre ocupe un apartamento o realice actos de posesión, aún por simple tolerancia, el gasto de la reparación, deberá ser abonado íntegramente por el propietario quien a su vez, podrá después dirigirse en acción resarcitoria contra quién proceda si no ha sido él, el causante del daño. **ARTÍCULO TREINTA:** El arrendamiento, subarrendamiento o cesión de derechos de un apartamento no exime al propietario del cumplimiento de todas y cada una de las obligaciones que impone la Ley, la escritura constituyente y este Reglamento. **ARTÍCULO TREINTA Y UNO:** Queda prohibido tener ropas en lugares visibles desde el exterior y colgar macetas o recipientes con flores, sin tomar las previsiones necesarias para evitar molestias o daños. Por otro lado, queda prohibido, salvo acuerdo unánime de la Asamblea de Propietarios, la enarbolación de banderas, carteles, posters y cualquier otro dispositivo de propaganda política o comercial. **CAPITULO SETIMO.** Disposiciones

Financieras. **ARTÍCULO TREINTA Y DOS:** De conformidad con lo dicho, además de las sumas relacionadas con el pago de la atención de gastos comunes, vigilancia, impuestos, gastos de seguros, los propietarios deberán cubrir con relación al **porcentaje de valor** que corresponda a su apartamento y una suma distinta a los fondos de reserva, para gastos imprevistos en la administración, suma que será y deberá ser pagada en su parte proporcional por los adquirentes al momento de efectuarse la venta de cada apartamento. Los propietarios deberán reintegrar el valor necesario para mantener siempre ese fondo de reserva anteriormente aludido a requerimiento del administrador. En caso extraordinario a juicio de la Asamblea de Condóminos, podrá fijarse a su vez una cuota extraordinaria para atender las necesidades urgentes no contempladas dentro del presupuesto elaborado. **ARTÍCULO TREINTA Y TRES:** El Administrador gestionará ante las autoridades correspondientes la apertura de cuentas independientes para cada propietario en cuanto al pago de impuestos nacionales y municipales, siempre que ello sea posible. De otro modo, cada propietario deberá pagar la parte que le corresponda proporcionalmente del impuesto y/o tasas. **ARTÍCULO TREINTA Y CUATRO:** Al elaborar el presupuesto, se señalará la remuneración que corresponderá pagar al Administrador del Condominio. **ARTÍCULO TREINTA Y CINCO:** El presupuesto anual de ingresos y egresos se confeccionará asignando a cada propietario conforme al **porcentaje de valor** que le corresponda de acuerdo con el valor asignado a su apartamento en la escritura constitutiva. En caso que la suma final no fuese suficiente para cubrir los gastos y hubiese déficit, la Asamblea de Propietarios tomará las medidas necesarias para solventar el problema. **CAPITULO OCTAVO:** De las Faltas y Sanciones. **ARTÍCULO TREINTA Y SEIS:** Las faltas



cometidas por los propietarios o por quienes de ellos deriven sus derechos, serán sancionados conforme a las indicaciones de la Ley Reguladora de la Propiedad en Condominio en su artículo veintitrés y lo que dispone este Reglamento. **ARTICULO TREINTA Y SIETE:** CLAUSULA ARBITRAL: Todos los conflictos, controversias o diferencias que surjan con motivo del presente contrato, **se resolverán Régimen así:** En caso de que sugiera una disputa entre los condóminos ya sean estos propietarios o inquilinos deberán acudir en primera instancia al administrador, quien después de escuchar los alegatos de las partes, resolverá la diferencia en un plazo no mayor de cinco días. En caso de continuar el problema se convocará a una asamblea de condóminos, que resolverá definitivamente la controversia. Si existiere una disputa entre un propietario o condómino en calidad de inquilino y la administración, podrá ser conocido por la asamblea de condóminos. Lo acordado por la asamblea obliga a todos los propietarios e inquilinos. Cualquier propietario o inquilino que estime lesionado su derecho podrá establecer su reclamo dentro de los tres meses siguientes a la firmeza del acuerdo en primera instancia, ante la misma asamblea y posteriormente en caso de persistir su inconformidad se substanciara mediante el procedimiento sumario estatuido en el código procesal civil. **CAPITULO NOVENO:** Extinción del Condominio, Destrucción y Reconstrucción de las Edificaciones. **ARTÍCULO TREINTA Y OCHO:** La extinción del Régimen de Propiedad en condominio, así como lo relativo a la destrucción y reconstrucción de la edificación, será regido por lo dispuesto en el capítulo sétimo de la Ley Reguladora de la Propiedad en Condominio. Será preciso además, que previamente así lo haya autorizado la Municipalidad correspondiente, conforme al permiso que otorga para el

funcionamiento del régimen de condominio. **ARTÍCULO TREINTA Y NUEVE:** de conformidad con el artículo segundo inciso E y el artículo quince de la Ley Reguladora de la Propiedad en Condominio, se establece que los propietarios de las fincas filiales **podrán reunir, segregar y dividir las fincas filiales.** **ARTÍCULO CUARENTA:** Para su plena validez; este Reglamento deberá ser aprobado por mayoría que represente la totalidad del valor total dado a la edificación, y posteriormente solo podrá modificarse por acuerdo que reúna el número de votos que fija la ley Reguladora de la propiedad en Condominio. **HASTA AQUÍ EL REGLAMENTO INTERNO DE CONDOMINIO Y ADMINISTRACION.** Aprobación y Modificación del Reglamento del Condominio y Administración. **La compareciente en la calidad en que comparece manifiesta** que aprueban el anterior Reglamento, e indican que el mismo será sometido a la consideración de la Asamblea de Propietarios, tan pronto se haya traspasado los derechos en el Régimen de Condominio, a terceros para su aprobación definitiva. Asimismo y sin perjuicio del nombramiento posterior del Administrador, conforme el Reglamento se hace la designación del Administrador al señor....., de calidades ....., **por un período de ..... años** no pudiendo ser superior a dicho plazo. El nombrado acepta el cargo y suscribe la presente escritura en señal de conformidad. **EL SUSCRITO NOTARIO CON VISTA DE LOS PLANOS CONSTRUCTIVOS Y CONSTANCIAS RESPECTIVAS HACE CONSTAR:** **A)** Que las fincas filiales aquí descritas y demás áreas comunes están debidamente acondicionadas para su uso y disfrute independiente y tienen salida directa a espacio común que conduce a la vía pública. **QUE LOS PLANOS CONSTRUCTIVOS FUERON**

**DEBIDAMENTE APROBADOS POR EL COLEGIO FEDERADO DE INGENIEROS Y ARQUITECTOS SEGÚN CONTRATO OC-..... Y POR ENDE POR LA OFICINA DE URBANISMO DEL INSTITUTO NACIONAL DE VIVIENDA Y URBANISMO, POR EL MINISTERIO DE SALUD Y LA MUNICIPALIDAD DEL LUGAR, SEGÚN VISADO QUE CONSTA EN LOS MISMOS, Y DE QUE LA DESCRIPCIÓN DEL CONDOMINIO SE AJUSTA A LA DESCRIPCIÓN DE LOS PLANOS CONSTRUCTIVOS EN REFERENCIA Y A LA LEY REGULADORA DE LA PROPIEDAD EN CONDOMINIO Y SU REGLAMENTO, DE TODO LO CUAL DOY FE.** Se expide un primer testimonio. Leído lo escrito a los comparecientes, manifiestan que lo aprueban y juntos firmamos en la ciudad de \_\_\_\_ a las \_\_\_\_ de \_\_\_\_ del dos mil .....

Formulario de desafectación del régimen de propiedad en condominio  
Formulario de desafectación del régimen de propiedad en condominio



NUMERO \_\_\_\_\_. Ante mí, \_\_\_\_\_, Notario Público con oficina abierta en \_\_\_\_\_, comparecen \_\_\_\_\_, mayor de edad, estado civil \_\_\_\_\_, profesión \_\_\_\_\_, vecino de \_\_\_\_\_, portadora de la cédula de identidad número \_\_\_\_\_, en calidad de **APODERADO ESPECIAL** para este acto **DE LOS CONDÓMINOS** ( poner el nombre y cédula de los condóminos que otorgaron el poder en la asamblea) del "**CONDOMINIO** \_\_\_\_\_", con cédula de persona jurídica número tres- ciento nueve- \_\_\_\_\_, poder del cual el suscrito notario **da fe** con vista a la Asamblea General Extraordinaria de Condóminos del precitado Condominio, de conformidad con el capítulo séptimo, artículo treinta y seis y artículo veintisiete de la ley reguladora de la propiedad en condominio, y artículo setenta y seis del reglamento a la misma ley, asamblea celebrada en su domicilio ubicado en la provincia de \_\_\_\_\_, a las \_\_\_\_\_ horas, del día \_\_\_\_\_, del mes \_\_\_\_\_, del año \_\_\_\_\_, donde se acordó con la anuencia del cien por ciento de los condóminos desafectar la finca matriz y las fincas filiales del régimen de la propiedad en condominio, las que se describe a continuación. **Y DICEN:**

**PRIMERO: DESAFECTAR** la finca matriz inscrita en la Sección de Propiedad Inmueble, partido de \_\_\_\_\_, bajo matrícula de \_\_\_\_\_ número \_\_\_\_\_-**M-cero cero cero**, **Y las fincas Filiales** inscritas(uno) al folio real matrícula de \_\_\_\_\_ número \_\_\_\_\_-**F-CERO CERO CERO**, (dos )Finca inscrita al folio real matrícula de Guanacaste número \_\_\_\_\_-**F-CERO CERO CERO**, **SEGUNDO:** en virtud de la desafectación de la fincas matriz y de las fincas filiales y de conformidad con el acuerdo de la Asamblea de Condóminos indicado en la cláusula anterior, se solicita al registro Inmobiliario crear nuevamente de la finca madre inscrita bajo el número de matrícula de folio real, Provincia de \_\_\_\_\_, **NUMERO** \_\_\_\_\_-**CERO CERO CERO, LA CUAL SE DESCRIBE,** que se describe sí: naturaleza: \_\_\_\_\_, situada en el **distrito** \_\_\_\_\_, **cantón tercero** ( \_\_\_\_\_), de la **provincia de** \_\_\_\_\_, **linda:** al **norte:** \_\_\_\_\_, al **sur:** \_\_\_\_\_, al **este:** \_\_\_\_\_ y al **oeste:** \_\_\_\_\_, **mide:** \_\_\_\_\_, según **plano**

**catastrado** número ..... , del año ..... , **se estima dicha reinclusion de finca en la suma de mil colones para efectos fiscales.**

(Debe indicarse la proporción en que queda la finca a nombre de todos los propietarios) **TERCERO: EL SUSCRITO NOTARIO DA FE: A) DACIONES**

**DE FE DEL NOTARIO:** Que la desafectación se realiza con anuencia del cien por ciento de los condóminos, que los acuerdos tomados están firmes, firmados y asentados en el libro de actas de Asamblea de Condóminos del **"CONDOMINIO ....."** y que dicho libro está debidamente legalizado.

Es todo. Se expide un primer testimonio. Leído lo escrito a los comparecientes, manifiestan que lo aprueban y juntos firmamos en la ciudad de \_\_\_\_ a las \_\_\_\_ de \_\_\_\_ del dos mil .....