ASAMBLEA LEGISLATIVA DE LA REPÚBLICA DE COSTA RICA

PROYECTO DE LEY

LEY PARA LA DESAFECTACIÓN Y REGULARIZACIÓN DEL CONDOMINIO HORIZONTAL RESIDENCIAL LA HOJA DORADA

MARTA EUGENIA ESQUIVEL RODRÍGUEZ

EXPEDIENTE N.º25.853

DEPARTAMENTO DE SERVICIOS PARLAMENTARIOS
UNIDAD DE PROYECTOS, EXPEDIENTES Y LEYES

PROYECTO DE LEY

LEY PARA LA DESAFECTACIÓN Y REGULARIZACIÓN DEL CONDOMINIO HORIZONTAL RESIDENCIAL LA HOJA DORADA

Expediente N.º25.853

ASAMBLEA LEGISLATIVA:

El presente proyecto de ley dispone la extinción del régimen de propiedad en condominio del Condominio Horizontal Residencial La Hoja Dorada por ministerio de la ley, sin requerir acuerdo de su asamblea para ese cambio de régimen. Su ejecución comprende la regularización del desarrollo como urbanización de interés social, con lotes independientes de propiedad ordinaria a nombre de los titulares de las fincas filiales que sustituyan, vías y áreas destinadas al uso público. También contempla la adquisición de la planta de tratamiento por la Empresa de Servicios Públicos de Heredia Sociedad Anónima y el financiamiento de los gastos de las personas en pobreza o pobreza extrema, con cumplimiento de la normativa urbanística, catastral y registral aplicable.

El Condominio Horizontal Residencial La Hoja Dorada, identificado con la cédula jurídica 3-109-703663, corresponde a la finca matriz matrícula 4-4020-M del partido de Heredia y comprende 155 fincas filiales. Su origen social consta en la información institucional del Banco Hipotecario de la Vivienda, que en el comunicado F-UCO-BP-057-2015, de 8 de diciembre de 2015, informó del inicio de la formalización y entrega de viviendas del proyecto, ubicado en el distrito de Ulloa, para atender a 155 familias.

La Dirección del Registro Inmobiliario, mediante el oficio DRI-1137-2026, de 16 de octubre de 2026, identificó como finca madre de origen la matrícula 4-158093-000 y precisó que la afectación generó la matriz 4-4020-M y las filiales comprendidas entre las matrículas 4-143050-F y 4-143204-F. Según ese oficio, el desarrollo tiene una superficie total de 30.000 metros cuadrados, de los cuales 20.381,12 corresponden a área privativa y 9.618,88 a área común, y cuenta con el diseño de sitio número 161533. Estos antecedentes deben confrontarse con la documentación actualizada para ejecutar las operaciones correspondientes.

Los artículos 27 y 36 de la Ley Reguladora de la Propiedad en Condominio, Ley N.° 7933, de 28 de octubre de 1999, regulan la renuncia al régimen mediante acuerdo unánime de las personas propietarias. La iniciativa establece una excepción expresa para La Hoja Dorada y mantiene la extinción por disposición legislativa, sin votación ni ratificación de los condóminos. Su ejecución registral requerirá, sin embargo, un título auténtico expresamente habilitado por esta ley, el cierre de las matrículas condominales, la reinscripción de la finca madre de origen y su división material. La declaración legal no sustituye esas operaciones ni dispensa los planos, las aprobaciones o los visados correspondientes.

La Ley de Modernización y Acceso Equitativo a Servicios Públicos en Condominios de Interés Social, Ley N.° 10882, de 16 de marzo de 2026, reformó los artículos 10 y 39 de la Ley N.° 7933 y amplió las posibilidades de cesión de infraestructura y de determinadas áreas al uso público. Sin embargo, la recepción de instalaciones no equivale por sí misma a la extinción del condominio ni a la inscripción individual de sus viviendas. La presente iniciativa aborda esas operaciones de manera integral y habilita expresamente el traspaso del terreno donde se ubica la planta de tratamiento.

El cambio de régimen no convierte en públicos los bienes privados ni permite desconocer las participaciones de sus propietarios. Los terrenos comunes pendientes de adquisición pública permanecerán en copropiedad ordinaria según el coeficiente de copropiedad asignado a cada finca filial en los asientos y títulos correspondientes. Su identificación deberá constar en planos individuales y en el diseño general aprobado. Las áreas que ya sean públicas se regularizarán a favor de la Municipalidad; la adquisición de terrenos privados sin consentimiento se sujetará a la legislación de expropiaciones y a las garantías del artículo 45 de la Constitución Política.

En materia de saneamiento, la iniciativa declara de interés público la adquisición del inmueble, las instalaciones y las redes necesarias para que la Empresa de Servicios Públicos de Heredia Sociedad Anónima asuma el servicio. Se prevé la adquisición forzosa cuando no exista otro título suficiente y no se obtenga una transferencia voluntaria. La recepción técnica y la adquisición de estos bienes no condicionarán la extinción del condominio. Durante la transición deberá mantenerse la operación de la infraestructura y la atención de las obligaciones sanitarias y ambientales.

La individualización de los lotes conservará la titularidad y las proporciones de copropiedad de las filiales que sustituyan, con respeto de la prioridad, el tracto sucesivo y los derechos inscritos. Las hipotecas, los embargos, los usufructos y las demás cargas mantendrán su rango y alcance. Para la configuración de las nuevas fincas deberán verificarse las condiciones urbanísticas, catastrales y municipales, sin presumir que la descripción de una filial equivale por sí sola a la de un lote independiente. La audiencia de propietarios y acreedores permitirá identificar las afectaciones concretas y fundamentar las decisiones, sin convertir esa participación en un acuerdo de asamblea.

Los gastos de formalización pueden constituir una barrera para las personas con menores recursos. Por ello, la iniciativa impone al Ministerio de Vivienda y Asentamientos Humanos la obligación de asumir los gastos registrales de las personas propietarias que no puedan sufragarlos y pertenezcan a hogares clasificados en pobreza o pobreza extrema en el Sistema Nacional de Información y Registro Único de Beneficiarios del Estado. Se incluyen los servicios notariales y de

agrimensura indispensables para materializar la inscripción, con mecanismos de pago directo y control de los recursos públicos.

El beneficio se limita a los actos necesarios para ejecutar esta ley y no comprende el pago de créditos, cuotas condominales vencidas u otras deudas privadas. Su financiamiento debe incorporarse al presupuesto del Ministerio, previa determinación de las personas beneficiarias y estimación de los costos. La coordinación con la Municipalidad, la empresa prestadora de servicios, el Registro Nacional y las instituciones del sector vivienda permitirá distribuir las tareas conforme a sus competencias y evitar cobros duplicados.

La propuesta procura que la regularización del desarrollo habitacional sea registralmente ejecutable, respete los derechos existentes y mantenga los servicios y los espacios públicos necesarios para sus habitantes. Con ese propósito, se somete a consideración de la Asamblea Legislativa el siguiente proyecto de ley.

LA ASAMBLEA LEGISLATIVA DE LA REPÚBLICA DE COSTA RICA
DECRETA:

LEY PARA LA DESAFECTACIÓN Y REGULARIZACIÓN DEL CONDOMINIO HORIZONTAL RESIDENCIAL LA HOJA DORADA

ARTÍCULO 1- Objeto y ámbito de aplicación

La presente ley dispone la desafectación total y la extinción del régimen de propiedad en condominio del Condominio Horizontal Residencial La Hoja Dorada, cédula jurídica 3-109-703663, correspondiente a la finca matriz matrícula 4-4020-M del partido de Heredia y sus 155 fincas filiales, comprendidas entre las matrículas 4-143050-F y 4-143204-F, originadas en la finca madre matrícula 4-158093-000.

Su ejecución comprende el cierre de las matrículas condominales, la reinscripción de la finca madre de origen y su división material para constituir lotes independientes de propiedad ordinaria, dentro de una urbanización de interés social; la regularización de las vías y áreas destinadas al uso público a favor de la Municipalidad de Heredia; la adquisición del inmueble y de la infraestructura de tratamiento de aguas residuales por la Empresa de Servicios Públicos de Heredia Sociedad Anónima; y el financiamiento previsto en esta ley.

ARTÍCULO 2- Desafectación legal y alcance de la excepción al requisito de acuerdo

Se desafectan del régimen de propiedad en condominio la finca matriz y la totalidad de las fincas filiales indicadas en el artículo anterior. El régimen condominal quedará extinguido por ministerio de la ley a partir de su entrada en vigencia, sin necesidad de acuerdo de la asamblea de condóminos, votación, escritura de renuncia o ratificación posterior de sus propietarios.

Exclusivamente para esta desafectación y su ejecución conforme a esta ley, se exceptúa el requisito de acuerdo unánime establecido en el artículo 27, inciso a), numeral 2, y en el artículo 36 de la Ley Reguladora de la Propiedad en Condominio,

Ley N.° 7933, de 28 de octubre de 1999, y sus reformas, así como las disposiciones reglamentarias o contractuales que exijan ese acuerdo.

La extinción legal no constituye, por sí sola, la reinscripción de la finca madre, su división material ni la inscripción de los lotes resultantes. Tales operaciones requerirán el título autorizado en el artículo 9 y la documentación y aprobaciones del artículo 4. Los asientos existentes conservarán la publicidad de las titularidades, cargas y documentos pendientes hasta que se practiquen de forma coordinada los asientos que los sustituyan, sin que ello restablezca el régimen extinguido.

ARTÍCULO 3- Coordinación institucional y expediente de regularización

El Ministerio de Vivienda y Asentamientos Humanos, por medio de su Dirección de Vivienda y Asentamientos Humanos, será responsable de integrar e instruir el expediente, coordinar la obtención de los insumos técnicos y jurídicos y gestionar la presentación y subsanación de los documentos inscribibles ante las dependencias competentes del Registro Inmobiliario. La Asesoría Jurídica del Ministerio brindará el apoyo de su competencia. La resolución final corresponderá a la persona titular del Ministerio, conforme al artículo 9.

El expediente contendrá los estudios registrales actualizados de la finca madre, la matriz y todas las filiales; los títulos constitutivos y sus modificaciones; los coeficientes de copropiedad; la declaratoria de interés social; el inventario de infraestructura; el diseño general aprobado; los planos individuales y sus visados; y el cuadro de correspondencia de inmuebles, titulares, cargas y destinos. El Ministerio coordinará con la Municipalidad de Heredia, el Instituto Nacional de Vivienda y Urbanismo, la ESPH y las demás autoridades competentes.

Antes de la resolución final se notificará a las personas propietarias, a quienes hayan ejercido la administración y a los titulares de derechos reales o garantías que puedan resultar afectados. Se les dará acceso al expediente y un plazo no menor de quince días hábiles para formular observaciones y aportar prueba. La resolución deberá

pronunciarse sobre las afectaciones alegadas, notificarse y quedar sujeta a los recursos de ley. Esta audiencia no sustituye ni exige un acuerdo de asamblea.

El Registro Nacional emitirá las certificaciones que se le soliciten y calificará y tramitará los planos y títulos que le sean presentados, dentro de sus competencias legales. No le corresponderá elaborar el expediente, confeccionar planos ni suplir la gestión de presentación a cargo del Ministerio.

ARTÍCULO 4- Diseño general e identificación catastral de los inmuebles

La regularización se ejecutará como una urbanización de interés social, integrada por lotes independientes de propiedad ordinaria, vías y áreas destinadas al uso público. Esta definición no constituye una aprobación urbanística ni exime de la Ley de Planificación Urbana, Ley N.° 4240, de 15 de noviembre de 1968; del Reglamento de Fraccionamiento y Urbanizaciones; de la normativa municipal; ni de las disposiciones catastrales y registrales aplicables.

El Ministerio gestionará la elaboración y aprobación de un Plano General o Diseño de Sitio que abarque la totalidad del desarrollo y guarde concordancia con los antecedentes del diseño número 161533 y con la información catastral oficializada. Deberá obtener los visados y aprobaciones del Instituto Nacional de Vivienda y Urbanismo, la Municipalidad, la Subdirección Catastral y las demás instituciones, según sus respectivas competencias.

Cada lote resultante, las áreas destinadas al uso público, el terreno de la planta y los remanentes privados deberán identificarse en planos catastrados georreferenciados al sistema oficial de coordenadas vigente, concordantes con el diseño aprobado y con las citas y razones de inscripción. Los antecedentes existentes solo podrán utilizarse si satisfacen los requisitos de las operaciones propuestas; deberán actualizarse o sustituirse cuando corresponda. Ninguna disposición de esta ley dispensará esos requisitos.

Se procurará conservar la configuración y el destino habitacional de las filiales, con sujeción a las condiciones urbanísticas y técnicas exigibles. Los ajustes deberán

documentarse y someterse al procedimiento de protección de derechos correspondiente. Las áreas comunes privadas pendientes de adquisición se individualizarán y permanecerán en copropiedad ordinaria conforme al coeficiente de copropiedad de cada filial, vigente según los títulos y la prioridad registral. Ese coeficiente no se confundirá con el porcentaje de valor de la filial. El diseño y el cuadro de correspondencia deberán abarcar todos los terrenos, sin remanentes de titularidad o destino indeterminados.

ARTÍCULO 5- Individualización de los lotes y continuidad del dominio

La individualización de los lotes se materializará mediante las operaciones registrales establecidas en los artículos 1 y 9 y con la documentación aprobada conforme al artículo 4. Cada lote se inscribirá a nombre de quien corresponda como titular de la filial que sustituya, con respeto de la prioridad y de los documentos pendientes de inscripción. Si existe copropiedad sobre una filial, se conservarán las proporciones correspondientes.

El título deberá relacionar inequívocamente la finca madre, la matriz, cada filial, su plano y el lote resultante, y consignar naturaleza, ubicación, cabida, linderos, titularidad y derechos vigentes. Los cambios materiales que excedan la individualización aprobada requerirán el procedimiento y título legal respectivos.

La ejecución no requerirá una nueva adjudicación de vivienda ni un acuerdo de asamblea. Los derechos de usufructo, uso y habitación, las afectaciones a habitación familiar, las limitaciones por subsidios y las demás cargas continuarán sobre los bienes que correspondan. La regularización no constituirá un nuevo otorgamiento de bono familiar de vivienda.

ARTÍCULO 6- Incorporación de espacios públicos a la Municipalidad de Heredia

Se declara de interés público la incorporación a la Municipalidad de Heredia de las calles, aceras, cordón y caño, parques, zonas verdes, juegos infantiles y demás espacios destinados al uso público de competencia municipal dentro del desarrollo.

El diseño aprobado y los planos catastrados deberán individualizar cada área y su destino.

El expediente determinará la titularidad, naturaleza jurídica, coeficientes de copropiedad y cargas de los terrenos. Su condición de área común privada no implica propiedad municipal, cesión gratuita ni pérdida de los derechos proporcionales de sus titulares.

Cuando se acredite que los bienes ya son municipales, tienen naturaleza pública o existe un título o una obligación de cesión legalmente exigible, la Municipalidad tramitará su inscripción o regularización mediante el documento idóneo, sujeto a calificación registral. No se presumirá esa condición por el solo uso colectivo del terreno.

Si los terrenos son privados y no existe título suficiente para su incorporación gratuita, la Municipalidad deberá tramitar su adquisición conforme a la legislación de expropiaciones y a las garantías del artículo 45 de la Constitución Política. Una donación voluntaria podrá sustituir esa vía respecto de los derechos de quienes válidamente la otorguen. Hasta la adquisición se conservarán los derechos patrimoniales y las participaciones que correspondan.

Los títulos de adquisición deberán expresar la descripción e identificación catastral, la legitimación, las cargas y el destino público. Adquiridos los bienes e inscritos los actos correspondientes, la Municipalidad asumirá su administración y conservación en el ámbito de sus competencias. La adquisición se tramitará separadamente y no será requisito para la extinción legal del régimen.

ARTÍCULO 7- Adquisición de la planta de tratamiento de aguas residuales

Se declara de interés público la adquisición por la Empresa de Servicios Públicos de Heredia Sociedad Anónima del inmueble donde se ubica la planta de tratamiento de aguas residuales, así como de las instalaciones, los equipos, las redes y los derechos necesarios para la prestación del servicio. El plan deberá individualizar los bienes y las servidumbres correspondientes.

La Empresa deberá gestionar su adquisición mediante el título legal procedente. Si los bienes son privados y no existe un título suficiente para recibirlos gratuitamente, promoverá su adquisición forzosa conforme al artículo 9 de la Ley de Transformación de la Empresa de Servicios Públicos de Heredia, Ley N.° 7789, de 30 de abril de 1998, y a la legislación de expropiaciones, con respeto de las garantías de indemnización. No se requerirá acuerdo de la antigua asamblea para promover ese procedimiento.

La Empresa realizará la evaluación técnica y definirá con el Ministerio coordinador las medidas necesarias para asumir la operación y mantenimiento, cumplir la normativa sanitaria y ambiental y corregir las deficiencias que se acrediten. El plan de intervención deberá precisar responsables, plazos y financiamiento. La recepción y la adquisición no serán condiciones para la extinción del régimen condominal ni para la conversión de las viviendas.

Mientras se formaliza la asunción del servicio, deberá asegurarse su continuidad conforme al artículo 13. La prestación posterior se sujetará al régimen tarifario y a las condiciones legalmente aplicables. Los terrenos destinados a la planta no se incluirán en la adquisición municipal del artículo anterior.

ARTÍCULO 8- Continuidad de gravámenes y protección de terceros

La extinción y las operaciones de cierre, reinscripción, división material y apertura de lotes no extinguirán créditos, hipotecas, cédulas hipotecarias, embargos, anotaciones, servidumbres ni otros derechos de terceros. Se mantendrán su rango, alcance, prioridad y correspondencia sobre los bienes y derechos que integren su objeto, incluidas las participaciones que correspondan en las antiguas áreas comunes.

El expediente contendrá un estudio de los derechos afectados y la relación individualizada de las cargas que deban trasladarse a cada lote o remanente. Los titulares de garantías y demás derechos tendrán la audiencia del artículo 3. La resolución deberá atender las observaciones relativas a la integridad y valor de la

garantía; la sola afirmación de continuidad de los asientos no justificará una reducción de su contenido patrimonial.

La excepción al acuerdo de asamblea no equivale a autorización para liberar bienes, reducir garantías o modificar sustancialmente derechos de terceros. Cuando una operación produzca esos efectos, deberá obtenerse el consentimiento, autorización judicial o título legal que corresponda, sin dispensar las exigencias del régimen de cédulas hipotecarias. La adquisición pública de bienes gravados se sujetará a su procedimiento y garantías propios.

ARTÍCULO 9- Título auténtico y procedimiento de inscripción

La ejecución registral se sustentará en una resolución administrativa final motivada, emitida por la persona titular del Ministerio de Vivienda y Asentamientos Humanos una vez integrado el expediente, cumplidas las audiencias y obtenidos los planos y las aprobaciones exigibles. Se autoriza expresamente su certificación íntegra, con los anexos técnicos que formen parte de ella y constancia de su firmeza, como documento auténtico inscribible para los efectos del artículo 450 del Código Civil y exclusivamente para las operaciones reguladas en esta ley.

El título identificará la finca madre 4-158093-000, la matriz 4-4020-M y las 155 filiales, y contendrá la descripción completa de los inmuebles resultantes, sus planos y visados, las citas del diseño aprobado y un cuadro de correspondencia de titulares, identificaciones, proporciones, coeficientes de copropiedad, cargas, anotaciones y destinos. Se apoyará en estudios actualizados y especificará el tratamiento de los documentos pendientes y de las observaciones formuladas en las audiencias.

La Dirección de Vivienda y Asentamientos Humanos solicitará las certificaciones y visados, gestionará la inscripción de los planos por profesionales habilitados y presentará el documento auténtico y sus anexos ante el Registro Inmobiliario mediante los canales y formalidades aplicables. Le corresponderá atender las prevenciones y tramitar, ante la autoridad emisora, las aclaraciones o rectificaciones que procedan, con respeto de los derechos de las personas interesadas.

El título deberá sustentar, en forma integral y coordinada, el cierre de la finca matriz 4-4020-M y las 155 filiales; la reinscripción de la finca madre de origen 4-158093-000; y la división material de esta para inscribir cada lote y las áreas restantes según su titularidad y destino. La titularidad instrumental que deba reflejarse al reinscribir la finca madre y su distribución inmediata se determinarán en el propio título, con respeto de los derechos que provengan de cada filial y de su coeficiente sobre las áreas comunes.

El Registro calificará el título y los planos conforme a los principios de legalidad, rogación, prioridad, tracto sucesivo, publicidad y especialidad, y a la normativa vigente. No practicará cierres aislados que dejen sin continuidad los derechos inscritos. La ley no ordena una conversión automática de matrículas sin calificación ni documentación suficiente; la gestión ministerial de oficio satisface la iniciativa del procedimiento, pero no sustituye la presentación del título al Registro.

Las adquisiciones municipales y de la ESPH se inscribirán mediante sus títulos propios. La calificación no podrá restablecer el acuerdo de asamblea exceptuado en el artículo 2, pero conservará íntegramente la verificación de los requisitos técnicos, catastrales, urbanísticos y registrales aplicables.

ARTÍCULO 10- Financiamiento de gastos para personas en pobreza

El Ministerio de Vivienda y Asentamientos Humanos asumirá, por una única vez, la totalidad de los gastos registrales legalmente exigibles para la regularización de las fincas habitacionales de las personas físicas propietarias que no puedan sufragarlos y pertenezcan a hogares clasificados en condición de pobreza o pobreza extrema en el Sistema Nacional de Información y Registro Único de Beneficiarios del Estado, creado mediante la Ley N.° 9137, de 30 de abril de 2013.

Para esta ley, la clasificación de pobreza comprende la categoría de pobreza básica o su denominación equivalente. La verificación de esa clasificación y de la titularidad se realizará de oficio mediante consulta a los sistemas institucionales. La condición

de pobreza o pobreza extrema hará presumir la imposibilidad de sufragar los gastos, salvo prueba en contrario debidamente fundamentada.

El financiamiento comprenderá los derechos de registro, los timbres, los tributos que resulten exigibles y las certificaciones indispensables para los actos de desafectación, segregación, conversión e inscripción que correspondan a la persona beneficiaria. También cubrirá los servicios notariales y de agrimensura estrictamente necesarios para esos actos, conforme a los aranceles y a la normativa aplicable.

No comprenderá el pago de créditos, cuotas condominales vencidas, obligaciones tributarias anteriores, sanciones u otras deudas privadas. La recepción previa de un bono familiar de vivienda no impedirá acceder a este financiamiento, por tratarse de un beneficio distinto destinado exclusivamente a ejecutar la presente ley.

ARTÍCULO 11- Aprobación y ejecución del beneficio

El Ministerio resolverá las solicitudes mediante acto motivado y conservará en el expediente la verificación socioeconómica, la identificación del inmueble y la liquidación de los gastos autorizados. Cuando los datos socioeconómicos requieran actualización, coordinará su revisión con el Instituto Mixto de Ayuda Social y el Sistema Nacional de Información y Registro Único de Beneficiarios del Estado, sin exigir a las personas documentos que ya obren en poder de la Administración.

Se autoriza al Ministerio para efectuar el pago directo de los gastos a las entidades recaudadoras y a los prestadores de los servicios, y para contratar los servicios profesionales necesarios, con sujeción a la Ley General de Contratación Pública, Ley N.° 9986, de 27 de mayo de 2021, y sus reformas. Podrá celebrar convenios de cooperación con instituciones públicas, sin que ello libere al Ministerio de la obligación de financiar los beneficios aprobados.

Los costos comunes indispensables para la regularización se distribuirán mediante una metodología objetiva y documentada, vinculada a las fincas beneficiadas, sin duplicidad de cobros. El Ministerio cubrirá la proporción correspondiente a las personas que reúnan los requisitos del artículo anterior. En caso de copropiedad, el

financiamiento atenderá los derechos de las personas beneficiarias. Los demás costos corresponderán a quienes legalmente deban asumirlos.

El tratamiento de los datos personales se limitará a la ejecución y fiscalización del beneficio y se sujetará a la Ley de Protección de la Persona frente al Tratamiento de sus Datos Personales, Ley N.° 8968, de 7 de julio de 2011, y sus reformas.

ARTÍCULO 12- Previsión presupuestaria y control

El Ministerio de Vivienda y Asentamientos Humanos deberá elaborar la estimación del costo de los beneficios establecidos en esta ley y gestionar la incorporación de los recursos necesarios en su presupuesto. El Poder Ejecutivo deberá tramitar las propuestas de asignación y las modificaciones presupuestarias que correspondan, con sujeción al procedimiento constitucional y a la legislación financiera vigente.

Los pagos requerirán contenido presupuestario y se ejecutarán conforme a la Ley de la Administración Financiera de la República y Presupuestos Públicos, Ley N.° 8131, de 18 de setiembre de 2001, y sus reformas. La presente ley no constituye, por sí sola, una autorización para efectuar gastos sin la correspondiente apropiación presupuestaria.

El Ministerio establecerá controles que permitan identificar los gastos por inmueble, comprobar su pago y evitar que un mismo concepto sea cubierto por más de una entidad. Las instituciones receptoras deberán prever los recursos que correspondan a las funciones y a los bienes que asuman.

ARTÍCULO 13- Administración transitoria y continuidad de servicios

A partir de la entrada en vigencia de esta ley, cesarán la asamblea y las facultades de administración propias del régimen condominal. Quien estuviera a cargo de su administración conservará únicamente las funciones indispensables para rendir cuentas, liquidar las obligaciones anteriores y asegurar temporalmente la continuidad de los servicios sobre los bienes que permanezcan en copropiedad ordinaria.

Esta administración transitoria no restablece el condominio ni podrá oponerse a su extinción o a la conversión registral. Deberá entregar al Ministerio coordinador los libros, contratos, estados de cuenta, inventarios y demás antecedentes necesarios para la ejecución de esta ley.

Los gastos indispensables de conservación y operación de los bienes que continúen en copropiedad ordinaria serán asumidos por sus titulares según sus participaciones, hasta que la entidad competente asuma el servicio. Se documentarán separadamente de las obligaciones anteriores y no tendrán naturaleza de cuotas de un régimen condominal subsistente.

La extinción no eliminará las deudas nacidas con anterioridad, que conservarán su exigibilidad frente a quienes correspondan. Las instituciones receptoras no asumirán deudas privadas por el solo hecho de adquirir los bienes. El Ministerio coordinará la transición para evitar la interrupción de los servicios.

ARTÍCULO 14- Aplicación supletoria

En lo no regulado expresamente por esta ley se aplicarán la Ley Reguladora de la Propiedad en Condominio, Ley N.° 7933, de 28 de octubre de 1999; la Ley de Planificación Urbana, Ley N.° 4240, de 15 de noviembre de 1968; la Ley del Catastro Nacional, Ley N.° 6545, de 25 de marzo de 1981; el Código Notarial, Ley N.° 7764, de 17 de abril de 1998; el Código Municipal, Ley N.° 7794, de 30 de abril de 1998; y las demás disposiciones vigentes, con sus reformas, en cuanto resulten compatibles con este procedimiento especial.

La ejecución de esta ley y las obras nuevas deberán cumplir los requisitos urbanísticos, catastrales, registrales, de seguridad, acceso, salubridad y protección ambiental aplicables. La excepción del artículo 2 se limita al acuerdo de asamblea y no dispensa planos, diseño general, visados, título auténtico, protección de derechos de terceros ni calificación registral. La aplicación supletoria no restablecerá el acuerdo expresamente exceptuado.

TRANSITORIO I

Dentro del mes siguiente a la entrada en vigencia de esta ley, el Ministerio de Vivienda y Asentamientos Humanos, por medio de su Dirección de Vivienda y Asentamientos Humanos, iniciará de oficio el expediente y definirá con las instituciones competentes el cronograma para obtener el diseño general, los planos, los visados, los estudios de derechos, las audiencias y el título auténtico. También identificará los recursos y las medidas para mantener los servicios. La participación del Registro se limitará a sus competencias legales.

La elaboración de los estudios y del cronograma no requerirá acuerdo de la antigua asamblea. La inscripción de la división material y de los lotes solo procederá cuando se cumplan los artículos 4 y 9. Las adquisiciones públicas se tramitarán con sus títulos propios y no condicionarán la extinción legal del régimen.

TRANSITORIO II

El Poder Ejecutivo reglamentará el procedimiento de verificación, aprobación y pago de los beneficios a cargo del Ministerio de Vivienda y Asentamientos Humanos dentro de los seis meses siguientes a la entrada en vigencia de esta ley. La falta de reglamento no suspenderá la extinción legal del régimen ni el inicio del procedimiento de ejecución a cargo del Ministerio. La inscripción de las operaciones quedará sujeta a los artículos 4 y 9.

Rige a partir de su publicación.