

ASAMBLEA LEGISLATIVA DE LA REPÚBLICA DE COSTA RICA

PROYECTO DE LEY

**EXCEPCIÓN DEL CONDOMINIO LA VERBENA EN EL DISTRITO SAN FELIPE
DE ALAJUELITA DE LA LEY REGULADORA DE LA PROPIEDAD EN
CONDOMINIO NÚMERO 7933**

CARLOS FELIPE GARCÍA MOLINA

DIPUTADO

EXPEDIENTE N°25.178

PROYECTO DE LEY

EXCEPCIÓN DEL CONDOMINIO LA VERBENA EN EL DISTRITO SAN FELIPE DE ALAJUELITA DE LA LEY REGULADORA DE LA PROPIEDAD EN CONDOMINIO NÚMERO 7933

Expediente N°25.178

El acceso a una vivienda adecuada constituye un derecho reconocido internacionalmente y que el Estado costarricense ha buscado promover, basándose en el artículo 65 de la Constitución Política y que ha desarrollado por medio de la ley 7052 que creó el Sistema Financiero Nacional de la Vivienda.

Por medio del sistema de subsidios estatales, creado desde hace casi 40 años, se ha desarrollado una cuarta parte de las viviendas existentes en nuestro país, lo cual representa un total de 435.415 familias beneficiadas con el bono familiar de la vivienda desde su creación.

Ante la creciente necesidad de vivienda en el Gran Área Metropolitana se presenta la dificultad de acceder a terrenos disponibles para brindar soluciones habitacionales. Lo anterior se debe en parte a una deficiente gestión pública para el acceso al suelo. La gente requiere vivienda cerca de donde pueden acceder a servicios básicos y empleo, así como lugares de recreación y esparcimiento. Esto constituye parte del derecho a la ciudad.

Una solución que el Estado costarricense ha brindado ante las demandas de vivienda y el poco terreno disponible son los condominios de interés social. Esta figura urbana permite una mayor densificación de soluciones habitacionales: mientras que las construcciones por medio de urbanizaciones o lotificaciones para viviendas individuales permiten construir un número determinado de viviendas en un terreno particular, la figura del condominio permite una mayor densificación, es decir, una mayor cantidad de viviendas en el mismo terreno disponible.

Por medio de la figura del condominio dirigido a familias en condiciones de vulnerabilidad socioeconómica, es posible beneficiar a un número mayor de núcleos familiares ante la dificultad de gestionar terrenos en condiciones óptimas.

No obstante, la sola vivienda no representa siempre una mejora total de las condiciones de vida de las personas, sino que muchas veces las nuevas comunidades creadas representan nuevos retos para sus habitantes.

Un condominio, sea de interés social o no, implica el reto de la vida organizada en comunidad, el respeto a un reglamento para la convivencia y el pago de cuotas de mantenimiento. De no acatar estas normativas, los condóminos (propietarios de las filiales que conforman el condominio) pueden exponerse a consecuencias legales. Sin un debido conocimiento y preparación previa, es más complejo afrontar la vida en condominio.

En el distrito de San Felipe, se estableció en el año 1991 el condominio “La Verbena”, para beneficiar a un total de 172 familias en condiciones de vulnerabilidad socioeconómica. Actualmente en este condominio residen cerca de 860 personas.

Si bien las familias fueron beneficiadas con sus viviendas, nunca fueron capacitados para las implicaciones de la vida en condominio. Nunca recibieron capacitaciones ni ningún tipo de acompañamiento técnico social para comprender la aplicación del reglamento. La figura del condominio implica que las calles más inmediatas que permiten entrar y salir de “La Verbena”, las alamedas, áreas verdes y otras áreas comunes son privadas y no es posible invertir ningún tipo de recursos públicos para su mantenimiento o mejoras.

Conforme ha pasado el tiempo los vecinos de “La Verbena” tuvieron que hacer frente a su realidad, invirtiendo de sus propios recursos para realizar ciertas mejoras y mantenimiento a áreas comunes. No obstante, en vista de que los vecinos no recibieron ningún tipo de acompañamiento institucional para comprender el funcionamiento e implicaciones de un condominio, esta comunidad nunca ha funcionado como tal. Por el contrario, entre los habitantes existe una gran frustración sobre el impedimento del gobierno local para invertir en mejoras de sus calles y áreas comunes.

Actualmente la administración del condominio permanece sin renovarse y tampoco se encuentra inscrito a nivel tributario de acuerdo con información de la Dirección

General de Tributación del Ministerio de Hacienda. Constituye un caso de solución fallida por parte de la institucionalidad: se brindaron viviendas, pero no se contemplaron las implicaciones de la vida en condominio ni los retos para la gente.

El panorama administrativo del condominio se complica pues varios de los propietarios de filiales originales fallecieron y no se dieron los debidos procesos sucesorios. También están los casos de propietarios que vendieron sus filiales de manera informal. Lo anterior dificulta en gran medida realizar una asamblea condominal y financiar los procesos administrativos y legales para una eventual disolución del condominio.

La Municipalidad de Alajuelita ha manifestado su anuencia a recibir las calles y áreas comunes que actualmente son parte del condominio para brindar el debido mantenimiento, pero primero deben cambiar su naturaleza a pública.

Por lo tanto, debido a que “La Verbena” nunca ha funcionado como un condominio, no hay administración vigente ni fondos comunes, hay imposibilidades de realizar los debidos procesos legales y administrativos y la Municipalidad ha manifestado la debida anuencia a recibir las áreas comunes, se presenta el siguiente proyecto de ley, con el fin de que, ante las particularidades, el condominio en mención se excluya por completo de la Ley de la Propiedad en Condominio, con el fin de las áreas comunes pasen a ser públicas y reciban la debida atención.

LA ASAMBLEA LEGISLATIVA DE LA REPÚBLICA DE COSTA RICA
DECRETA:

**EXCEPCIÓN DEL CONDOMINIO LA VERBENA EN EL DISTRITO SAN FELIPE
DE ALAJUELITA DE LA LEY REGULADORA DE LA PROPIEDAD EN
CONDOMINIO NÚMERO 7933**

ARTÍCULO 1.- Excepción del condominio de la ley número 7933.

Se exceptúa por completo al condominio denominado “La Verbena”, registrado bajo el plano catastro cero siete tres siete uno dos siete uno nueve ocho ocho (SJ-0737127-1988), ubicado en el partido de San José, cantón de Alajuelita, distrito de San Felipe, inscrito en el Registro Nacional de la Propiedad bajo el sistema de folio real matrícula número tres cuatro nueve seis cuatro uno cero cero cero (349641-000) de la Ley Reguladora de la Propiedad en Condominio número 7933 del mes de octubre de 1999, de sus reformas y sus reglamentos asociados.

ARTÍCULO 2.- Disolución de personería jurídica.

Se disuelve la personería jurídica del Condominio “La Verbena” inscrita en el Registro Nacional con la cédula jurídica número tres uno cero nueve tres siete tres nueve tres cuatro (3-109-373934).

ARTÍCULO 3.- Recepción de áreas públicas por parte de la Municipalidad.

Las áreas del condominio anteriormente identificadas como comunes, a saber, calles, áreas de parqueo, áreas de servicios, zonas de juego, aceras, zonas verdes, pasan a ser de uso público. Se autoriza a la Municipalidad de Alajuelita, cédula jurídica número tres cero catorce cero cuatro dos cero cuarenta y cuatro (N.º 3-014-042044), a que en función de su autonomía y sujeto a un eventual acuerdo del honorable Concejo Municipal, reciba las áreas antes mencionadas.

ARTÍCULO 4.- Notaría del Estado.

Le corresponde a la Notaría del Estado formalizar todos los trámites del cambio de naturaleza del terreno referido en el artículo 1, mediante la elaboración de la escritura correspondiente. Además, queda facultada expresamente para actualizar y corregir la medida, los linderos y cualquier error, diferencia u omisión relacionados con los datos del inmueble, así como cualquier otro dato registral o notarial que sea necesario para la debida inscripción en el Registro Nacional.

Rige a partir de su publicación.

Carlos Felipe García Molina
Diputado