

ASAMBLEA LEGISLATIVA DE LA REPÚBLICA DE COSTA RICA

PROYECTO DE LEY

**LEY PARA LA EXCEPCIÓN DEL CONDOMINIO LA HOJA DORADA, DEL DISTRITO
ULLOA DE HEREDIA, DE LOS REQUISITOS PARA SU EXTINCIÓN ESTABLECIDOS EN
LA LEY N.º 7933 DEL 28 DE OCTUBRE DE 1999 “LEY REGULADORA DE LA PROPIEDAD
EN CONDOMINIO”**

DE VARIAS DIPUTADAS Y DIPUTADOS

EXPEDIENTE N.º25.885

**LEY PARA LA EXCEPCIÓN DEL CONDOMINIO LA HOJA DORADA, DEL DISTRITO
ULLOA DE HEREDIA, DE LOS REQUISITOS PARA SU EXTINCIÓN ESTABLECIDOS EN
LA LEY N.º 7933 DEL 28 DE OCTUBRE DE 1999 “LEY REGULADORA DE LA
PROPIEDAD EN CONDOMINIO”**

Expediente N.º25.885

ASAMBLEA LEGISLATIVA:

El presente proyecto de ley tiene como finalidad atender una situación jurídica, social y administrativa específica generada en torno al Condominio La Hoja Dorada, ubicado en el distrito de Ulloa, cantón de Heredia, provincia de Heredia. La presente iniciativa se ha construido a partir de un proceso de participación comunitaria y consulta a las familias que habitan La Hoja Dorada. Este condominio fue constituido como un proyecto habitacional de interés social bajo el régimen de propiedad en condominio, con el propósito de brindar una solución de vivienda digna a familias beneficiarias del Sistema Financiero Nacional para la Vivienda. No obstante, el desarrollo de la vida en condominio se ha visto atropellada por conflictos vecinales que en gran parte se deben a la ausencia de una adecuada administración condominal para la gestión de los servicios, el mantenimiento de las áreas comunes, la convivencia comunitaria y el pleno disfrute del derecho a una vivienda digna.

Los condominios de interés social han sido promovidos como una respuesta estatal frente al déficit habitacional, la escasez de suelo urbano y la necesidad de aprovechar de manera más eficiente los recursos públicos destinados a vivienda. Sin embargo, es necesario recordar que la simple entrega de una unidad habitacional no garantiza, por sí sola, el cumplimiento integral del derecho a la vivienda digna, cuando el modelo jurídico y administrativo impuesto no responde a las condiciones socioeconómicas y comunitarias de la población beneficiaria.

El Condominio La Hoja Dorada es un condominio horizontal de interés social. Cada finca filial está vinculada a una porción física determinada e individualizable del terreno, por lo que cada familia ejerce el dominio sobre un inmueble plenamente identificable y susceptible de individualización material.

La desafectación propuesta en esta iniciativa legislativa no pretende generar oportunidades de

lucro. Por el contrario, busca garantizar condiciones adecuadas de habitabilidad, fortalecer la gobernanza comunitaria y asegurar el acceso efectivo a servicios esenciales para las familias beneficiarias de programas de vivienda de interés social. Por ello, se propone que las fincas resultantes mantengan las limitaciones legales y registrales que actualmente recaen sobre las viviendas financiadas mediante los programas del SFNV, incluyendo aquellas relacionadas con el uso y disfrute de la vivienda como residencia familiar, así como las restricciones de disposición, gravamen o afectación que la legislación especial imponga durante los plazos legalmente establecidos. De esta forma, la presente iniciativa reafirma que su finalidad es garantizar el derecho a la vivienda digna y la sostenibilidad de la comunidad, sin desnaturalizar el carácter social del proyecto ni convertir la desafectación en un mecanismo para obtener beneficios patrimoniales ajenos a dicho objetivo.

En el caso concreto de la comunidad de La Hoja Dorada ha enfrentado dificultades derivadas de la figura condominal, especialmente en relación con la administración. Las problemáticas en torno a la administración se deben a que en la práctica este proyecto de viviendas de interés social no ha operado como condominio, sino como un conjunto residencial ordinario; ello ha llevado a serias dificultades en el mantenimiento de áreas comunes, las gestiones para el pago de cuotas, el manejo de servicios públicos, la existencia de infraestructura común profundamente deteriorada y la imposibilidad práctica de obtener una respuesta institucional suficiente debido al carácter privado del condominio. Tales condiciones han producido un desgaste comunitario, conflictos internos y una percepción generalizada de que la figura jurídica del condominio ha limitado, en lugar de facilitar, el ejercicio efectivo de derechos vinculados a la vivienda, la salubridad, la seguridad, la participación y la convivencia. Sobre ello la comunidad ha expresado que:

La misma temática de muchas veces con el MIVAH y con el BANHVI de por qué seguimos arraigados a la palabra condominio, es que perdemos todos los derechos sociales, que éramos personas de bien social, nosotros no teníamos ingresos superiores como para encajar en un condominio (...) nos sacaron de un riesgo social y nos montaron en un riesgo social porque no había capacidad de pago para poder dar el mantenimiento adecuado a este lugar (en referencia a la bomba de agua). La cuota era exorbitantemente alta, no había una transparencia en la administración y por los condóminos. Todo eso se

fue arraigando, todo eso nosotros lo presentamos en el MIVAH, en el BANHVI, porque en ese momento como todavía tenemos el arraigo con ellos para que ellos intervinieran el lugar y todo, entonces muy fácil nada más nos decían, ustedes tienen que tomar la ley por la mano. Pero la ley estaba en contra de nosotros porque nosotros no sabíamos qué hacer en ese momento.¹

En el entendido de que la comunidad desea la disolución del régimen y en la práctica no han podido operar como un condominio apegado a lo estipulado por la Ley Reguladora de la Propiedad en Condominio resulta irrazonable y desproporcionada la exigencia de los requisitos de unanimidad y criterios técnicos que exige el marco normativo costarricense para su disolución. La irracionalidad y desproporción de la exigencia de los requisitos para la desafectación de las propiedades del régimen condominal responde a la realidad socioeconómica de la comunidad, situación que no fue atendida en el proceso de capacitación de las personas beneficiarias y que agravó los conflictos vecinales.

A lo anterior se suma que, aunque las viviendas fueron financiadas con recursos públicos y destinadas a familias en condición de vulnerabilidad, las áreas comunes, calles, aceras, zonas verdes, espacios recreativos e infraestructura de servicios permanecen sometidas a un régimen privado cuya administración y mantenimiento recaen sobre personas beneficiarias que no siempre cuentan con los recursos económicos, técnicos ni organizativos para asumir dichas cargas. Esta situación ha provocado que bienes esenciales para la vida comunitaria y la prestación de servicios públicos se deterioren o se conviertan en fuente permanente de conflicto afectando con ello la sostenibilidad del proyecto habitacional y en última instancia su viabilidad jurídica y social.

Es fundamental destacar que la inviabilidad del régimen condominal en La Hoja Dorada no constituye una apreciación subjetiva o aislada, sino una condición técnicamente acreditada en el informe oficial MIVAH-DVMVAH-DVAH-DVOC-INF-0007-2025, emitido por la Dirección de

¹ Gómez Ramírez, Mariángel, González Acuña, Beatriz y Mora Barrantes, Abigail. “La viabilidad jurídica y social de los condominios de interés social en Costa Rica a partir de un estudio de caso desde la concepción teórica del derecho a la ciudad”. Seminario Final de Graduación para optar por la Licenciatura en Derecho, Facultad de Derecho. Universidad de Costa Rica. San José, Costa Rica. 2025. p. 232-233

Vivienda y Asentamientos Humanos (DVAH) del Ministerio de Vivienda y Asentamientos Humanos (MIVAH). Dicho diagnóstico formal documenta el acompañamiento brindado entre setiembre de 2022 y marzo de 2025 en conjunto con el equipo especialista del Consultorio Jurídico de Resolución Alternativa de Conflictos de la Universidad de Costa Rica.

El informe del MIVAH expone que el condominio atravesó una parálisis administrativa comunitaria de casi ocho años (desde 2016 hasta mediados de 2024), periodo durante el cual careció por completo de representación legal activa, Administrador, y de convocatorias válidas a Asamblea General; por lo que queda en evidencia que la comunidad de La Hoja Dorada no se ha desarrollado como condominio en casi la totalidad de su existencia. Esta desorganización derivó en acumulación masiva de morosidad, disputas de convivencia, denuncias penales contra exadministraciones por presuntas irregularidades en el manejo de fondos y procesos judiciales de cobro. Si bien el proceso de mediación liderado por la UCR en 2024 logró la firma de un acuerdo de mediación con más de 120 condóminos para nombrar formalmente una administración, el diagnóstico institucional ratificó que la solución definitiva solicitada expresamente por la comunidad es la desafectación del régimen condominal para su conversión en un residencial de acceso público.

El procedimiento ordinario de desafectación regulado por la Ley N.º 7933 Ley Reguladora de la Propiedad en Condominio y el Reglamento de Fraccionamiento y Urbanizaciones del INVU exige una serie de requisitos y estudios técnicos cuyo costo financiero resulta insostenible para las 155 familias en condición de extrema necesidad que habitan el residencial. Sumado a la imposibilidad económica de asumir estos honorarios y cánones, el propio MIVAH deja constancia expresa en su informe de que el Poder Ejecutivo carece de competencia legal para intervenir directamente en las decisiones o financiar obras en el patrimonio privado de condominios ya formalizados. Ante este vacío de competencia del Ejecutivo y la barrera económica prohibitiva de la vía ordinaria privada, la promulgación de una ley especial de excepción por parte de la Asamblea Legislativa se configura como el único instrumento jurídico viable para solucionar de forma definitiva la problemática de La Hoja Dorada.

En ese sentido, el proyecto procura equilibrar la protección del derecho de propiedad de las

personas beneficiarias, la función social de la vivienda, la adecuada administración de los recursos públicos invertidos y la necesidad de garantizar condiciones dignas y sostenibles para la comunidad. La desafectación del régimen condominal y la conversión de las áreas comunes en bienes de uso público permitirían mejorar la prestación de servicios, ordenar la gestión de los espacios colectivos, reducir la conflictividad derivada de cargas económicas y administrativas desproporcionadas, y fortalecer la integración de La Hoja Dorada con el resto de la comunidad externa al condominio.

En virtud de lo expuesto, se somete esta iniciativa de ley a la consideración de las señoras y señores diputados.

LA ASAMBLEA LEGISLATIVA DE LA REPÚBLICA DE COSTA RICA
DECRETA:

**LEY PARA LA EXCEPCIÓN DEL CONDOMINIO LA HOJA DORADA, DEL DISTRITO
ULLOA DE HEREDIA, DE LOS REQUISITOS PARA SU EXTINCIÓN ESTABLECIDOS EN
LA LEY N.º 7933 DEL 28 DE OCTUBRE DE 1999 “LEY REGULADORA DE LA
PROPIEDAD EN CONDOMINIO”**

ARTÍCULO 1- Excepción del condominio de la Ley N.º 7933

Se exceptúa la aplicación de la Ley N.º 7933 Ley Reguladora de la Propiedad en Condominio, al condominio denominado “La Hoja Dorada”, ubicado en el partido de Heredia, cantón de Heredia, distrito de Ulloa, inscrito en el Registro Nacional de la Propiedad bajo el sistema de folio real matrícula número cuatro mil veinte- cero cero cero (N.º 4020-000) de la Ley Reguladora de la Propiedad en Condominio, N.º 7933, del mes de octubre de 1999, de sus reformas y reglamentos asociados.

La presente ley constituye una excepción singular derivada de condiciones sociales y administrativas específicas, sin que pueda interpretarse como precedente para eludir los controles técnicos urbanísticos establecidos por la normativa vigente.

ARTÍCULO 2- Recepción de áreas públicas por parte de la municipalidad

Dada la naturaleza de interés social de las calles, aceras, cordón y caño, parques, zonas verdes, áreas de parqueo común, sistema de bombeo de la planta pluvial y demás espacios destinados al uso público dentro del desarrollo habitacional regulado en la presente ley, se autoriza la donación a la Municipalidad de Heredia con la aprobación de las dos terceras partes de la asamblea de condóminos.

Una vez formalizados e inscritos los actos de adquisición, la Municipalidad de Heredia asumirá de pleno derecho la administración, mantenimiento y conservación de dichos espacios públicos dentro del ámbito de sus competencias. El trámite de formalización será requisito para la extinción legal del régimen de condominio.

Una vez formalizada e inscrita su adquisición a favor de la Municipalidad de Heredia, las áreas indicadas en este artículo quedarán afectadas al uso público y se incorporarán al dominio público municipal. En consecuencia, se destinarán de manera permanente a los fines propios de su naturaleza y al uso, aprovechamiento y disfrute de la colectividad.

ARTÍCULO 3- Disolución de personería jurídica

Posterior a la donación a las áreas comunes en favor de la Municipalidad de Heredia se disuelve la personería jurídica del Condominio “La Hoja Dorada” inscrita en el Registro Nacional, con la cédula jurídica número tres- uno cero nueve- siete cero tres seis seis tres (N.º 3-109-703663).

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.

ARTÍCULO 5- Procedimiento técnico de desafectación

La ejecución de la excepción establecida en esta ley deberá cumplir con los requisitos técnicos, urbanísticos y registrales necesarios para la conversión del régimen de propiedad en condominio a régimen de propiedad tradicional, incluyendo la elaboración y visado de planos por parte del BANHVI, la Municipalidad de Heredia y las instituciones correspondientes, conforme a la normativa vigente.

Dicho procedimiento no impedirá la aplicación de la presente ley, sino que tendrá carácter instrumental para su formalización.

ARTÍCULO 6- Las fincas filiales

La desafectación del régimen de propiedad en condominio del Condominio La Hoja Dorada y la conversión de las fincas filiales al régimen de propiedad tradicional no modificarán la titularidad de los inmuebles ni los derechos reales inscritos sobre estos. En consecuencia, las fincas resultantes conservarán como titulares a las personas propietarias actualmente inscritas.

La desafectación no extinguirá ni modificará las limitaciones, afectaciones, restricciones de disposición, gravámenes, condiciones de uso ni demás obligaciones derivadas del régimen de vivienda de interés social, de los subsidios otorgados por el Sistema Financiero Nacional para la Vivienda. Tales condiciones conservarán su vigencia y serán exigibles durante los plazos y en los términos establecidos por la normativa correspondiente.

ARTÍCULO 7- Coordinación interinstitucional

El BANHVI, la Municipalidad de Heredia, la Empresa de Servicios Públicos de Heredia y la Notaría del Estado coordinarán las actuaciones técnicas y registrales necesarias para formalizar la desafectación y conversión de las áreas comunes en bienes de uso público.

Para tales efectos, se declara de interés público la adquisición y recepción técnica a favor de la ESPH del inmueble donde se ubica la planta de tratamiento de aguas residuales del Condominio La Hoja Dorada, así como de sus instalaciones, equipos, redes de alcantarillado y servidumbres asociadas, conforme sus competencias legales. La ESPH evaluará y tramitará por separado la recepción de la planta de tratamiento. Este proceso no condicionará ni retrasará la desafectación del régimen de condominio ni la inscripción individual de las fincas filiales.

ARTÍCULO 8- Financiamiento del BANHVI para la ejecución de la desafectación

Se autoriza al BANHVI, dentro del marco de sus competencias y de la disponibilidad presupuestaria correspondiente, a financiar, total o parcialmente, los estudios técnicos, elaboración y visado de planos catastrados, honorarios notariales, timbres y derechos registrales, obras, reparaciones, adecuaciones, cambios y mejoras que resulten necesarios para hacer efectiva la extinción del régimen de propiedad en condominio del Condominio La Hoja Dorada y su conversión al régimen de propiedad tradicional.

Dicho financiamiento podrá comprender las intervenciones indispensables en infraestructura común, sistemas de servicios, accesos, áreas de uso público y demás bienes o condiciones materiales requeridas para la recepción municipal, la inscripción registral y la adecuada formalización de la desafectación, sin que ello implique la modificación de la titularidad de las fincas filiales ni la creación de nuevas obligaciones económicas para las personas beneficiarias. Al tratarse de familias que previamente superaron los estudios socioeconómicos y fueron acreditadas como beneficiarias del Bono Familiar de Vivienda al amparo del artículo 59 de la Ley N.º 7052 Ley del Sistema Financiero Nacional para la Vivienda, se les reconoce de pleno derecho su condición de interés social y vulnerabilidad, quedando exentas de requerir nuevos estudios socioeconómicos o reevaluaciones administrativas para la ejecución de la presente ley.

DISPOSICIONES TRANSITORIAS

TRANSITORIO I. Mientras se formalizan los trámites técnicos y registrales, la municipalidad podrá asumir provisionalmente la administración y mantenimiento de las áreas comunes, sin que ello implique su recepción definitiva hasta la conclusión del procedimiento.

TRANSITORIO II.

Dentro de los tres meses siguientes a la entrada en vigencia de esta ley y previo a la disolución del Condominio la Hoja Dorada, la administración condominal convocará a una asamblea general extraordinaria de condóminos, cuyo objeto exclusivo será conocer y resolver la donación a favor de la Municipalidad de Heredia de las áreas señaladas en el artículo 2. La convocatoria se efectuará conforme a las formalidades previstas en la presente ley y el reglamento del condominio vigentes al momento de su realización.

El acuerdo deberá constar en acta protocolizada y una certificación notarial será remitida a la Municipalidad de Heredia y a la Notaría del Estado para la continuación de los trámites de formalización e inscripción correspondientes.

Rige a partir de su publicación.

**LEY PARA LA EXCEPCIÓN DEL CONDOMINIO LA HOJA DORADA, DEL DISTRITO
ULLOA DE HEREDIA, DE LOS REQUISITOS PARA SU EXTINCIÓN ESTABLECIDOS EN
LA LEY N.º 7933 DEL 28 DE OCTUBRE DE 1999 “LEY REGULADORA DE LA
PROPIEDAD EN CONDOMINIO”**

[illegible]