2 de setiembre de 2025
AL-DEST-IJU-300-2025

Señor
Edel Reales Novoa
Gerente Departamento
Secretaría del Directorio
ASAMBLEA LEGISLATIVA

ASUNTO: EXPEDIENTE Nº 24.488

Estimado señor:

Me permito remitirle el **INFORME JURÍDICO** del expediente **Nº 24.488** Proyecto de ley: "**LEY DE MODERNIZACIÓN Y ACCESO EQUITATIVO A SERVICIOS PÚBLICOS EN CONDOMINIOS DE INTERÉS SOCIAL.**

Estamos en la mejor disposición de ampliarles cualquier detalle al respecto.

Atentamente,

Fernando Campos Martínez
Gerente Departamental

*/lsch 2-9-2025

DEPARTAMENTO ESTUDIOS, REFERENCIAS Y SERVICIOS TÉCNICOS

AL-DEST- IJU -300-2025

PROYECTO DE LEY

LEY DE MODERNIZACIÓN Y ACCESO EQUITATIVO A SERVICIOS PÚBLICOS EN CONDOMINIOS DE INTERÉS SOCIAL

TEXTO DICTAMINADO

EXPEDIENTE N.º 24.488

INFORME JURÍDICO

REVISIÓN FINAL Y AUTORIZACIÓN
FERNANDO LEONEL CAMPOS MARTÍNEZ
GERENTE DEPARTAMENTAL

02 SEPTIEMBRE 2025

TABLA DE CONTENIDO

I. Resumen del Proyecto 4
II. Antecedentes 5
III. Vinculación con Objetivos de Desarrollo Sostenible 5
IV. Análisis del Articulado 5
V. Consideraciones Finales 12
VI. Técnica Legislativa 13
VII. Procedimiento 14
VIII. Fuentes 14

PLENARIO LEGISLATIVO

AL-DEST- IJU –300-2025

INFORME JURÍDICO[1]

LEY DE MODERNIZACIÓN Y ACCESO EQUITATIVO A SERVICIOS PÚBLICOS EN CONDOMINIOS DE INTERÉS SOCIAL

TEXTO DICTAMINADO[2]

EXPEDIENTE Nº 24.488

I. Resumen del Proyecto

El proyecto busca garantizar el acceso de los servicios públicos dentro de los condominios de interés social. De acuerdo con la exposición de motivos, la Ley de Propiedad en Condominio no responde a la realidad de la vivienda de interés social, pues dispone que la gestión de los servicios públicos dentro del área del condominio es responsabilidad de los condóminos.

El presente proyecto establece una reforma a los artículos 10 y 39 de la Ley N.º 7933, Ley Reguladora de la Propiedad en Condominio, para que, en los condominios de interés social, las instalaciones de servicios como la electricidad, telecomunicaciones, agua, bombas de agua, pozos, tratamientos de agua residuales, gestión de aguas pluviales y otros, deban ser cedidas al prestador del servicio público.

En el caso de las construcciones de calles, aceras, cordón y caño, parques y facilidades comunales, estas deben ser cedidas gratuitamente al uso público municipal, lo que releva a los condóminos de su mantenimiento.

Por último, pretende que los condominios de interés social estén sujetos al pago de tasas y precios municipales.

---

[1] Elaborado por: ***Daisy Guerrero Delgado***, Asesora parlamentaria del Área de Jurídica Internacional y Comercio; supervisado por: Gustavo Rivera Sibaja, Jefe de Área.

[2] Este expediente recibió DICTÁMEN UNÁNIME POSITIVO, en la Comisión Permanente Especial de Asuntos Municipales, en la Sesión Extraordinaria celebrada el día 11 de agosto 2025.

II. Antecedentes[3]

En el Sistema de Información Legislativa (SIL) no se encontraron proyectos de Ley similares en el sentido que plantea el proyecto de ley.

III. Vinculación con Objetivos de Desarrollo Sostenible

El proyecto de Ley tiene una vinculación tangencial con los siguientes Objetivos de Desarrollo Sostenible:

Objetivo No. 1: Fin de la pobreza, relacionado con la meta de crear o fortalecer sistemas de protección social para todas las personas en condición de pobreza y situación de vulnerabilidad. El proyecto de Ley busca que los proyectos de condominio de interés social cedan sus obligaciones económicas sobre áreas comunes (infraestructura, áreas comunales, electricidad, agua) para que sean los prestadores de dichos servicios públicos los que asuman esas responsabilidades, trasladándola al resto de asociados debido a gestión inadecuada de los servicios y su mantenimiento, debido a la falta de recursos económicos, conocimientos, experiencia.

IV. Análisis del Articulado

Para efectos de visualizar claramente las reformas planteadas, se incorpora el siguiente cuadro comparativo entre la ley vigente y el texto base del proyecto de ley:

ARTÍCULO 1- Se reforma el artículo 10 de la Ley N.º 7933, Ley Reguladora de la Propiedad en Condominio, de 25 de noviembre de 1999:

Ley Vigente	Texto Base
ARTÍCULO 10.- Deberán ser comunes: a) El terreno donde se asienta el edificio, cuando se trate de construcciones verticales, lo cual da como resultado que dos filiales o más descansen sobre el mismo suelo, o cuando, por requerirse así, deba considerarse común el suelo.	**Artículo 10 -** Deberán ser comunes: a) El terreno donde se asienta el edificio, cuando se trate de construcciones verticales, lo cual da como resultado que dos filiales o más descansen sobre el mismo suelo, o cuando, por requerirse así, deba considerarse común el suelo.

[3] Esta sección y la siguiente han sido desarrolladas por el asesor Lic. Walter Gutierrez Carmona, revisado Tonatiuh Solano Herrera, Jefe del Área de Investigación y Gestión Documental.

b) Los cimientos, las paredes maestras y medianeras, los techos, las galerías, los vestíbulos y las escaleras, además las vías de acceso, salida y desplazamiento interno, cuando deban considerarse como tales, por el tipo de construcción o desarrollo.	b) Los cimientos, las paredes maestras y medianeras, los techos, las galerías, los vestíbulos y las escaleras, además las vías de acceso, salida y desplazamiento interno, cuando deban considerarse como tales, por el tipo de construcción o desarrollo.
c) Los locales destinados al alojamiento del personal encargado de la administración o seguridad del condominio.	c) Los locales destinados al alojamiento del personal encargado de la administración o seguridad del condominio.
d) Los locales y las instalaciones de servicios centrales como electricidad, iluminación, telefonía, gas, agua, refrigeración, tanques, bombas de agua, pozos y otros.	d) Los locales y las instalaciones de servicios centrales como electricidad, iluminación, telefonía, gas, agua, refrigeración, tanques, bombas de agua, pozos y otros. **Excepto para los condominios de interés social bajo declaratoria expresa del Banco Hipotecario de la Vivienda.**
e) Los ascensores, los incineradores de residuos y, en general, todos los artefactos y las instalaciones destinados al beneficio común.	e) Los ascensores, los incineradores de residuos y, en general, todos los artefactos y las instalaciones destinados al beneficio común.
f) Otras que indique expresamente el reglamento.	f) Otras que indique expresamente el reglamento.
La enumeración anterior no es taxativa, pues también son comunes las cosas necesarias para la existencia, seguridad, salubridad, conservación, acceso y ornato del condominio, aparte de las que expresamente se indiquen en la escritura constitutiva o en el reglamento del condominio.	La enumeración anterior no es taxativa, pues también son comunes las cosas necesarias para la existencia, seguridad, salubridad, conservación, acceso y ornato del condominio, aparte de las que expresamente se indiquen en la escritura constitutiva o en el reglamento del condominio. **Con las excepciones establecidas para los condominios de interés social bajo declaratoria expresa del Banco Hipotecario de la Vivienda**.

Se observa que la propuesta de reforma plantea varios cambios en el artículo; el primero de ellos en el ***inciso d)*** que en el caso de la ley vigente todas las instalaciones son bienes comunes sin excepción, es decir; que los bienes que se indican de forma taxativa forman parte del patrimonio colectivo del condominio, son de uso compartido y de mantenimiento obligatorio por todos los condóminos y su financiamiento corresponde al

condominio y, en consecuencia, a los condóminos mediante las cuotas condominales. Con la propuesta de reforma se hace una excepción específica; en los condominios de interés social[4] declarados por BANHVI, esas instalaciones ya no serán bienes comunes.

Tal y como se observa hay un cambio de naturaleza de esos bienes, pasan de ser "bien común" del condominio a ser infraestructura bajo dominio, gestión o administración de los prestadores de servicios públicos de las instituciones públicas municipalidades o prestadores de servicios públicos como: AYA, CNFL, municipalidades, etc.; además, con la reforma, en los condominios de interés social, la carga de cuotas por mantenimiento se traslada a las entidades públicas o municipales, quienes se encargarán de su operación, mantenimiento y eventual sustitución, como sucedería en cualquier urbanización, o barrio que no esté conformado como condominio.

Eso sí, la reforma plantea que lo anterior aplicaría sólo si existe una declaratoria expresa del BANHVI de que el proyecto corresponde a "*condominio de interés social*". Lo que de alguna manera introduce un filtro institucional para evitar que condominios privados u otros que no sean declarados de interés social se beneficien de la excepción.

La norma es omisa en indicar como se realizará la cesión formal de esas instalaciones a las entidades públicas, municipalidades o prestadores de servicios, si estos en el caso de las municipalidades se inscriben como bienes municipales o se traspasa la titularidad a los entes públicos; o en su defecto si siguen siendo propiedad del condominio, pero con obligación legal de ser mantenidos o administrados por terceros.

Lo anterior considera esta asesoría de vital importancia para el caso de las municipalidades, dado que el Código Municipal atribuye a estas competencias sobre espacios públicos, pero no sobre infraestructura privada interna (ejemplo: tuberías internas de un condominio) de acuerdo con lo que se establece en el artículo 83 de la Ley N°7794, Código Municipal del 30 de abril de 1998.

> *Artículo 83- Por los servicios que preste, la municipalidad cobrará tasas y precios que se fijarán tomando en consideración su costo más un diez por ciento (10%)*

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

de utilidad para desarrollarlos. Una vez fijados, entrarán en vigencia treinta días después de su publicación en La Gaceta.

Los usuarios deberán pagar por los servicios de alumbrado público, limpieza de vías públicas, recolección separada, transporte, valorización, tratamiento y disposición final adecuada de los residuos ordinarios, mantenimiento de parques y zonas verdes, servicio de policía municipal, mantenimiento, rehabilitación y construcción de aceras y cualquier otro servicio municipal urbano o no urbano que se establezcan por ley, en el tanto se presten, aunque ellos no demuestren interés en tales servicios.(…).

Además, se cobrarán tasas por los servicios y el mantenimiento de parques, zonas verdes y sus respectivos servicios. El cálculo anual deberá considerar el costo efectivo invertido más el costo de la seguridad que desarrolle la municipalidad en dicha área y que permita el disfrute efectivo. Dicho monto se incrementará en un diez por ciento (10%) de utilidad para su desarrollo; tal suma se cobrará proporcionalmente entre los contribuyentes del distrito, según el valor de la propiedad.

La municipalidad calculará cada tasa en forma anual y las cobrará en tractos trimestrales sobre saldo vencido. La municipalidad queda autorizada para emanar el reglamento correspondiente, que norme de qué forma se procederá para organizar y cobrar cada tasa.

En el caso de los servicios de mantenimiento, rehabilitación y construcción de las aceras, el cálculo anual deberá considerar el costo efectivo invertido; la municipalidad cobrará tasas que se fijarán tomando en consideración su costo más un diez por ciento (10%) de utilidad para desarrollarlos, tal suma se cobrará proporcionalmente entre los contribuyentes del distrito, según el valor de la propiedad. Se cobrará un cincuenta por ciento (50%) de esta tasa en el caso de inmuebles que constituyan bien único de los sujetos pasivos (personas físicas) y tengan un valor máximo equivalente a cuarenta y cinco salarios base establecidos en el artículo 2 de la Ley 7337, de 5 de mayo de 1993. En el caso de esta tasa, lo referente a construcción de aceras corresponderá al financiamiento de construcción de aceras por parte de las municipalidades, en los supuestos que establece el artículo 84 de esta ley. De esta forma, la tasa deberá contemplar el costo efectivo de la construcción de obra nueva de aceras por efecto de la excepción de cobro del costo de las obras en el caso de demostración de carencia de recursos económicos suficientes por parte del propietario o poseedor, según lo dispuesto en el párrafo final del artículo 84 de esta ley. Además, deberá contemplar las necesidades de recursos por parte de las municipalidades para realizar la construcción de aceras en el caso de incumplimiento por parte de los munícipes y sin perjuicio del cobro correspondiente al propietario del inmueble, de conformidad con lo dispuesto en el artículo 84 de esta ley (…).

> *La municipalidad dispondrá como capital de trabajo, para la construcción de obras que faciliten la movilidad peatonal, el cinco por ciento (5%) de los recursos provenientes de la Ley 7509, Impuesto sobre Bienes Inmuebles, de 9 de mayo de 1995, el cual se irá reduciendo de forma escalonada en un uno por ciento (1 %) anual hasta llegar a un mínimo de un uno por ciento (1 %) de forma permanente; además, podrá disponer de los fondos indicados en el inciso b) del artículo 5 de la Ley 8114, Ley de Simplificación y Eficiencia Tributarias, de 4 de julio de 2001 y Ley 9329, Primera Ley Especial para la Transferencia de Competencias: Atención Plena y Exclusiva de la Red Vial Cantonal, de 15 de octubre de 2015, e incorporarlos dentro de la planificación anual y dentro del plan quinquenal.*

Cabe estacar que la Ley Reguladora de la Propiedad en Condominio (Ley N.º 7933) ya regula los condominios de interés social de la siguiente manera:

> *"ARTÍCULO 39.- Establécese la figura del condominio de interés social, bajo declaratoria expresa del Banco Hipotecario de la Vivienda. En los condominios de interés social, los complejos habitacionales disfrutarán de todos los derechos especiales, los programas, las normas específicas, las facilidades crediticias, las subvenciones, los controles y las obligaciones de que goza la vivienda de interés social, sin perder por ello ninguna de las prerrogativas de la propiedad en condominio."*

Y en su Reglamento se regula lo concerniente a estacionamientos, caseta o local de vigilancia, área destinada a zona verde, juegos infantiles, parques o áreas recreativas.

La reforma propuesta no tiene problemas jurídicos (más allá de cuestiones meramente operativas principalmente en el caso de infraestructuras ya construidas, no tanto por construir, que obviamente tomarían la previsión que establece la ley) y su aprobación o no responde a criterios de discrecionalidad política.

ARTÍCULO 2 - Se reforma el artículo 39 de la Ley N.º 7933, Ley Reguladora de la Propiedad en Condominio, de 25 de noviembre de 1999.

Ley Vigente	Texto Base
ARTÍCULO 39.- ~~Establécese~~ la figura del condominio de interés social, bajo declaratoria expresa del Banco Hipotecario de la Vivienda. En los condominios de interés social, los complejos habitacionales disfrutarán de	Artículo 39- **Se establece** la figura del condominio de interés social, bajo declaratoria expresa del Banco Hipotecario de la Vivienda. En los condominios de interés social, los complejos habitacionales disfrutarán de todos los derechos

todos los derechos especiales, los programas, las normas específicas, las facilidades crediticias, las subvenciones, los controles y las obligaciones de que goza la vivienda de interés social, sin perder por ello ninguna de las prerrogativas de la propiedad en condominio.	especiales, los programas, las normas específicas, las facilidades crediticias, las subvenciones, los controles y las obligaciones de que goza la vivienda de interés social, sin perder por ello ninguna de las prerrogativas de la propiedad en condominio. **En los condominios de interés social, las instalaciones de servicios centrales como electricidad, telecomunicaciones, agua, tanques, bombas de agua, pozos, tratamiento de aguas residuales, gestión de aguas pluviales y otro, deberán ser cedidas al prestador del servicio público correspondiente. Además, en el caso de los condominios de interés social que deban construir para su funcionamiento calles, aceras, cordón y caño, parques y facilidades comunales, estos deberán ser cedidos gratuitamente al uso público municipal. Los condominios de interés social también estarán sujetos al pago de tasas y precios municipales. Todo lo anterior, de conformidad con el reglamento que se establezca al efecto.** **Los espacios destinados a parqueos y los locales comerciales en caso de vivienda productiva se mantendrán como propiedades de naturaleza privada.** **Los condominios de interés social existentes a la publicación de esta ley pueden ceder al uso público, cuando así lo decida por mayoría simple de sus condóminos en Asamblea General, las áreas y servicios mencionados en el párrafo anterior**.

La reforma del artículo 39 amplía considerablemente el artículo, introduciendo:

1. Una cesión obligatoria de instalaciones de servicios centrales de electricidad, telecomunicaciones, agua, bombas, tanques, tratamiento de aguas residuales y pluviales, etc. al prestador del servicio público correspondiente.

2. Cesión gratuita al gobierno local de calles, aceras, cordón y caño, parques y facilidades comunales.
3. Sujeción al pago de tasas y precios municipales.
4. El mantenimiento como propiedad privada de parqueos y locales comerciales en caso de vivienda productiva.
5. Un régimen transitorio: para que los condominios de interés social ya existentes pueden ceder al uso público, por mayoría simple en Asamblea General, las áreas y servicios indicados.

Como primera observación, el artículo introduce varias obligaciones y excepciones, lo que satura su redacción, por lo que sería más recomendable desglosar en incisos o párrafos enumerados para brindar mayor precisión.

Con respecto al punto 2 sobre la cesión a los gobiernos locales de calles, aceras, cordón y caño, parque y facilidades comunales no se especifica cómo se hará la cesión, pero se entiende que se hará de igual modo que se hace con cualquier desarrollo privado en la actualidad.

Del examen de la reforma contenida en el artículo, se hace la observación sobre una errónea utilización de conceptos normativos. La incorporación de la categoría "facilidades comunales" dentro del régimen de condominio plantea un uso inadecuado de este término, dado que corresponde al ámbito de los fraccionamientos y urbanizaciones, no al régimen de propiedad en condominio.

En los condominios, la normativa vigente delimita con claridad cuáles son las áreas comunes, circunscribiéndolas a espacios tales como juegos infantiles, zonas verdes y áreas recreativas, de conformidad con el Reglamento de Condominios. Extender dicha noción a "facilidades comunales" sin una definición expresa en la Ley de Condominio podría dar lugar a confusión normativa e incluso, a inseguridad jurídica respecto de las obligaciones que asumirían los condóminos frente a la municipalidad.

Se trata de un término que, por su uso derivado de la ley, ya ha constituido un sentido técnico que conviene mantener diferenciado.

En consecuencia, la reforma debería precisar con exactitud el alcance de los bienes a ceder y, en su caso, armonizar el texto con las definiciones

propias del régimen de condominio, evitando traslapes o importación de conceptos ajenos a su naturaleza jurídica

Aplicación del artículo 64 del Reglamento de Condominio:

> *Artículo 64.-Para efectos de la determinación del área destinada a zona verde, juegos infantiles, parques o áreas recreativas en condominios habitacionales, se aplicarán las siguientes reglas:*
>
> *(…)*
>
> *La cesión de área pública se debe hacer constar dentro de los planos de la urbanización. Una vez definida el área pública a ceder en la nueva urbanización, no se requiere destinar áreas comunes para los usos de juegos infantiles, áreas recreativas, parques o zona verde de los condominios verticales. Las áreas destinadas a juegos infantiles, áreas recreativas, parques o zona verde deberá estar ubicada en un sector de topografía similar al promedio donde se propone el condominio. Respecto al equipamiento y diseño del núcleo de juegos infantiles y otras áreas comunes el diseñador podrá proponer opciones de diseño respetando la división de edades establecida en el Reglamento de Fraccionamientos y Urbanizaciones del INVU.*

Se recomienda ajustar el texto del artículo 39 para evitar la confusión entre conceptos de regímenes distintos (condominio versus fraccionamiento y urbanizaciones) para garantizar la correcta aplicación de las normas supletorias y reglamentarias vigentes.

TRANSITORIO. - El Poder Ejecutivo deberá actualizar las disposiciones de esta ley dentro de un plazo de tres meses a partir de su publicación.

Mediante este transitorio se establece un plazo de doce meses para emitir el reglamento, el cual deberá elaborar el Poder Ejecutivo, se recomienda que dichas disposiciones se realicen en coordinación con las siguientes instituciones; Instituto Nacional de Vivienda y Urbanismo (INVU), Banco Hipotecario de la Vivienda (BANHVI), y Ministerio de Vivienda y Asentamientos Humanos (MIVAH).

V. Consideraciones Finales

El proyecto de ley introduce reformas a los artículos 10 y 39 con el propósito de trasladar las áreas comunes de los condominios de interés social donde su ubica la infraestructura relacionada con la prestación de servicios públicos a gestión de los propios proveedores de servicios públicos, como

sucede en las urbanizaciones o cualquier otro espacio no declarado condominio.

La decisión es un asunto meramente discrecional que no presenta problemas jurídicos como tal.

Finalmente, en atención al oficio AL-DRLE-OFI-2022 de 26 de octubre de 2022, relacionado con el análisis de impacto de Género en los proyectos de ley, esta asesoría determina que en el informe correspondiente al proyecto de ley N° 24.488, ha sido sometido al análisis de Género correspondiente, no se realizan observaciones al respecto.

VI. Técnica Legislativa

Reiteramos la observación de que el texto incorpora términos propios del régimen de fraccionamiento y urbanizaciones (como "facilidades comunales"), que no corresponden al régimen de condominio, lo cual podría generar inseguridad jurídica en su aplicación.

VII. Procedimiento

Votación

Este proyecto puede ser aprobado con la mayoría absoluta de los presentes que dispone el artículo 119 de la Constitución Política.

Delegación

Este proyecto puede ser delegado a conocimiento y aprobación de una Comisión Legislativa con Potestad Plena.

Consultas Preceptivas

- Municipalidades de todo el País
- Instituto Nacional de Vivienda y Urbanismo
- Instituto de Acueductos y Alcantarillados AYA
- Instituto Costarricense de Electricidad ICE

VIII. Fuentes

Ley N° 7794, Código Municipal, del 30 de abril de 1998.
Ley N° 7933, Ley Reguladora de la Propiedad en Condominio, del 28 de octubre de 1999.
Ley N° 7593, de la Autoridad Reguladora de los Servicios Públicos (ARESEP), del 9 de agosto de 1996.
N° 32303-MIVAH-MEIC-TUR Reglamento a la Ley Reguladora de la Propiedad en Condominio, del 2 de marzo del 2005.

N° 64-11 Reglamento de Fraccionamiento y Urbanizaciones, de 24 de octubre de 2019

Elaborado por: dgd
/*lsch//2-9-2025
c. arch// 24488 IJU-SIST-SIL (300-25)