

ASAMBLEA LEGISLATIVA DE LA REPÚBLICA DE COSTA RICA

COMISIÓN CON POTESTAD LEGISLATIVA PLENA PRIMERA

TEXTO ACTUALIZADO 18-02-2026

EXPEDIENTE N.º 24488

“LA ASAMBLEA LEGISLATIVA DE LA REPÚBLICA DE COSTA RICA

DECRETA:

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

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, cuyo texto dirá lo siguiente:

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.
- 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.
- 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 emitida por una entidad autorizada del Sistema Financiero Nacional para la Vivienda, conforme a su normativa

reglamentaria, en cuyo caso dichas instalaciones podrán ser objeto de cesión al prestador del servicio público correspondiente, siempre que cumplan con los requisitos técnicos establecidos por dicho prestador y medie aceptación formal y no se comprometa la indivisibilidad de las áreas comunes previstas en esta ley. La cesión de dichas instalaciones, tratándose de condominios de interés social, no conlleva transferencia del dominio ni alteración del régimen de copropiedad sobre las áreas comunes, limitándose exclusivamente a la infraestructura indispensable para la prestación del servicio público correspondiente.

- 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.

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 emitida por una entidad autorizada del Sistema Financiero Nacional para la Vivienda.”

(...)

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, cuyo texto dirá lo siguiente:

Artículo 39- Se establece la figura del condominio de interés social, bajo declaratoria expresa emitida por una entidad autorizada del Sistema Financiero Nacional para 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.

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 otras de similar naturaleza expresamente reconocidas como técnicas y operativas por el reglamento que se emita al efecto, deberán ser cedidas al prestador del servicio público correspondiente, siempre que dichas instalaciones cumplan con los requisitos técnicos y de diseño establecidos por la normativa sectorial aplicable, y exista aceptación expresa por parte del prestador mediante acto administrativo.

Las instituciones públicas prestadoras de servicios deberán atender, analizar y resolver de forma oportuna las solicitudes de cesión de infraestructura formuladas por los condominios de interés social, de conformidad con su normativa técnica y administrativa. Cuando dichas instalaciones cumplan con los requisitos de diseño, calidad, funcionamiento y legalidad aplicables, se presumirá su viabilidad para ser recibidas, salvo que medie una causa debidamente justificada mediante resolución motivada.

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, mediante acto formal de recepción por parte de la municipalidad correspondiente. Los condominios de interés social también estarán sujetos al pago de tasas, cánones y precios municipales conforme a lo establecido en la normativa local.

Los espacios destinados a parqueos y los locales comerciales, en caso de proyectos bajo esquemas de vivienda productiva, se mantendrán como propiedades de naturaleza privada.

Los condominios de interés social existentes a la publicación de esta ley podrán 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 administración del condominio de interés social podrá otorgar servidumbres en favor de instituciones públicas prestadoras de servicios, cuando estas sean necesarias para el acceso, instalación, mantenimiento o reparación de infraestructura de servicio público. Estas servidumbres deberán ajustarse a los procedimientos establecidos en el reglamento de esta ley.

TRANSITORIO ÚNICO- El Poder Ejecutivo deberá actualizar las disposiciones reglamentarias de esta ley dentro de un plazo de doce meses a partir de su publicación, con al menos la participación de Instituto Nacional de de Vivienda y Urbanismo (INVU), Banco Hipotecario de la Vivienda (BANHVI), y Ministerio de Vivienda y Asentamientos Humanos (MIVAH), y cualquier otra institución involucrada en la materia que se considere pertinente.

El reglamento deberá establecer además los procedimientos técnicos para la actualización de planos, inscripción registral y formalización de servidumbres relacionadas con las cesiones previstas en esta ley, así como lineamientos para el acompañamiento institucional en su implementación.

En el proceso de reglamentación se deberá priorizar la coordinación para garantizar el acceso efectivo y sostenible al servicio de agua potable en los condominios de interés social, conforme a los estándares técnicos aplicables.

El reglamento podrá establecer mecanismos de tramitación preferente o prioritaria ante las instituciones competentes, para las solicitudes de cesión, recepción, inscripción y operación de infraestructura en los condominios de interés social. ”