

**Universidad de Costa Rica**

**Facultad de Derecho**

**“ANÁLISIS JURÍDICO DE LA TRAMITACIÓN E INSCRIPCIÓN DEL  
CONDominio EN LA ZONA MARÍTIMO TERRESTRE”**

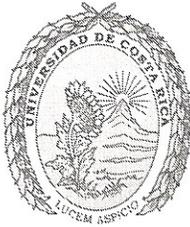
**Julián Aguilar Terán**

**Carne: A00090**

**Tesis para optar el grado de Licenciado en Derecho**

**2008**

**“ANÁLISIS JURÍDICO DE LA TRAMITACIÓN E INSCRIPCIÓN DEL  
CONDominio EN LA ZONA MARÍTIMO TERRESTRE**



UNIVERSIDAD DE COSTA RICA  
FACULTAD DE DERECHO  
ÁREA INVESTIGACION



06 de noviembre del 2008.

**Doctor**  
**Rafael González Ballar**  
**Decano**  
**Facultad de Derecho**

Hago de su conocimiento que el Trabajo Final de Graduación del estudiante:

**JULIAN AGUILAR TERAN**

**TITULADO: “ANALISIS JURIDICO DE LA TRAMITACION E INCRIPCION DEL CONDOMINIO EN LA ZONA MARITIMO TERRESTRE”**

Fue aprobado por el Comité Asesor, a efecto de que el mismo sea sometido a discusión final. Por su parte, el suscrito ha revisado los requisitos de forma y orientación exigidos por esta Área y lo apruebo en el mismo sentido.

Asimismo le hago saber que el Tribunal Examinador queda integrado por los siguientes profesores:

<b>Presidente:</b>	DR. VIRGILIO CALVO MURILLO
<b>Secretario:</b>	LIC. FABIO ARIAS CORDOBA
<b>Informante:</b>	LIC. FRANK ALVAREZ HERNANDEZ
<b>Miembro:</b>	DR. ALVARO MEZA LAZARUS
<b>Miembro:</b>	LIC. HUBERT FERNANDEZ ARGUELLO

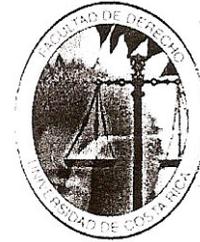
La fecha y hora para la **PRESENTACION PUBLICA** de este trabajo se fijó para el día **24 de noviembre del 2008 a las 18:00 PM en la Sala de Replicas.**

  
**DR. DANIEL GADEA NIETO**  
**DIRECTOR**





Universidad de Costa Rica  
Facultad de Derecho  
Prof. Frank Alvarez Hernández  
[www.derecho.ucr.ac.cr](http://www.derecho.ucr.ac.cr)



Ciudad Universitaria Rodrigo Facio  
Lunes 3 de noviembre de 2008

**Dr. D. Daniel Gadea Nieto**  
**Director del Area de Investigación**  
**Facultad de Derecho**  
**S. O.**

Estimado Doctor:

Por la presente hago de su conocimiento que he leído y analizado el trabajo final de graduación titulado "Análisis jurídico de la tramitación e inscripción del condominio en la zona marítimo terrestre" del postulante **Julián Aguilar Terán**, carné número A00090.

La tesis del señor Aguilar cumple con los requisitos formales y de fondo exigidos en los reglamentos y directrices correspondientes en el seno de nuestra Universidad. En ese sentido, noto el aporte que el egresado expone respecto de un nuevo análisis del fenómeno de la inscripción condominal en la zona marítimo terrestre.

Con respeto,

A handwritten signature in black ink, appearing to read "Frank Álvarez Hernández".

**Prof. D Frank Álvarez Hernández**  
**Director de Tesis**



cc. Arch.



Tels. 221-2795 / 257-8469 Fax. 233-6492 Apdo. 51-1000 San José Calle 3  
Avenidas 7 y 9. Costa Rica

Ciudad Universitaria Rodrigo Facio, 22 de octubre del 2008.

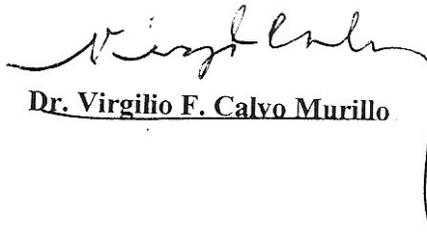
**Doctor**  
**Daniel Gadea Nieto**  
**Director del Área de Investigación**  
**Facultad de Derecho**  
**Universidad de Costa Rica**

Estimado señor:

En mi condición de lector de la Tesis de Grado intitulada "**Análisis jurídico de la tramitación e inscripción del condominio en la zona marítimo terrestre**" del egresado **Julián Aguilar Terán**, carné número A00090.

Hago de su conocimiento que he revisado dicha tesis, la cual cumple a cabalidad con todos los requisitos de forma y fondo para ser presentada a la réplica correspondiente, por lo cual la apruebo en todos sus extremos.

Sin otro particular, se suscribe;



**Dr. Virgilio F. Calvo Murillo**

San José, 3 de noviembre del 2008

Doctor

**Daniel Gadea Nieto**

Director Área de Investigación

Facultad de Derecho

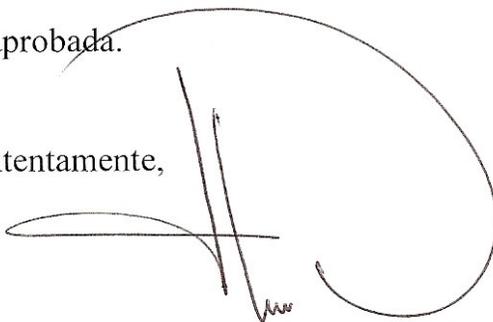
Universidad de Costa Rica

Estimado Señor:

En mi condición de lector de la Tesis de Grado titulada “**ANÁLISIS JURÍDICO DE LA TRAMITACIÓN E INSCRIPCIÓN DEL CONDOMINIO EN LA ZONA MARÍTIMO TERRESTRE**”, del estudiante Julián Aguilar Terán, carne A00090, con el debido respeto manifiesto:

Hago de su conocimiento que he revisado dicha tesis, la cumple a cabalidad con los requisitos de forma y fondo para ser presentada a la réplica correspondiente, por lo cual es aprobada.

Atentamente,

A handwritten signature in black ink, consisting of a large, stylized 'F' and 'A' intertwined, with a horizontal line crossing the 'F'. The signature is written over a large, faint circular outline.

Lic. Fabio Alberto Arias Córdoba

C.c.:

Archivo

Estudiante

## DEDICATORIA

A mis Padres por todo su ayuda durante estos años de estudio, ya que sin su constante y reiterado apoyo no los hubiera logrado.

A Todos que, directa o indirectamente, influenciaron mi desarrollo personal, académico y profesional y me ayudaron a esforzarme y ser una mejor persona

AGUILAR TERAN (Julián), **Análisis jurídico de la Tramitación e Inscripción del Condominio en la Zona Marítimo Terrestre.** Tesis para optar al Título de Licenciado en Derecho, Facultad de Derecho, Universidad de Costa Rica, 2008

AGUILAR TERAN (Julián), **Análisis jurídico de la Tramitación e Inscripción del Condominio en la Zona Marítimo Terrestre.** Tesis para optar al Título de Licenciado en Derecho, Facultad de Derecho, Universidad de Costa Rica, 2008

Director: Frank Alvarez Hernández

Lista de palabras claves: Concesiones, Zona Marítimo Terrestre, Propiedad en Condominio, Condominio en la Zona Marítimo Terrestre, dominio publico, propiedad horizontal.

La existencia de un condominio en la Zona Marítimo Terrestre fue permitida con la promulgación de la Ley Reguladora de la Propiedad en Condominio<sup>1</sup>, la cual en su artículo 1 establece la posibilidad de aplicar el régimen de la propiedad en condominio en: *“e) Cuando el titular de un derecho de concesión que recaiga sobre un bien inmueble y se destine a ser explotado turística o comercialmente, decida someter su proyecto a las disposiciones de esta ley. En este caso, deberá contar con la autorización expresa y previa de las autoridades que hayan otorgado la concesión”.*

---

<sup>1</sup> Reguladora de la Propiedad en Condominio N° 7933 del 25 de noviembre de 1999.

Para que nazca un condominio en la Zona Marítimo Terrestre deben concurrir varios elementos:

- Título formal de constitución: la escritura de constitución. Para efectos de terceros debería estar inscrita y ser objeto de la publicidad registral. Los requisitos y condiciones de dicha escritura serán explicados posteriormente.
- Sujeto constituyente: la persona, titular del derecho concesional, debe realizar una declaración de voluntad dirigida a afectar la concesión al régimen de propiedad horizontal
- Objeto: de conformidad con el artículo primero de la Ley Reguladora de la Propiedad en Condominio sería el bien inmueble sobre el cual el titular tiene un derecho de concesión que será explotado turísticamente y comercialmente.

Si bien es cierto, existen algunos estudios relativos al tema, con la promulgación del Reglamento a la Ley Reguladora de la Propiedad en Condominio y la inexistencia práctica de esta figura es imperante realizar un análisis jurídico sobre la situación y aplicabilidad del Condominio en la Zona Marítimo Terrestre. La

Ley Reguladora de la Propiedad en Condominio modifica y define las pautas a seguir en la constitución de estos condominios, por lo que es de suma importancia analizar de previo los cambios y especificaciones introducidos mediante este texto normativo.

Para comprender el proceso de creación de dicha figura es necesario conocer el otorgamiento de concesiones en la Zona Marítimo Terrestre y creación de un condominio en general

La falta de análisis a nivel nacional de dicho tema permite que la presente investigación sea innovadora y desarrolle un tema necesario para fomentar la inversión y la utilización de figuras no tradicionales en el ámbito jurídico nacional, aprovechando el impulso relativo a la inversión de capital desarrollando, ya sea la infraestructura así como fuente de trabajo.

# ÍNDICE

<b><u>INTRODUCCIÓN .....</u></b>	<b><u>1</u></b>
<b><u>CAPÍTULO PRIMERO. CONCEPTOS. PROPIEDAD EN CONDOMINIO Y CONCESIONES EN LA ZONA MARÍTIMO TERRESTRE .....</u></b>	<b><u>11</u></b>
<b>SECCIÓN PRIMERA: PROPIEDAD EN CONDOMINIO .....</b>	<b>13</b>
CONCEPTO .....	14
TRÁMITE DE CREACIÓN DE PROPIEDAD EN CONDOMINIO.....	25
<b>SECCIÓN SEGUNDA: CONCESIONES EN LA ZONA MARÍTIMO TERRESTRE EN COSTA RICA .....</b>	<b>35</b>
DEFINICIONES Y CONCEPTOS RELEVANTES .....	36
TRÁMITE DE DECLARATORIA DE CONCESIÓN EN LA ZONA MARÍTIMO TERRESTRE .....	56
<b><u>CAPÍTULO SEGUNDO: TRAMITACIÓN E INSCRIPCIÓN DEL CONDOMINIO EN LA ZONA MARÍTIMO TERRESTRE .....</u></b>	<b><u>64</u></b>
<b>SECCIÓN PRIMERA: CONDOMINIO EN LA ZONA MARÍTIMO TERRESTRE .....</b>	<b>66</b>
DEFINICIÓN Y CONCEPTOS RELEVANTES .....	67
NORMATIVA QUE REGULA EL CONDOMINIO EN LA ZONA MARÍTIMO TERRESTRE.....	71
<b>SECCIÓN SEGUNDA: TRAMITACIÓN DEL CONDOMINIO EN LA ZONA MARÍTIMO TERRESTRE .....</b>	<b>82</b>
<b>SECCIÓN TERCERA: INSCRIPCIÓN Y REGISTRO DEL CONDOMINIO EN LA ZONA MARÍTIMO TERRESTRE .....</b>	<b>89</b>
<b>SECCIÓN CUARTA: PRIMER CONDOMINIO EN LA ZONA MARÍTIMO TERRESTRE Y SU TRÁMITE ...</b>	<b>97</b>
<b>SECCIÓN QUINTA: PROBLEMÁTICA.....</b>	<b>101</b>
<b>SECCIÓN SEXTA: RECOMENDACIONES.....</b>	<b>111</b>
<b><u>CONCLUSIÓN .....</u></b>	<b><u>117</u></b>
<b><u>BIBLIOGRAFÍA .....</u></b>	<b><u>123</u></b>

ENTREVISTAS .....	123
LIBROS.....	124
TESIS .....	126
TEXTOS Y OFICIOS EMANADOS POR INSTITUCIONES PÚBLICAS.....	128
ARTÍCULOS DE REVISTA:.....	129
DICTÁMENES .....	129
SENTENCIAS.....	131
LEYES Y DECRETOS .....	132

## **Introducción**

La sobrepoblación mundial permite el desarrollo de diferentes opciones para urbanizar y crear diversas fórmulas que maximizan el aprovechamiento del terreno a ocupar. Desde la época romana se fue configurando lo que se determinó como la propiedad horizontal. Dicha modalidad de ocupación habitacional sufrió modificaciones creándose figuras como: multipropiedad, propiedad en condominio, con el tiempo modificándose en figuras no tradicionales como el condominio en la Zona Marítimo Terrestre.

En la actualidad costarricense producto del aumento de la población, entre otras cosas, se utiliza la figura del condominio como alternativa a la forma tradicional desarrollo urbanístico. En los últimos años la creación de condominios, sean horizontales o verticales, o mixtos, en zonas como Escazú, Santa Ana, Curridabat se ha multiplicado creando una sobre oferta; obligando a los desarrolladores a buscar lugares o mercados no explorados permitiendo así el desarrollo de zonas cada vez más alejadas de la capital.

La propiedad horizontal, en general ha sido reglamentada y tratada por diferentes textos normativos; entre los que se deben mencionar Reglamento de Construcciones del Instituto Nacional de Vivienda y Urbanismo, Ley Propiedad Horizontal a Nivel Constructivo Ley Reguladora de la Propiedad en Condominio,

Ley de Construcciones, Reglamento para el Trámite de Visado de Planos para la Construcción, Reglamento a la Ley Reguladora de la Propiedad en Condominio.

El desarrollo turístico en Costa Rica, es un factor determinante en la economía, siendo fuente de trabajo así como de ingresos de diversa índole. Con el incremento de visitantes, específicamente en las áreas costeras, ya sea la Pacífica o Atlántica, se debe implementar diversas figuras o situaciones donde se pueda atraer la inversión extranjera (o en algunos casos nacional), se ubiquen grupos de personas y a la vez se proteja al medio ambiente. Miles de extranjeros atraídos por las exuberantes bellezas naturales visitan Costa Rica importando capital; además centenares de familias costarricenses producto de la sobrepoblación y la contaminación buscan diversas alternativas para la recreación y el hospedaje. Una solución factible a lo anterior es la creación y utilización de condominios en la Zona Marítimo Terrestre.

La Zona Marítimo Terrestre, se compone de dos secciones: la zona pública, que es la faja de cincuenta metros de ancho a contar de la pleamar ordinaria y las áreas que quedan al descubierto durante la marea baja; y la Zona Restringida, constituida por la franja de los ciento cincuenta metros restantes. En la zona restringida se pueden otorgar concesiones, lo que permite el aprovechamiento de dicho terreno por parte de personas físicas como jurídicas. Por lo que, en concordancia con la situación supradescrita, la creación de condominios en la

zona marítima terrestre y su posterior utilización sería de gran utilidad para la economía costarricense.

Según lo anterior, la utilización del condominio en la Zona Marítimo Terrestre está justificada por diversas razones:

-Económicamente: el turismo es el principal ingreso externo en Costa Rica, siendo la inversión extranjera un requisito para el desarrollo de un país; por lo que la utilización de figuras que permitan el desarrollo turístico es positivo para la economía. Indistintamente, para efectos de los condóminos, los costos de mantener un inmueble en la Zona Marítimo Terrestre se ven disminuidos al compartirse entre varios.

-Socialmente: el desarrollo de las Zona Marítimo Terrestre permite que los pueblos y por ende, residentes de zonas aledañas tengan mayores oportunidades de empleo. Permitiendo el disfrute de los tesoros naturales, dándoles un uso recreacional turístico.

Al existir diversas edificaciones o condominios en una zona determinada se permite, al ser menores los costos, que las personas puedan acceder a una vivienda u hospedaje en la zona costera. Cuando originalmente las zonas costeras del Pacífico Central y Guanacaste se consideraban como tierras de actividades ganaderas que generaban empleo y desarrollo limitado para los pobladores.

-Políticamente: diversos principios esbozados por la legislación explican el carácter público de los bienes del Estado, siendo para el disfrute de todos los costarricenses y prevaleciendo un interés público para su utilización. Es de interés del Estado la utilización de una figura que permita el mayor disfrute y utilización de la costa y terrenos aledaños.

-Jurídicamente: para los efectos del presente estudio, al permitirse expresamente en una norma, se logra que pueda ser utilizada sin cuestionamientos de su validez. El condominio en la Zona Marítimo Terrestre es autorizado por varias leyes, dando justificación legal a su existencia.

Si bien es cierto, existen algunos estudios relativos al tema, con la promulgación del Reglamento a la Ley Reguladora de la Propiedad en Condominio y la inexistencia práctica de esta figura es imperante realizar un análisis jurídico sobre la situación y aplicabilidad del Condominio en la Zona Marítimo Terrestre. La Ley Reguladora de la Propiedad en Condominio modifica y define la pautas a seguir en la constitución de estos condominios, por lo que es de suma importancia analizar de previo los cambios y especificaciones introducidos mediante este texto normativo.

Con la creación, en los últimos meses del año dos mil cuatro, del primer condominio en la Zona Marítimo Terrestre se crea un hito en el desarrollo

urbanístico en cuanto nace en la vida práctica una figura, la cual solo se podía dilucidar mediante un análisis teórico casi académico. El proceso de aprobación de dicha concesión fue objeto de apelación en distintas instancias, por parte del Instituto Nacional de Vivienda y Urbanismo, por lo que un análisis del caso sería necesario para evitar futuras dificultades al momento de crear otros condominios. Aun más, con la creación de dicho condominio, surgen varias dudas sobre su aplicación práctica, así como la responsabilidad de “los condóminos” en relación el desarrollador del proyecto, por lo que se debe estudiar las diferentes hipótesis, así como lo ya sucedido con la creación de dicha figura.

Toda norma debe ser elaborada teniendo en cuenta las condiciones de la realidad social a la que se dirige. Propiamente, en el caso del condominio de la Zona Marítimo Terrestre concurren dos situaciones que permiten la existencia: la sobrepoblación y el incremento del desarrollo turístico en la Zona Marítimo Terrestre de Costa Rica. Con la sola existencia de un condominio en la Zona Marítimo Terrestre se produce la inquietud de si el ordenamiento brinda suficientes instrumentos legales o alternativas para crear dicha figura y utilizarla debidamente. Como hipótesis del presente trabajo se considera que en el ordenamiento jurídico costarricense existe suficiente normativa que regula la tramitación e inscripción del Condominio en la Zona Marítimo Terrestre

Es imperante analizar a profundidad el tema, en cuanto, con lo cambios descritos, y el desarrollo turístico de dichas zonas, existe un desconocimiento al respecto que permitiría limitar la creación de más condominios en la Zona Marítimo Terrestre, lo que sería negativo para la economía del país. Para comprender el proceso de creación de dicha figura es imperante conocer el otorgamiento de concesiones en la Zona Marítimo Terrestre y creación de un condominio en general

La falta de análisis a nivel nacional de dicho tema permite que la presente investigación sea innovadora y desarrolle un tema necesario para fomentar la inversión y la utilización de figuras no tradicionales en el ámbito jurídico nacional, aprovechando el impulso relativo a la inversión de capital desarrollando, ya sea la infraestructura así como fuente de trabajo.

Por lo que se considera como tema de la investigación a realizar: la tramitación e inscripción del condominio en la Zona Marítimo Terrestre en concordancia con la realidad jurídica y social costarricense. Siendo objetivos de para el presente trabajo: 1. Analizar figuras similares o relativas al condominio en la Zona Marítimo Terrestre 2. Conocer el condominio en la Zona Marítimo Terrestre 3. Conocer el proceso de la tramitación y de inscripción del condominio en la Zona Marítimo Terrestre.

Tomando en consideración los objetivos generales antes descritos, se deberá investigar varios temas afines, los cuales se ejemplifican mediante los objetivos específicos que se describen a continuación: conocer los aspectos relevantes de la propiedad en condominio y sus antecedentes; identificar la figura de concesión en la zona marítimo terrestre y sus antecedentes; analizar el concepto del condominio en la zona marítimo terrestre; conocer el proceso de tramitación e inscripción del condominio en la zona marítimo terrestre; definir y analizar la normativa que regula al condominio en la zona marítimo terrestre; relacionar el proceso de tramitación e inscripción del condominio en la zona marítimo terrestre con el proceso de tramitación e inscripción del condominio en general y el proceso de tramitación e inscripción de una concesión en la zona marítimo terrestre; analizar el proceso tramitación e inscripción del primer condominio en la zona marítimo terrestre.

Tomando en cuenta los objetivos propuestos, y mediante un análisis riguroso de la materia se comprobará la siguiente hipótesis de trabajo: que en el ordenamiento jurídico costarricense existe suficiente normativa que regula la tramitación e inscripción del Condominio en la Zona Marítimo Terrestre.

Para la realización del presente trabajo final de graduación y consecuentemente la comprobación de la hipótesis supra planteada se seguirá la siguiente metodología: investigación bibliográfica, mediante consulta normativa,

doctrinal, y jurisprudencial relativa al tema así como la opinión recaba mediante entrevista de las personas expertas del tema en las diferentes instancias gubernamentales, sean: Instituto Nacional de Vivienda y Urbanismo, Instituto Costarricense de Turismo, y Registro Nacional. También se visitarán diferentes instituciones, como Registro Nacional, Asamblea Legislativa, Instituto Nacional de Vivienda y Urbanismo, con el fin de recopilar información mediante el estudio de expedientes relativos al tema o la biblioteca de cada institución.

El presente estudio estará compuesto por dos capítulos. Uno primero introductorio, denominado Propiedad en Condominio y Concesiones en la Zona Marítimo Terrestre y el siguiente: Tramitación e inscripción del Condominio en la Zona Marítimo Terrestre.

Como parte del primer capítulo, y previo al análisis de la figura de estudio, se debe analizar las figuras relativas: la propiedad en condominio en general, y la concesión en la Zona Marítimo Terrestre y la tramitación e inscripción de ambos. Así se podrá dilucidar similitudes con el condominio en la Zona Marítimo Terrestre y la normativa que afecta todas las figuras, y los elementos que puedan incidir negativamente en el proceso de creación e inscripción de un condominio en la Zona Marítimo Terrestre. Por lo que tendrá dos secciones: Propiedad en Condominio y Concesiones en la Zona Marítimo Terrestre en Costa Rica.

Específicamente en cada sección se analizarán los antecedentes de cada figura y su trámite de creación.

El segundo capítulo denominado Tramitación e Inscripción del Condominio en la Zona Marítimo Terrestre, tema principal del presente estudio, tendrá seis secciones principales.

En la primera sección, Condominio en la Zona Marítimo Terrestre, se analizará la definición, conceptos relevantes y normativa que regula dicha figura. Para conocer el condominio en la Zona Marítimo Terrestre se estudiará el Reglamento a la Ley reguladora de la Propiedad en Condominio así como los cambios que introdujo con respecto al condominio en la Zona Marítimo Terrestre y la discusión que se realiza al momento de su creación.

Posteriormente, en la sección segunda denominada: Tramitación del Condominio en la Zona Marítimo Terrestre y la tercera: Inscripción y Registro de Condominio en la zona Marítimo Terrestre, se realizará el análisis de la tramitación e inscripción del Condominio en la Zona Marítimo Terrestre dentro de una perspectiva teórica registral y normativa,

En la sección cuarta denominada: Primer Condominio en la Zona Marítimo Terrestre, se analizará el primer condominio en la Zona Marítimo Terrestre Es

necesario conocer el proceso de creación de condominios en la Zona Marítimo Terrestre y sus diferentes etapas, tomando en consideración los casos prácticos existentes así como las diferentes opiniones y análisis que se dieron durante dicho proceso, (ya sea en el Instituto Nacional de Vivienda de Urbanismo, Municipalidades y Registro Nacional)

Posteriormente en la sección quinta denominada: Problemática, se analizarán los posibles problemas prácticos en la tramitación, e inscripción de la figura denominada: Condominio en la Zona Marítimo Terrestre. En la última sección: Recomendaciones, se brindarán soluciones a la problemática propuesta.

## **Capítulo primero. Conceptos. Propiedad en condominio y Concesiones en la Zona Marítimo Terrestre**

La figura de un condominio en la Zona Marítimo Terrestre, creada en la Ley 7933: Ley Reguladora de la Propiedad en Condominio, incorpora dos conceptos básicos extensivamente tratados por la doctrina y jurisprudencia, ya sean: Propiedad en Condominio y Concesiones en la Zona Marítimo Terrestre. Ambos conceptos, un Derecho Real y otro Derecho Real Administrativo, se ven afectados por conceptos y figuras de conocimiento obligatorio para la comprensión del Condominio en la Zona Marítimo Terrestre

Previo al análisis de la figura de estudio, y para entender los alcances de ésta, se debe analizar la propiedad en condominio en general, y la concesión en la Zona Marítimo Terrestre. Se debe dilucidar puntos conexos o similitudes con el condominio en la Zona Marítimo Terrestre y la normativa que afecta ambas figuras, y los elementos que puedan incidir negativamente en el proceso de creación e inscripción de un condominio en la Zona Marítimo Terrestre.

Ambas figuras son complejas y tienen particularidades, al entender la voluntad de legislador, se permite la aplicación del Condominio en la Zona Marítimo Terrestre. Por lo que, conocer los antecedentes de ambas figuras se considera necesario. La tramitación e inscripción de un Condominio y de una Concesión en la Zona Marítimo Terrestre conlleva una serie de etapas y requisitos, los cuales al ser desconocidos limitan la utilización.

En el presente capítulo se realizará una breve definición de diversos conceptos jurídicos afines al tema para posteriormente analizar la figura de la propiedad en condominio, sus antecedentes y su tramitación e inscripción en el Registro Nacional, según la legislación costarricense

Posteriormente se definirá la concesión en la Zona Marítimo Terrestre, su tramitación y los antecedentes que dieron paso a la figura, debiendo explicar conceptos claves para su comprensión como bienes de dominio público y derecho real administrativo.

## ***Sección Primera: Propiedad en condominio***

La sobrepoblación mundial ha permitido el desarrollo de diferentes opciones para urbanizar y crear diversas fórmulas que permitan el aprovechamiento máximo del terreno a ocupar. Por lo que desde la época romana se fue configurando lo que se determinó como la propiedad horizontal. Dicha modalidad de ocupación habitacional sufrió modificaciones creándose figuras como las de: multipropiedad, propiedad en condominio, con el tiempo modificándose en figuras no tradicionales como el condominio en la Zona Marítimo Terrestre.

“La esencial razón de ser del régimen de la propiedad horizontal descansa en la finalidad de lograr el acceso a la propiedad urbana mediante una inversión de capital que (...) es menos cuantiosa y por lo mismo, más asequible a todos y la única posible para grandes sectores personas. Siendo ello así, el régimen de propiedad horizontal no solo precisa ser reconocido, sino que además requiere que se le aliente, y encauce dándolo de una ordenación completa y eficaz”<sup>2</sup>.

---

<sup>2</sup> Ley 49/60 de Propiedad Horizontal, 1960 Exposición de motivos de la ley 49 del 21 de 1960 de España, sobre propiedad horizontal. [www.comunidades.com/comunidades/legislacion/reforma\\_lph.htm](http://www.comunidades.com/comunidades/legislacion/reforma_lph.htm)

La importancia de una figura de cómo el condominio o propiedad horizontal en la realidad socioeconómica mundial hace necesaria la aplicación en diferentes contextos o situaciones generando modalidades diferentes como el condominio en la Zona Marítimo Terrestre.

En el presente estudio se dilucidan los aspectos relevantes de la propiedad en condominio, así como sus antecedentes y el trámite de creación de la propiedad en condominio

## **Concepto**

A nivel doctrinal existe una confusión sobre los términos: propiedad en condominio, propiedad horizontal, multipropiedad, copropiedad, propiedad de pisos, utilizándose sin distinción alguna. A nivel costarricense diferentes autores han tratado de aclarar los conceptos eliminando cualquier duda al respecto. De conformidad con la naturaleza del presente trabajo se considera innecesario desarrollar exhaustivamente algunas figuras, lo que permitir hacer hincapié en la definición de propiedad en condominio.

Diversos autores han definido lo que para ellos es propiedad en condominio, entre estos es valido mencionar:

Aquella figura jurídica que surge cuando los diferentes pisos o apartamentos de una casa o finca pertenecen a diversos propietarios, constituyendo una forma especial de propiedad por razón de su objeto, ya que, por determinación de la estructura física del inmueble, hallamos partes del mismo que son propiedad exclusiva de sus titulares, y partes del inmueble que propietarios.<sup>3</sup>

Manifestación de la propiedad inmueble en la cual los distintos apartamentos, viviendas, casas o locales de un inmueble construido en forma vertical, horizontal o mixta, susceptible de aprovechamiento. Pertenece a diferentes propietarios cada uno con derecho singular y exclusivo de propiedad sobre su departamento, vivienda, casa o local y además un derecho de copropiedad sobre los elementos y partes comunes del inmueble necesario para su uso o disfrute<sup>4</sup>

---

<sup>3</sup> Eduard, Vásquez Bote. Derecho Civil de Puerto Rico, citado por Bonilla Goldoni, Ileana y otros, La propiedad Horizontal, su objeto y la unanimidad en los Acuerdos de la Asamblea de Copropietarios en el Régimen Costarricense. San José, Tesis para optar al título de licenciados en Derecho, Facultad de Derecho de la Universidad de Costa Rica, 1990, pg. 4.

<sup>4</sup> Rafael, De Piña. 2003 Diccionario de derecho trigésima primera edición, México, Ed. Porrúa. PPG 172 Y 442

El condominio es el derecho real de propiedad por el cual varias personas reunidas ejercen la plenitud de la propiedad sobre la cosa mueble o inmueble, siendo cada uno de ellos titular derecho sobre una porción divisa<sup>5</sup>

Mediante la LEY REGULADORA DE LA PROPIEDAD EN CONDOMINIO Ley No. 7933 de 28 de octubre de 1999, se regula lo concerniente a la figura del condominio, derogando a la ley 3670: Ley de Propiedad Horizontal. Dicha ley fue reglamentada mediante el decreto ejecutivo 32303. En el Reglamento a la Ley Reguladora de Propiedad define al condominio como: “inmueble susceptible de aprovechamiento independiente por parte de distintos propietarios con elementos comunes de carácter indivisible”.

No obstante al analizar las definiciones supracitadas se encuentra necesario crear una definición que abarque todos los aspectos requeridos por la doctrina y legislación sin dejar de lado la forma en que se ha desarrollado dicha figura en el ámbito costarricense.

Dificulta mucho enmarcar todas las posibles situaciones bajo un solo concepto, por lo que se considera adecuado utilizar una definición general que

---

<sup>5</sup> Manuel, Osorio. 1984 Diccionario de las ciencias jurídicas, políticas y sociales. Buenos Aires, Argentina, Editorial Heliasta S. R. L. . ppg 148

cubra la mayoría de las hipótesis: “derecho real de propiedad, sobre un inmueble susceptible de aprovechamiento independiente por parte de varios propietarios, teniendo características de copropiedad sobre los elementos comunes de carácter indivisible”<sup>6</sup>.

Se tienen dos tipos de propiedad: una particular sobre la unidad, o área privativa y una copropiedad sobre las áreas comunes. Se trata de una forma de copropiedad propia, ésta es inseparable y accesorio del área privativa o singular, teniendo así dos derechos yuxtapuestos e inseparables. El derecho de propiedad en condominio es más extenso, se extiende a las áreas comunes, pero teniendo más limitaciones: reglamentos, cuota de participación y administración, arquitectónicas, entre otras.

Dicha dualidad de derechos le otorga un carácter especial a la propiedad en condominio. *“La propiedad horizontal es una propiedad imperfecta o limitada, en razón de la modalidad que han escogido los distintos propietarios de los pisos o departamentos en que se divide cada piso y en estos casos cada propietario es*

---

<sup>6</sup> En el presente estudio no es de interés aclarar la naturaleza jurídica del condominio, existe una discusión doctrinaria considerando o asimilando dicha figura con: 1. una servidumbre, 2. usufructo 3. derecho de superficie 4. copropiedad simple 5. persona jurídica 6. derecho real de propiedad (forma especial de propiedad). Para efectos aclarativos se utilizará la última teoría considerando la figura del condominio como un derecho real de propiedad autónomo, siendo una forma especial de propiedad con sus características propias que configuran su naturaleza y vida jurídica

*dueño del piso o departamento y comunero de los bienes afectos al uso común. De manera que, quien acepta adquirir una propiedad bajo este régimen, está sujeto a lo que el reglamento del condominio, que se dicta con fundamento en la Ley de Propiedad Horizontal disponga*<sup>7</sup>

En Costa Rica, en los condominios existen dos tipos de áreas: las comunes y las privativas.

Las cosas comunes son de uso general o restringido, independientemente de si están construidas o no y según se destinen al uso y aprovechamiento de todas las filiales o solo a algunas de ellas. Existen cosas comunes de uso restringido que podrán ser aprovechadas por algunos de los condominios. Las cosas comunes pertenecen a todos los titulares del condominio, quienes tendrán en ellas un derecho proporcional al porcentaje que represente el área fijada para su finca filial dentro del condominio. No obstante, ningún propietario podrá ser limitado en el uso y goce racionales de las cosas comunes, ni podrá alegar que tiene un derecho mayor al disfrute de esas cosas porque su porcentaje en ellas supere el de otros propietarios.

---

<sup>7</sup> **SALA CONSTITUCIONAL DE LA CORTE SUPREMA DE JUSTICIA.** Voto No. 1574– 96 San José, a las 12 horas 45 minutos del 29 de marzo de 1996

Estas áreas comunes son definidas mediante la Ley en el artículo 10<sup>8</sup> pudiendo ser objeto de arrendamiento, si así fuere dispuesto por la Asamblea. Para sufragar los gastos de administración, conservación y operación de los servicios y bienes comunes se constituirá una cuota de mantenimiento obligatoria para cada condómino.

Las privativas pertenecen exclusivamente al propietario y no se ven afectadas por los demás condóminos. Cada condómino puede disponer de su propiedad tomando en cuenta las disposiciones lógicas, y las establecidas por ley y reglamento

---

<sup>8</sup> 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.

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.

La dualidad de derechos de los condóminos hace que tenga una propiedad imperfecta, limitada. “El derecho de propiedad singular y exclusivo que cada condómino tiene sobre su propiedad opera hacia lo interno y está integrado por los mismos atributos que el derecho de propiedad ordinario, ya sea de libre disposición y aprovechamiento, pero respetando las limitaciones que impone la ley –o el respectivo reglamento-, en cuanto a modificación de fachadas, destino general de la edificación, pagos de cuotas de mantenimiento, etc. Por ello es evidente que el derecho de propiedad que surge del sometimiento al régimen de propiedad horizontal tiene diferente naturaleza. Las limitaciones a algunos de los atributos derivados del derecho de propiedad están contenidas en una ley, tal y como lo exige el artículo 45 Constitucional; por otra parte, esas limitaciones, básicamente referidas a algunos aspectos del uso y disfrute del inmueble y de las áreas comunes, están acordes con esa naturaleza particular del régimen, y no lesionan el contenido del derecho de propiedad”<sup>9</sup>. El carácter limitado del derecho de propiedad condominal es recogido por el artículo 265 del Código Civil: “De acuerdo con las disposiciones del régimen de propiedad en condominio, podrán pertenecer a distintos propietarios, los pisos, locales, las oficinas, los estacionamientos o departamentos en que se dividan uno o varios edificios, cuando se trate de construcciones verticales en varios pisos o niveles, o las casas,

---

<sup>9</sup> **SALA CONSTITUCIONAL DE LA CORTE SUPREMA DE JUSTICIA.No 02336-2002** San José, a las 15 horas con 23 minutos del 6 de marzo del 2002

locales, oficinas y estacionamientos, cuando el desarrollo no sea vertical sino horizontal y, en los casos de urbanizaciones privadas, tanto los lotes en que se divida el terreno como las construcciones que sobre ellos se levanten. En estos casos, cada propietario será el dueño exclusivo de su piso, local, oficina, estacionamiento, casa o lote y será condómino de los bienes afectos al uso común; además, las diferentes figuras podrán combinarse.”

### *Antecedentes*

“La propiedad Horizontal no nació en una forma claramente definida como se conoce hoy día, siendo su formación y perfeccionamiento un producto de todo un proceso histórico”<sup>10</sup>.

Desde los inicios de la humanidad, en lo que concierne al derecho de propiedad, ha evolucionado existiendo en la mayoría de los casos un factor común: los bienes pertenecían al grupo o colectividad, es decir, se tuvo una concepción colectivista de la propiedad. Con el desarrollo de algunas sociedades,

---

<sup>10</sup> Cátedra de derechos reales (2001) Ley Reguladora de la propiedad en condominio y la propiedad horizontal en Costa Rica: Experiencias y problemas concretos, primera edición, San José, Instituto de Investigaciones Jurídicas, PP 15

se superó permitiendo la propiedad familiar (en la época romana mediante el pater) y posteriormente la individual o privada (al distinguir la propiedad pública).

En el Derecho Romano la propiedad tenía rasgos bien definidos, el titular del derecho lo era en forma absoluta y perpetua. De forma absoluta al ejercer un poder ilimitado sobre el bien, ejerciendo soberanía absoluta sobre éste, sus frutos y rentas. Perpetúa al no existir limitaciones carácter temporal para el ejercicio del derecho y la imposibilidad de hacerlo solo por un tiempo determinado.

Sobre la evolución del concepto de propiedad se puede decir que a finales de la Roma Republicana "... la propiedad responde a un concepto unitario... absoluto (el propietario tiene plenas facultades para usar y disponer de la cosa), individual (la propiedad pertenece al individuo, no a la tribu, ni siquiera a la familia) igualitario (todos pueden ser propietarios porque todos son ciudadanos romanos)."<sup>11</sup> El derecho romano se caracterizó por su sentido individualista<sup>12</sup> menospreciando cualquier función social, continuando así el carácter individualista

---

<sup>11</sup> MERCEDES, VALVERDE KOPPER, Apuntes sobre la evolución del concepto de propiedad. Tesis de grado para optar por el título de Licenciado en derecho. P 30, citado por FREER CAMPOS, Y JUAN CARLOS GRANADOS VARGAS "La Ley de Propiedad en Condominio como fuente de la propiedad colectiva en Costa Rica. Análisis histórico y jurídico

<sup>12</sup> En el derecho romano se consideraba como el derecho de obtener de un objeto toda la satisfacción que este pudiese proporcionar, haciendo hincapié a su carácter absoluto, al ius utendi, fruendi y abutendi.

durante la época medieval, al existir dominio no solo del terreno sino sobre los vasallos que habiten sobre él.

Durante la época medieval, el señor feudal o dueño del fundo tenía un derecho perpetuo que se transmitía hereditariamente. Dicho propiedad se caracterizaba por la dualidad de dominio, un dominio directo ejercido por el señor feudal y un dominio útil, por el vasallo, quien explotaba el fundo en contraprestación del pago de un impuesto.

La concepción individualista de la propiedad cambia durante la revolución francesa, cuando se establece: “siendo la propiedad un derecho inviolable y sagrado, nadie puede ser privado de ella, salvo cuando la necesidad pública, legalmente comprobada, lo exija de modo evidente, y a condición de una justa y previa indemnización”<sup>13</sup>. Aboliendo de esa forma la propiedad feudal con los derechos de primogenitura y masculinidad en las sucesiones, retomando el carácter igualitario de la propiedad en el derecho romano clásico. Dichos principios se contemplan en el Código Civil Francés o Napoleónico, el cual tuvo gran influencia en la mayoría de ordenamientos en Latinoamérica.

---

<sup>13</sup> Declaración de los Derechos del Hombre y del Ciudadano, el subrayado no es del original  
[Http://www.fmmeduccion.com.ar/Historia/Documentoshist/1789derechos.htm](http://www.fmmeduccion.com.ar/Historia/Documentoshist/1789derechos.htm)

Lo que permitió, a finales del siglo XIX, gracias a la participación de la Iglesia Católica sobre el papel estatal en el desarrollo urbanístico, la incorporación de la función social de la propiedad.

En la actualidad se considera que “la propiedad privada no puede considerarse como algo que interese solo a su titular, desconociendo las consecuencias que en la sociedad pueda producir el desordenado o arbitrario ejercicio del respectivo derecho; éste se reconoce y garantiza, porque se sabe útil y conveniente su existencia para el desarrollo de la economía nacional, pero se garantiza dentro de las limitaciones lógicas que le impone el hecho de su función social; que no puede ser por tanto un concepto absoluto e inviolable” por lo que se desarrolló la función social de la propiedad. Lo genera que el sentido individualista clásico de la propiedad pierda relevancia, en consideración a la propiedad colectiva.

A través de la historia se dieron algunos ejemplos de propiedad colectiva; en el derecho babilónico fue uno de los primeros casos en cuanto se vendió una porción divisa de una casa<sup>14</sup> y otra con reserva del piso superior. En el derecho romano, mediante el Digesto, específicamente un Texto de Papiano y Ulpiano, regularon situaciones, las cuales se pueden configurar como lo que se conoce

---

<sup>14</sup> Antonio, Ventura Travest. 2000. Derecho de Propiedad Horizontal, sexta edición, Barcelona, Editorial Bosch S.A., Pg. 7

como multipropiedad. En Palestina, Siria, se dieron algunas figuras similares, no obstante fue en Grenoble y en Rennes, en la Edad Media y específicamente en Alemania mediante a la denominada propiedad en mancomún<sup>15</sup> donde se manejó un concepto moderno sobre la multipropiedad.

Posteriormente en el Código Napoleónico<sup>16</sup>, producto de lo beneficios al utilizar este tipo propiedad, se reguló, lo que permitió que varias legislaciones usaran dicha norma como modelo al considerar una propiedad colectiva. Excepcionalmente, en Costa Rica, a pesar de ser una de los países que utilizó la norma napoleónica como fuente, no reguló la figura debido a “que la propiedad horizontal no era posible en nuestro régimen jurídico, quizá porque el tema no era bien conocido, o porque no se hizo sentir su necesidad”<sup>17</sup>

## **Trámite de creación de propiedad en condominio**

---

<sup>15</sup> “la cosa común constituye una especie de patrimonio independiente de sus miembros y su enajenación no puede efectuarse, sino por acuerdo de todos” GERARDO, GUZMAN ARAUJO. 1989. El Condominio: su constitución, compraventa y administración, tercera edición, México D.F., Editorial TRILLAS,

<sup>16</sup> En el artículo 664 se regulaba el caso en el cual distintos pisos de un edificio pertenecen a diferentes propietarios

<sup>17</sup> Luis Demostenes, Bermúdez Coward, citado por Andrés Montejo Morales., Consideraciones jurídicas acerca de la multipropiedad, en Propiedad, Ambiente y Urbanismo, 1a. edición, Instituto de Investigaciones Jurídicas, Facultad de Derecho, Universidad de Costa Rica, San José, 1996.

Al inscribirse el condominio como conjunto de fincas filiales de diversos dueños (pueden pertenecer a uno solo) adquiere una personalidad jurídica específica y diferente debiendo ser inscrito en el Registro Nacional, Registro de Propiedad Horizontal, con una cédula jurídica. Dicha inscripción se realiza con el fin que el condominio adquiera validez legal y registral, debiendo obligatoriamente consignarse el administrador y una finca matriz que muestre los datos generales del condominio.

Conforme al artículo 2 de la Ley Reguladora de la Propiedad en Condominio, *“el propietario, los copropietarios o los concesionarios de un inmueble deben declarar su voluntad en escritura pública”*. Dicha declaración de voluntad debe cumplir con ciertos requisitos establecidos en el mismo articulado y normas conexas.

- a) Primero, y como la misma norma lo explica, se debe realizar una declaración de voluntad ante Notario mediante una escritura pública. En ésta se deberá consignar la información requerida por la legislación vigente para que sea inscrita en el Registro Público de Bienes Inmuebles, en la Sección de Propiedad en Condominio. La declaración de voluntad debe ser realizada por la totalidad de dueños del inmueble a ser afectado al régimen de propiedad horizontal, pudiendo ser varios inmuebles que deberán ser

reunidos para dichos efectos o también una finca filial que será constituida como condominio.

- b) Se debe describir completamente la finca que se somete al régimen de propiedad horizontal, conteniendo naturaleza, situación medida y demás datos requeridos por la normativa aplicable. Debiendo realizar la misma descripción en el caso de ser varias fincas a reunir.
- c) Es necesario describir el condominio en general, indicando el destino del condominio y el particular de cada finca filial, al respecto podría ser: vertical, horizontal, combinado o mixto (en caso de los condominios en general) y habitacional, comercial, turístico, industrial, agrícola, pecuario o cualquier otro uso que sea lícito y también el nombre del condominio que debe ser aprobado por el Comisión Costarricense de Nomenclatura. (Ley 3535).
- d) la finca matriz, las diferentes fincas filiales conteniendo: la naturaleza, situación linderos, medida, plano catastrado (si hubiere), proporción de medida. Esta descripción e información se aportará con base en los planos constructivos y topográficos.
- e) *Los bienes comunes, su destino y las características necesarias para identificarlos, ubicarlos y delimitarlos correctamente.* Dicha descripción

adquiere gran relevancia al entrar el condominio en la vida práctica, pudiendo existir conflictos entre los diferentes condóminos y el administrador por la utilización administración y disfrute. Mediante el reglamento se puede designar a algunas áreas comunes de uso restringido.

- f) El notario debe dar fe que: ha tenido los planos de construcción a la vista y éstos se encuentran aprobados y visados por las instituciones competentes y que la descripción realizada de cada finca filial se ajusta a la información contenida en los planos constructivos
  
- g) Se establecerán las reglas que permitan reunir y dividir las fincas filiales, con indicación de las áreas mínimas y el frente a la salida pública o al área común que la permita
  
- h) El valor total del condominio, el de cada finca filial y la proporción correspondiente de filiales con respecto al total.
  
- i) De especial importancia, es el Reglamento de Condominio y Administración, el cual consiste en la norma esencial en la vida práctica del condominio. Dicho reglamento debe contener al menos los siguientes apartados: Dirección y administración (mediante la Asamblea de Propietarios, el administrador, y en algunos casos Junta Directiva) y su

forma de elección, Integración y Facultades de la Asamblea, Derechos y Deberes de la Asamblea de Propietarios, Administración (el administrador) sus obligaciones, funciones y forma de elección y destitución, Derechos y Obligaciones de los Condóminos. Dicho reglamento se realizará en función de cada caso y en concordancia con lo establecido en la Ley Reguladora de la Propiedad en Condominio y Reglamento.

- j)** El Registro Nacional requiere la presentación de un plano de locación general y otro que contemple la tabla de áreas del condominio. Dichos planos se presentan y posteriormente se sella el testimonio de la escritura para ser presentada en el diario de bienes inmuebles. Dichos planos quedan archivados y disponibles al público para su análisis. Originalmente se requería todos los planos constructivos de un condominio, pero por cuestiones de espacio, el Registro Nacional modificó dicha exigencia.
  
- k)** En algunos casos, se otorgan poderes y autorizaciones al administrador u otra persona con el fin de acelerar y facilitar ciertos trámites necesarios para el condominio. Entre esos se pueden mencionar: donación de la red de telecomunicación, otorgamiento de servidumbres necesarias para el funcionamiento de los servicios públicos.

Previo a la realización de la escritura pública, el notario público deberá cumplir con varios deberes precartulares: identificar al dueño registral del inmueble, estudio de personería del representante de la persona jurídica dueña del inmueble, consignar el valor del inmueble según declaración de impuesto territorial o información registral, realizar un estudio registral adecuado (analizando la situación actual del inmueble además gravámenes, condiciones o limitaciones que contenga), comprobar la existencia de los planos topográficos y constructivos requeridos debidamente visados y aprobados, cumplir con la densidad requerida por los Planes Reguladores (si los hubiere), el uso de suelo sea aceptado y asesorar al interesado de las implicaciones y obligaciones legales de la “vida condominal”.

Para cumplir con lo anterior, el interesado presentará los planos ante el Instituto Nacional de Vivienda y Urbanismo, el Ministerio de Salud, y la Municipalidad respectiva para que sean visados, y además obtener el permiso de construcción ante la Municipalidad. De vital importancia es el estudio del plan regulador respectivo y las normas urbanísticas para cumplir con la densidad requerida y el tamaño de las fincas filiales

De conformidad con el artículo 15 del Reglamento a la Ley Reguladora de la Propiedad en Condominio los planos de un proyecto que se quiera someter al régimen de condominio deben contener:

1. Plano de ubicación: donde se indica las diferentes áreas del condominio con los datos y dimensiones que identifican sus partes, así como la localización y naturaleza de las edificaciones dentro del terreno. Debiendo contener la siguiente información:

- a. Nombre del condominio y nombre del propietario con su número de identificación.
- b. Indicar que se trata de propiedad en condominio, así como el tipo y el uso.
- c. Firma del profesional responsable, con su información
- d. Número de inscripción del plano de la finca madre
- e. Ubicación administrativa del condominio
- f. Ubicación geográfica del condominio con base en los mapas del Instituto Geográfico Nacional

2. Planos de distribución:

Describen los diferentes pisos, mostrando un esquema de las fincas filiales con su correspondiente numeración, así como el desglose de las áreas de uso común, necesarias para uso y aprovechamiento del condominio en cuanto a: circulación, localización de servicios generales y otros. Además, se debe incluir,

los cortes y las tablas con la información de las áreas de las fincas filiales y áreas comunes. Esta tabla de áreas deberá contener necesariamente las áreas de las fincas filiales, área privativa construida (APC), área privativa no construida (AP no C) (jardines y patios), área privativa construidas no cubiertas restringidas (APC no CR), (patios de luz y tendido), área de uso común construidas (ACC), y de uso común libre (ACL). Además, se deberá indicar el coeficiente de copropiedad, así como el porcentaje de cada una de las otras categorías referidas. Es importante destacar la labor del profesional que los realiza, en cuanto puede ser objeto de errores e imperfecciones, lo que limitaría la posibilidad de inscripción del condominio en el Registro Nacional.

La labor conjunta de los profesionales, sea: Ingeniero, arquitecto y notario, con el desarrollador, permite la elaboración de planos que sean conformes a lo requerido por el Colegio de Ingenieros, Ministerio de Salud y Ministerio de Hacienda. De esa manera se cumple con toda la normativa y se evita atrasos innecesarios en la tramitación e inscripción de condominios.

3. Planos constructivos: Deberán contener lo siguiente:

a. Plantas de distribución a nivel de terreno: acceso común al conjunto, ancho de calle, accesos particulares, área de estacionamiento, línea de construcción, acotamiento de aceras, rampa de acceso vehicular, rampas

de acceso para personas con discapacidad, en caso de que proceda según el presente reglamento, caseta de vigilancia, espacio cubierto para depósito de basura, zonas verdes, zonas recreativas, zonas de juegos infantiles, zonas de parque, áreas verdes y recreativas, iluminación especial exterior, verjas, rejas y tapias de cerramiento externo, y en general cualquier otra afectación a la propiedad.

b. Cuando proceda, planta de distribución de otros pisos.

c. Planos estructurales: Éstos deberán ajustarse a lo estipulado en el Código Sísmico vigente.

d. Planos mecánicos y eléctricos: Deben cumplir con lo estipulado en los códigos de instalaciones mecánicas y eléctricas vigentes.

Especial situación, sucede en las modificaciones realizadas en un condominio. En dicho caso se solicita un acuerdo de la totalidad de los condóminos para variar el destino general del condominio, variar las áreas proporcionales de las fincas filiales o la cabida de una o más fincas filiales.

El Reglamento a la Ley Reguladora de Propiedad en Condominio establece una excepción a lo anterior, permite, en el caso de reunión, segregación y división

de fincas filiales que no afecten áreas comunes ni otras fincas filiales, la presentación de los planos constructivos ante la Ventanilla Única del Instituto Nacional de Vivienda y Urbanismo sin requisito del acuerdo de la Asamblea de Condóminos que autoriza la modificación. Dicha excepción otorga la potestad al desarrollador o propietario de evitar el tedioso proceso de realizar una asamblea extraordinaria de condóminos

## ***Sección Segunda: Concesiones en la Zona Marítimo Terrestre en Costa Rica***

Doctrinariamente existen bienes de dominio público y privados. Para los efectos del presente trabajo, los de dominio público serán considerados. Se entienden como aquellos que pertenecen al Estado de y son destinados para la utilidad de la colectividad.

Un bien de este tipo sería la porción de tierra considerada como la Zona Marítimo Terrestre, ya sea la zona pública o la restringida. Existen diferentes usos para ambas, posiblemente el más utilizado, mediante la concesión, tiene gran relevancia en el desarrollo turístico y económico de la zona costera y ciudades aledañas.

Por lo que para comprender los alcances de un condominio en una concesión es estrictamente necesario analizar las figuras de: bien de dominio público, la Zona Marítimo Terrestre y concesión, aspectos a desarrollar en la presente sección

## **Definiciones y conceptos relevantes**

El termino concesión, según su concepción general, “se aplica a los actos de la autoridad soberana por los cuales se otorga a un particular (llamado concesionario) o a una empresa (entonces concesionaria), determinado derecho o privilegio para la explotación de un territorio o de una fuente de riqueza, la prestación de un servicio o la ejecución de obras convenidas”<sup>18</sup>.

Mediante diferentes opiniones jurídicas la Procuraduría General de la Republica ha definido la concesión como: “el titulo por el cual la administración concedente habilita a un particular (persona física o jurídica) a realizar en beneficio propio y de la colectividad una utilización privada o excluyente de una parcela de ese demanio” (Opinión Jurídica número OJ-115-200)

Para lo que interesa en el presente estudio se debe utilizar sentido específico, como el utilizado en el reglamento a la Ley de la Zona Marítimo Terrestre, que define la concesión en la Zona Marítimo Terrestre como:

---

<sup>18</sup> Guillermo., Cabanellas de Torres. 1993 Diccionario Jurídico Elemental, undécima edición, Argentina, Editorial Heliasta S.R.L, p 81

“otorgamiento por parte de autoridad competente para el disfrute o aprovechamiento de la Zona Marítimo Terrestre de dominio público<sup>19</sup>”.

Diversos autores, definen una concesión como un derecho real administrativo. Mediante ésta se “constituye una forma de uso y aprovechamiento de una cosa pública que queda regulada por el derecho público”<sup>20</sup> Entonces la Administración producto de la afectación del bien a utilidad pública, impone reglas diferentes a las de la propiedad privada. Dicha propiedad está sujeta al derecho administrativo (derecho público) otorgándose ciertos derechos a favor de los particulares titulares mediante la figura de la concesión.

Para que exista un derecho real administrativo deben concurrir tres elementos básicos, éstos son:

1. Que exista un derecho subjetivo: cuando a un miembro de la comunidad se le otorga un poder concreto, dando una doble titularidad, una facultad de disposición y por estar sus actos dentro del ámbito de lo lícito. Es decir, en dichos derechos, existen dos sujetos: uno activo, quien se le otorga o confía

---

<sup>19</sup> **Reglamento a la Ley sobre la Zona Marítimo Terrestre** No. 7841-P, del 16 de diciembre de 1977 Artículo 2º,

<sup>20</sup> PROCURADURIA GENERAL DE LA REPUBLICA Dictamen **C-244-97** (17 de diciembre de 1997)

un poder concreto, y uno pasivo indeterminado. En el caso de la concesión, sería el concesionario el sujeto activo.

2. Que el derecho sea real: recaiga sobre cosas.
  
3. Que el objeto del mismo sea un bien de dominio público. Entendiéndose, las facultades otorgadas al titular sobre el bien como el contenido de dicho derecho. El bien de dominio público está destinado a la colectividad, a su uso directo o indirecto. En el caso de estudio se entiende la zona restringida de la Zona Marítimo Terrestre como el bien de dominio público. Un bien de dominio público consta de cuatro elementos:
  - a. Elemento subjetivo: Siendo el Estado el titular del bien, éste sería el sujeto.
  - b. Elemento objetivo: el bien sobre el cual recae
  - c. Elemento teleológico: los bienes de dominio público serán destinados para el uso directo o indirecto de la colectividad
  - d. Elemento normativo: para ser considerado un bien de dominio público debe estar considerado así por norma expresa dictada por la Asamblea Legislativa, lo anterior al no determinarse en el derecho natural dicha clase de bienes.

La Sala Constitucional define claramente los bienes pertenecientes al dominio público:

*Son los llamados bienes dominicales, bienes demaniales, bienes o cosas públicas o bienes públicos, que no pertenecen individualmente a los particulares y que están destinados a un uso público y sometidos a un régimen especial, fuera del comercio de los hombres.- Es decir, afectados por su propia naturaleza y vocación.- En consecuencia, esos bienes pertenecen al Estado en el sentido más amplio del concepto, están afectados al servicio que prestan y que invariablemente es esencial en virtud de norma expresa.- Notas características de estos bienes, es que son inalienables, imprescriptibles, inembargables, . . . Como están fuera del comercio, estos bienes no pueden ser objeto de posesión, aunque se puede adquirir un derecho al aprovechamiento, aunque no un derecho a la propiedad.-<sup>21</sup>*

Entonces los bienes de dominio público tienen tres características esenciales: imprescriptibilidad, inalienabilidad, e inembargabilidad. La ley 6043

---

<sup>21</sup> SALA CONSTITUCIONAL DE LA CORTE SUPREMA DE JUSTICIA. No. 0623-98 San José, a las 16 horas con 57 minutos del 4 de febrero de 1998

establece el carácter inalienable y la imprescriptibilidad de los bienes en la Zona Marítimo Terrestre<sup>22</sup> entendiéndose el carácter demanial de estos.

Sobre la imprescriptibilidad de estos bienes, "al no ser susceptibles de apropiación privada, nadie puede alegar válidamente prescripción positiva sobre los mismos a su favor, no importa el tiempo que se hubieren ocupado"<sup>23</sup>. De otra forma *"dichos bienes no pueden ser enajenados -por ningún medio de Derecho privado ni de Derecho público- siendo consustancial a su naturaleza jurídica su no reducción al dominio privado bajo ninguna forma... la no susceptibilidad de adquirirse mediante el transcurso del tiempo bajo la figura jurídica de la usucapión, pues la posesión ejercida por particulares no genera derecho de propiedad alguno, no importa el tiempo durante el que se haya poseído"*<sup>24</sup>

---

<sup>22</sup> **Ley de Zona Marítimo Terrestre y su reglamento** N° 6043, del 3 de marzo de 1977 "Artículo 1°.- La Zona Marítimo Terrestre constituye parte del patrimonio nacional, pertenece al Estado y es inalienable e imprescriptible. Su protección, así como la de sus recursos naturales, es obligación del Estado, de sus instituciones y de todos los habitantes del país. Su uso y aprovechamiento están sujetos a las disposiciones de esta ley."

<sup>23</sup> PROCURADURIA GENERAL DE LA REPUBLICA Dictamen **C-212-98** (15 de octubre de 1998)

<sup>24</sup> **SALA PRIMERA DE LA CORTE SUPREMA DE JUSTICIA**, Voto No. 7-93 de las 15:05 horas del 20 de enero de 1993.

La inalienabilidad explica que ninguno de los bienes del Estado puede ser enajenado ni puede estar dentro del comercio de los hombres. La inalienabilidad se refiere a la no posibilidad de ser enajenados dichos bienes, de manera privada o pública; siendo de vital importancia la imposibilidad legal de su reducción a dominio privado.

Relacionado con lo anterior la inembargabilidad de los bienes de dominio público. Es decir dicho bienes no pueden ser objeto de gravámenes, embargo o apremio. El artículo 67<sup>25</sup> de la Ley sobre la Zona Marítimo Terrestre permite el embargo de la concesión, sus edificaciones, mejoras o instalaciones que existan sobre la zona restringida.

Sobre lo anterior, se debe en la opinión Jurídica Número 121 – J – del 23/07/2003, sobre la posibilidad de establecer hipotecas sobre terrenos de dominio público: *“el Código Civil excluye la hipoteca de los bienes que no pueden ser enajenados y el derecho de poseer una cosa de cualquier concepto que no sea el de dueño, que es quien puede constituirla”*. Dicho dictamen establece: “el derecho que dimana de una concesión de dominio público, si es transmisible e

---

<sup>25</sup> **Ley de Zona Marítimo Terrestre y su reglamento** N° 6043, del 3 de marzo de 1977. Artículo 67. Los bancos del Sistema Bancario Nacional e instituciones del Estado quedan autorizados para conceder préstamos a los concesionarios de la zona restringida en la Zona Marítimo Terrestre, con garantía de la respectiva concesión y sus edificaciones, mejoras e instalaciones.

hipotecable con ciertas limitaciones, sujeción al régimen especial de derecho administrativo y al principio de publicidad registral”

Para comprender mejor una concesión según la legislación costarricense es necesario analizar algunos conceptos claves, específicamente lo comprendido dentro de la Zona Marítimo Terrestre, su definición y lo relativo a ésta, según lo estipulado en la Ley de la Zona Marítimo Terrestre y su reglamento.

Diversos autores han conceptualizado lo que se conoce como el dominio público del estado. La Zona Marítimo Terrestre se conoce como "la franja de doscientos metros de ancho a todo lo largo de los litorales Atlántico y Pacífico de la República, cualquiera que sea su naturaleza, medidos horizontalmente a partir de la línea de la pleamar ordinaria"<sup>26</sup>

La Zona Marítimo Terrestre, se compone de dos secciones: la zona pública, que es la franja de cincuenta metros de ancho a contar de la pleamar ordinaria y las áreas que quedan al descubierto durante la marea baja: y la Zona Restringida, constituida por la franja de los ciento cincuenta metros restantes.

---

<sup>26</sup> **Ley de Zona Marítimo Terrestre y su reglamento** N° 6043, del 3 de marzo de 1977. Artículo 9°

“La primera de ellas está dedicada al uso público y en especial al libre tránsito de las personas, por lo que, salvo algunas excepciones (artículos 18, 21, 22 y 68 de la Ley No. 6043), no puede ser objeto de posesión bajo ningún título ni en ningún caso (artículo 20 ibíd).” Entonces queda claro que dicha zona es dedicada al uso público y en especial al libre tránsito de las personas; en el caso que no pudiera ser utilizada a servicio público, la Municipalidad respectiva y el Instituto Costarricense de Turismo podrán autorizar su desarrollo siempre que no se enajenen y se establezca una zona de libre tránsito que facilite el uso y disfrute públicos de las playas, riscos y esteros y se garantice la seguridad de los peatones. Se permitirá las obras de infraestructura y construcción debidamente aprobadas por la autoridad correspondiente, se traten del establecimiento y operación de instalaciones turísticas estatales de notoria conveniencia para el país.

Por su parte, la zona restringida sí es susceptible de ser aprovechada particularmente a través del régimen de concesiones, propio de bienes demaniales como éste. Según la Ley No. 6043, las concesiones serán únicamente para el uso y disfrute de áreas determinadas en la zona restringida y se otorgarán por las municipalidades de conformidad con lo dispuesto en esa Ley (artículos 40 y 41).<sup>27</sup>

---

<sup>27</sup> PROCURADURIA GENERAL DE LA REPUBLICA Opinión jurídica **OJ-042-98** (15 de mayo de 1998)

Ésta se ha caracterizado por una protección especial por diversas razones, hasta históricas o económicas:

“por su belleza escénica se encuentra en la mira de una buena parte de la inversión turística que busca el esparcimiento, el descanso y la admiración por la naturaleza. El acceso directo al océano se ha considerado como básico, desde el punto de vista estratégico de defensa nacional, para la instalación de cuerpos de seguridad, tanto del territorio como de las aguas jurisdiccionales. Los recursos marinos son codiciados por grupos pesqueros de grande y pequeña escala. Ciertos terrenos adyacentes a las costas son propicios para el desarrollo de proyectos de maricultura. La proximidad al mar que conlleva la instalación de puertos genera el advenimiento de actividades como la industria, la agricultura y el sector energía. La fuerza de trabajo requerida por algunas de estas empresas atrae una parte significativa de la población a estas áreas asentándose en ellas. La biodiversidad existente en las zonas costeras y aledañas es motivo para la declaratoria de numerosas áreas protegidas”<sup>28</sup>

---

<sup>28</sup> PROCURADURIA GENERAL DE LA REPUBLICA Dictamen **C-100-95** (14 de mayo de 1995)

La Ley de la Zona Marítimo Terrestre busca el desarrollo turístico, entendiéndose la necesidad estatal y social de producir ingresos en las zonas más alejadas de la capital, protegiendo de la misma manera el medio ambiente. El artículo 19 de la ley establece: “hasta tanto no se produzca la respectiva declaratoria de aptitud turística, no podrán autorizarse obras ni construcciones, reconstrucciones o remodelaciones de ninguna clase, en la Zona Marítimo Terrestre.” Lo anterior se explica del entendimiento del legislador que si el sector es declarado turístico inevitablemente implicará el interés de desarrollar construcciones. El artículo 27 de la ley establece la competencia del Instituto Costarricense de Turismo en declarar las zonas turísticas o no, declaratoria que deberá publicarse en el diario oficial.

Para declarar una zona como turística, el Instituto Costarricense de Turismo deberá considerar: “el acceso a la zona, sus atributos naturales, las características sociales y culturales de los pobladores”<sup>29</sup>. De vital importancia, dicha declaración, al determinar quién es la autoridad que aprueba la concesión.

Volviendo a la definición de concesión del Reglamento a la Ley Sobre la Zona Marítimo Terrestre se entiende que debe ser otorgada por la autoridad competente, es decir por la Municipalidad y el Instituto Costarricense de Turismo y

---

<sup>29</sup> **Reglamento a la Ley sobre la Zona Marítimo Terrestre** No. 7841-P, del 16 de diciembre de 1977 artículo 42.

el Instituto Nacional de Vivienda y Urbanismo. Se otorga el disfrute o aprovechamiento de la Zona Marítimo Terrestre, es importante recalcar la frase disfrute y aprovechamiento, en cuanto diversas entidades públicas y funcionarios consideran que la concesión vende “terrenos del Estado”. El Reglamento es claro: “en el ejercicio del derecho al uso público debe tenerse siempre presente el interés general, garantizando en todo momento el acceso a la zona y el libre tránsito en ella de cualquier persona, la práctica de deportes y de actividades para el sano esparcimiento físico y cultural”, es claro el interés colectivo de utilización y debe comprender el carácter limitado de la figura de la concesión; pudiéndose en cualquier momento extinguirse sin tener la protección constitucional de la propiedad privada. Al no concurrir todos los derechos de una propiedad privada, se determina como una propiedad imperfecta, viéndose limitada por su fin, su utilización, y la falta de dominio de la misma.

Mediante diferentes normas se ha constituido la obligación Estatal de regular lo concerniente al desarrollo territorial y urbanístico. El artículo 28 de la ley denominada Ley Orgánica del Ambiente, sobre las políticas del ordenamiento territorial, establece que: “es función del Estado, las Municipalidades y los demás entes públicos, definir y ejecutar políticas nacionales de ordenamiento territorial, tendientes a regular y promover los asentamientos humanos y las actividades económicas y sociales de la población, así como el desarrollo físico-espacial, con

el fin de lograr la armonía entre el mayor bienestar de la población, el aprovechamiento de los recursos naturales y la conservación del ambiente”.

El artículo 41 de la Ley sobre la Zona Marítimo Terrestre establece la facultad regular las concesiones, limitándolas al uso y disfrute de áreas determinadas en la zona restringida, por el plazo y bajo condiciones previamente definidas. Se intenta preservar el uso de los litorales costarricenses, devolviendo el uso, en el caso de la cancelación de una concesión, a la Municipalidad respectiva, con el fin de que ésta resuelva sobre su uso, con el fin de beneficiar el ambiente y la comunidad.

Al respecto la Sala Constitucional ha establecido:

"(...) Para el particular constituye una forma de uso y aprovechamiento de una cosa pública que queda regulada por el derecho público... El dominio público entendido como una suma de bienes, sujeto a un régimen jurídico especial en razón de la afectación de esos bienes a un fin de utilidad pública, impone reglas distintas a las que regulan la propiedad privada, puesto que queda sujeto al Derecho Administrativo, según se afirma en la más calificada doctrina al respecto, y como sobre estos bienes se pueden realizar válidamente negocios jurídicos, entonces se trata de los llamados

"Derechos Reales Administrativos". En virtud de esa figura jurídica, el particular se vincula con la Administración titular del derecho por la vía del simple permiso o la concesión, según corresponda." (Sala Constitucional de la Corte Suprema de Justicia, Voto No. 3918-93 de las 14:36 horas del 12 de agosto de 1993).

El artículo 53 de la Ley sobre la Zona Marítimo Terrestre confirma el interés estatal de fomentar el uso público general al establecer como causal de cancelación cuando un concesionario "impidiere o estorbare el uso general de la zona pública"

El concesionario no puede gravar ni hipotecar los bienes de dominio público no así su derecho de uso y aprovechamiento y las construcciones realizadas sobre dicho terreno. Al respecto se debe considerar la posibilidad de hipotecar<sup>30</sup> dichas concesiones con el requisito de ser aprobado por la Municipalidad y el Instituto Costarricense de Turismo. Inclusive la legislación permite a los Bancos del Sistema Bancario Nacional conceder préstamos a los concesionarios de la zona restringida en la Zona Marítimo Terrestre, con garantía de la respectiva concesión y sus edificaciones, mejoras e instalaciones. Serían nulos los actos de

---

<sup>30</sup> **Ley de Zona Marítimo Terrestre y su reglamento** N° 6043, del 3 de marzo de 1977. Artículo 45,

disposición que no contarán con dichas autorizaciones, pero sí las tienen, son actos de disposición completamente válidos.

La concesión se otorga según condiciones específicas definidas por ley y los requisitos determinados por el Reglamento y demás normativa. El artículo 57 de la Ley Sobre la Zona Marítimo Terrestre establece condiciones específicas para las concesiones en zonas declaradas turísticas por el Instituto Costarricense de Turismo:

a) Los lotes o parcelas destinados a edificar en ellos residencias o quintas de recreo para uso del concesionario y sus allegados, y que no constituyan actividad lucrativa, serán concedidos de acuerdo con el plan de desarrollo de la zona. Estos planes procurarán una distribución y uso racional de la tierra de acuerdo con las técnicas urbanísticas, determinarán la localización, el tamaño y el destino de los lotes, sin permitir cabidas menores a las mínimas establecidas por las normas sanitarias; *Por lo que, cualquier interesado deberá conocer el Plan Regulador de la zona para no incumplir con la normativa.*

b) Las parcelas destinadas a establecimientos de centros de recreo, instalaciones hoteleras, restaurantes y similares, residencias o quintas para alquilar, negocios comerciales, u otra clase de actividades fuera de las

indicadas, podrán otorgarse por el área máxima que sea técnicamente necesaria de conformidad con los respectivos proyectos, de acuerdo con la planificación de la zona, previa aprobación del Instituto Costarricense de Turismo; *Estableciéndose obligatoriamente la aprobación por el Instituto Costarricense de Turismo;*

c) Hasta una cuarta parte de la zona deberá ofrecerse, como concesiones, para fines de esparcimiento, descanso y vacaciones, a cooperativas de turismo, agrupaciones gremiales o asociaciones de profesionales, sindicatos de trabajadores, federaciones de estudiantes federaciones o confederaciones sindicales, juntas progresistas, asociaciones comunes o de desarrollo de la comunidad, o entidades de servicio social o clubes de servicio, sin ánimo de lucro. En estos casos las concesiones llevan la condición implícita de que las instalaciones que se construyan no podrán dedicarse a fines lucrativos ni usarse para fines político electorales, todo lo cual les estará prohibido; *Al establecer la obligatoriedad de otorgar un veinticinco por ciento a entidades grupales no lucrativas, se reitera el interés estatal de permitir el uso de esas zonas por el colectivo bajo un costo menor.*

d) En ningún caso podrán darse parcelas para industrias que no sean las relacionadas con la explotación turística; *Por lo que se establece un*

*requisito primordial para toda concesión, no obstante es discutible los criterios para determinar algo como “turístico”, debiendo uniformarse para evitar la utilización incorrecta de terrenos en la Zona Marítimo Terrestre..*

e) Ninguna persona junto con su cónyuge e hijos menores, podrá tener más de una concesión. *Criterio que se desarrolla por el Instituto Costarricense de Turismo a casos de personas jurídicas.*

El decreto 34456-MP-MIVAH-TUR-MINAE-COM publicado en el diario oficial el treinta de abril del dos mil ocho regula el desarrollo turístico en la Zona Marítimo Terrestre en Guanacaste, específicamente la región Chorotega. Dicho decreto establece metodología y directrices generales para el Ordenamiento Territorial de la Región Chorotega: las cuales serán de acatamiento obligatorio en la ausencia de instrumentos regulatorios más específicos. Se dicta el Plan Urbano Territorial de la Región Chorotega

Se definen cuatro regiones para la zona Chorotega:

-Zona pública: franja de 50 metros a partir de la pleamar ordinaria. Sin introducir cambios o innovaciones en la normativa vigente

-Zona restringida: franja de 150 metros a partir de la zona pública, es decir, hasta 200 metros de la pleamar ordinaria. Prohibiéndose todo tipo de construcción en las áreas de concesión hasta la correcta publicación del Plan Regulador de dicha zona. Además, se prohíbe la construcción de ferreterías, venta de materiales de construcción, agencias de venta de vehículos y de bombas de gasolina (con excepción de marinas)

-Zona intermedia: desde el final de la zona restringida hasta 800 metros tierra adentro, en otras palabras hasta un kilómetro de la pleamar ordinaria.

Zona interna: desde la zona intermedia hasta 3 kilómetros tierra adentro de la pleamar ordinaria.

### *Antecedentes*

La costa, Zona Marítimo Terrestre o ribera del mar, a través de la historia ha sido destinada a una protección especial con el fin de garantizar el uso común. Las Siete Partidas dictadas por el Rey Alfonso X (entre 1252 y 1284) prohibían su embargo, el Real Decreto español del 9 de febrero de 1793 establece: “la ribera del mar es común a todos lo animales creados”<sup>31</sup>. Posteriormente la Real Cédula

---

<sup>31</sup> Dicho decreto cita el artículo 1.3 de las Leyes de Partida

del 14 de junio de 1797 establece que la inmunidad de las costas será marcada por la distancia de dos millas de 950 toesas cada una<sup>32</sup>

Anteriormente, desde el siglo XIX, la Zona Marítimo Terrestre era conocida como la milla marítima, lo que permite entender el interés de los legisladores en proteger la zona costera de los litorales. Como el mismo termino lo define, la milla marítima eran los mil seiscientos setenta y dos metros siguientes de la pleamar ordinaria. Ejemplo de lo anterior, la Ley Sobre Terrenos Baldíos (Ley Número 13 de 10 de enero de 1939), definía “*No podrán enajenarse baldíos situados en una Zona Marítimo Terrestre de 1673 metros de ancho a lo largo de las costas de ambos mares, desde la pleamar ordinaria, ni tampoco en una zona de 500 metros de ancho a lo largo de ambas márgenes de los ríos navegables...*” Dicha ley producto del modelo económico de la época permitía el arriendo de terrenos en la Zona Marítimo Terrestre para engorde, cría de ganado o cultivos agrícolas, reservándose una extensión de doscientos metros a lo largo de la costa.

Dicha distancia se fue reduciendo hasta los doscientos metros mediante las Leyes 19 de noviembre de 1942 y 201 de 26 de agosto de 1943, manteniéndose todavía la naturaleza agropecuaria.

---

<sup>32</sup> Aproximadamente 3957.4 metros

En el año 1949, mediante la Ley 500 del 19 de abril se modificó el uso de la Zona Marítimo Terrestre, permitiendo la explotación “para fines agrícolas y ganaderos mediante permisos, por lo cuales el interesado tendría que pagar determinada suma de dinero”. La concepción agrícola de la Zona Marítimo Terrestre se mantiene aun en 1961, cuando la Ley de Tierras y colonizaciones, Ley 2825 de 14 de octubre de 1961, la concibe como parte de la propiedad agrícola del Estado.

Hasta finales de los años sesenta se visualiza la posibilidad del desarrollo urbano y turístico de las zonas costeras, lo que produjo un incremento en el aumento de contratos otorgado por el Instituto de Tierras y Colonización para usos urbanos y turísticos. Producto de lo anterior, y por la falta de competencia de dicho Instituto, surge: la Ley de Urbanización Turística de la Zona Marítimo Terrestre (Ley 4558 de 22 de abril de 1970). Ley que otorga a la Municipalidades la competencia de promover y planificar la urbanización para fines de recreo, turismo y habitación de la Zona Marítimo Terrestre. También se establece la fiscalización del Instituto Costarricense de Turismo e Instituto Nacional de Vivienda y Urbanismo de dichos terrenos (ver C-097-97), al estar bajo control del Instituto de Tierras y Colonización aquellos terrenos declarados por el Instituto Costarricense de Turismo como no turísticos y por consiguiente los declarados como turísticos bajo el manejo de las Municipalidad respectiva.

Posteriormente, y producto del temor de pérdida de todos los terrenos de la Zona Marítimo Terrestre se emite la Ley 5602 que suspende temporal, el efecto de la Ley 4558 hasta que “una nueva ley viniera a regular todo lo relativo al arrendamiento y venta de playas marítimas y fluviales e islas marítimas o fluviales”<sup>33</sup>.

La jurisprudencia emanada por los diferentes órganos jurisdiccionales deja en manifiesto el carácter público de la Zona Marítimo Terrestre, "la Zona Marítimo Terrestre es un bien de dominio público"<sup>34</sup>, en los términos del artículo 261 del Código Civil... El carácter demanial de la Zona Marítimo Terrestre (o ribera marina como se le denominó antiguamente) se reconoce desde tiempo inmemorial y el Derecho Romano mismo recoge este status, como "res comunes" y "extra commercium". En nuestro medio, con toda claridad desde el siglo pasado se ha reconocido el carácter público de esa franja, como una prolongación de la propiedad del Estado en la zona marina adyacente al territorio nacional, en la que ejerce su soberanía."<sup>35</sup> De lo anterior se entiende que el terreno dentro de la Zona

---

<sup>33</sup> PROCURADURIA GENERAL DE LA REPUBLICA Dictamen **C-097-97** (13 de junio de 1997)

<sup>34</sup> De los bienes publicos se entiende que existen dos modalidades: los bienes poseídos por entes públicos a título privado regidos por el derecho privado y los poseídos por lo entes publico a titulo publico que se rigen por el derecho publico

<sup>35</sup> **SALA CONSTITUCIONAL DE LA CORTE SUPREMA DE JUSTICIA**, Voto No. 447-91 de 15 horas 30 minutos del 21 de febrero de 1991

Marítimo Terrestre está sujeto a un régimen jurídico especial con el fin de ser utilizado y aprovechado sin distinción.

### **Trámite de declaratoria de concesión en la Zona Marítimo Terrestre**

El reglamento a la Ley sobre la Zona Marítimo Terrestre, mediante el artículo 27 regula la solicitud de la concesión que debe presentarse ante la Municipalidad, encargado de administrar la Zona Marítimo Terrestre, mediante la fórmula autorizada o según escrito que llene los requisitos establecidos en la ley N° 6043.

Dicha solicitud debe contener:

- a) Nombre del interesado con sus respectivos datos y calidades de ley, Al respecto, se debe destacar la necesidad de indicar un domicilio exacto para notificaciones. En el caso de una persona jurídica se debe indicar la calidades del representante o apoderado con su respectiva personería, presentando una certificación del contenido de la inscripción de la persona jurídica y certificación de capital accionario o declaración jurada del secretario de la entidad, según proceda, sobre el porcentaje de socios extranjeros o de capital perteneciente a extranjeros;

*b) Croquis o identificación del terreno;*

*c) Naturaleza y linderos del mismo; y*

*ch) Uso que se va a dar al predio.*

*En el caso de que faltare alguno de estos requisitos, no se aceptará la solicitud; si ésta presenta errores o si por equivocación se hubiere recibido con omisiones, la municipalidad respectiva lo notificará al interesado para que la rectifique en el término de treinta días calendario, contados a partir del día en que se haga la notificación. Transcurrido este plazo, sin que se hayan subsanado los errores u omisiones, la solicitud se tendrá por anulada sin perjuicio de que el interesado pueda volver a presentarla<sup>36</sup>.*

La Ley sobre la Zona Marítimo Terrestre, establece que las concesiones se otorgarán atendiendo al principio de primero en tiempo es primero en derecho. No obstante, abre una posibilidad de establecer mediante reglamento un orden de prioridades en beneficio de la colectividad y la ocupación quieta pública y pacífica

---

<sup>36</sup> **Reglamento a la Ley sobre la Zona Marítimo Terrestre** No. 7841-P, del 16 de diciembre de 1977  
Artículo 30

en forma continua, lo que efectivamente fue regulado mediante el Artículo 57 del Reglamento a la Ley de la Zona Marítimo Terrestre<sup>37</sup>.

Revisada la solicitud y encontrándose sin defecto, la municipalidad cobrará al interesado el costo del edicto y, los gastos de inspección, que comprendiendo viáticos y transporte. El interesado pagará la suma indicada en la Tesorería Municipal o a nombre de la Municipalidad en el banco que ésta le indique.

Para realizar la inspección, después de realizar el pago supra descrito, se notificará al solicitante la hora y fecha de la misma con no menos de ocho días de

---

<sup>37</sup> Artículo 57.- Las concesiones se otorgarán atendiendo el principio de que el primero en tiempo es primero en derecho. Sin embargo, cuando para el mismo terreno se presenten solicitudes para usos diferentes que se ajusten a los lineamientos del plan de desarrollo de la zona, la concesión se otorgará de acuerdo con el siguiente orden de prioridades:

a) En las zonas declaradas como turísticas, tendrán prioridad:

- 1.- Actividades turísticas declaradas como tales por el Instituto Costarricense de Turismo.
- 2.- Actividades recreativas y deportivas.
- 3.- Uso residencial.
- 4.- Actividades comerciales y artesanales.
- 5.- Explotaciones agropecuarias, de pesca no deportiva, o industriales.

b) En las zonas declaradas no turísticas, el orden de prioridades será el siguiente:

- 1.- Explotaciones agropecuarias, de pesca no deportiva, o industriales.
- 2.- Uso residencial.
- 3.- Actividades comerciales y artesanales.
- 4.- Explotaciones recreativas y deportivas.
- 5.- Explotaciones turísticas.

En el caso de núcleos poblados que no cuenten con un plan de ordenamiento urbano, el uso residencial tendrá prioridad sobre los demás.

anticipación. El inspector, debe presentar un informe que indicará: la localización del terreno y uso que se le va a dar, descripción topográfica, linderos, servidumbres aparentes, medida, aproximada del lote si no existiere plano; y cultivos o mejoras existentes. Así como, si hubiere, la existencia de conflictos con la respectiva manifestación de las partes

El Consejo Municipal, posterior a la inspección, puede denegar la solicitud; mediante una resolución razonada que se notifica al interesado.

Una vez publicado el edicto se les concede a los interesados de treinta días hábiles, contados a partir de su publicación para interponer oposiciones. Se debe exhibir una copia del edicto en las oficinas municipales; otra debe remitirse al Instituto Costarricense de Turismo; y en el caso de zonas no declaradas turísticas al Instituto de Tierras y Colonización (Instituto de Desarrollo Agrario). Debiendo acompañar una copia del informe de inspección cuando ésta se haya practicado o indicando que no se realizó.

En el caso que existieran oposiciones éstas deberán presentarse ante la Municipalidad dentro del plazo de los treinta días hábiles siguientes a la publicación del edicto, en papel sellado de un colón y con los timbres correspondientes, debiendo además identificar debidamente al opositor.

Una vez recibida la oposición, se le comunica al interesado y las partes serán citadas a comparecencia, a la que deberán aportar todas las pruebas que estimen necesarias. El acta que se levante deberá ir firmada por quienes intervengan en la comparecencia, agregándosele los documentos que se hubieren aportado.

Realizada la comparecencia o no habiéndose realizado oposiciones, el Alcalde contará con treinta días hábiles para preparar el proyecto de resolución, en el cual se pronunciará sobre si se otorga la concesión en forma total o parcial o si se deniega. Dicho proyecto deberá ser elaborado de forma razonada; y luego será elevado al Concejo municipal para que decida, según lo estime conveniente. Si es aprobada la concesión se le comunicará al interesado, y se le fijará un término de 30 días hábiles para firmar el contrato y depositar el importe correspondiente a la primera anualidad del canon a favor de la Municipalidad respectiva.

El contrato incluirá todos los datos contenidos en la solicitud de concesión formulada, así como también constancia del acuerdo municipal que autoriza la concesión, incluyendo el monto del canon a pagarse y la ubicación del terreno. La Municipalidad remitirá el contrato de concesión debidamente firmado al Instituto Costarricense de Turismo o al Instituto de Desarrollo Agrario según corresponda, para su aprobación, acompañando una copia de todos los documentos que

sirvieron de base para el otorgamiento. Para que en el término de treinta días sea aprobado o denegado.

El contrato para ser remitido al Instituto de Desarrollo Agrario o Instituto Costarricense de Turismo debe contener<sup>38</sup>:

- a. Datos de identificación del concesionario o su representante legal, con su respectiva personería
- b. Datos de identificación del representante municipal e indicación del acuerdo municipal mediante el cual se le autoriza a firmar en este contrato.
- c. Breve reseña de las incidencias ocurridas en el procedimiento de concesión: fecha de presentación de la concesión, existencia o no de oposiciones en el procedimiento, fecha en que se otorgó la declaratoria de zona de aptitud turística o no turística por parte del Instituto Costarricense de Turismo, fecha en que se adoptó y publicó el plan regulador, fecha del avalúo.
- d. Datos de identificación y descripción de la parcela solicitada en concesión

---

<sup>38</sup> Reglamento a la Ley sobre la Zona Marítimo Terrestre No. 7841-P, del 16 de diciembre de 1977 Artículo 46.

- e. Indicación del uso para el cual fue aprobada la concesión.
- f. Plazo de la concesión y obligaciones del concesionario.
- g. Canon fijado para la concesión.
- h. Transcripción literal del acuerdo municipal mediante el cual se aprueba otorgar la concesión y se autoriza al Alcalde a firmar el contrato.
- i. Identificación del avalúo realizado sobre la propiedad y canon aplicable
- f. Plano catastrado

Aprobada la concesión, el interesado realizará los trámites para su inscripción en el Registro General de Concesiones de la Zona Marítimo Terrestre del Registro Nacional, siendo un requisito de eficacia legal, la inscripción en el Registro General de Concesiones del Registro Nacional.

En resumen para efectos de otorgar e inscribir concesiones en la Zona Marítimo Terrestre son requisitos sine qua non: declaratoria de aptitud turística o no turística la publicación del plan regulador de la zona, la demarcación de la zona pública con mojones, la existencia de un plano donde conste lo anterior y el avalúo de la Tributación directa para efectos de fijar el canon. El plano debe estar inscrito

en el Catastro Nacional con el visado del Instituto Geográfico Nacional (para efectos de la demarcación de la zona pública).

## **Capítulo Segundo: Tramitación e inscripción del condominio en la Zona Marítimo Terrestre**

Una figura jurídica puede ser autorizada por la legislación, lo que no exige su existencia práctica. Diversas normas autorizan la creación de un condominio en la Zona Marítimo Terrestre, no obstante solo un condominio se ha podido tramitar e inscribir desde el momento de la promulgación de la Ley Reguladora de la Propiedad en Condominio.

El desconocimiento de la materia logra que muchos profesionales no utilicen una figura de grandes aplicaciones comerciales. Por lo que se considera necesario analizar la tramitación e inscripción del condominio en la Zona Marítimo Terrestre.

En primer momento se considera necesario analizar las diversas normas que regulan la materia, entre éstas se encuentran: la Ley Reguladora de la Propiedad en Condominio y el Reglamento de ésta. La tramitación e inscripción de dicho condominio será analizada según la normativa para conocer a fondo los requisitos y condiciones.

Posteriormente se analizará la tramitación e inscripción del primer condominio en la Zona Marítimo Terrestre, situada en playa Brasilito en Guanacaste. Al tener una clara idea de la figura, según las normas citadas, se analizará la problemática y las diferentes situaciones que dificultan su tramitación e inscripción. Al entender las dificultades en el proceso se sugerirán recomendaciones que faciliten la vida jurídica.

Aclaración, en el presente estudio, conforme a su planteamiento, no es de interés cuestionar la denominada “propiedad” y “copropiedad” del adquirente de una concesión filial. Simplemente se trata estudiar la tramitación e inscripción conforme a la normativa vigente, sin considerar las posibles incompatibilidades entre las dos figuras (propiedad en condominio y concesión en la Zona Marítimo Terrestre). Por lo que si se considera el condominio en la Zona Marítimo Terrestre como contrario al ordenamiento, esto deberá desarrollarse en otra investigación.

## ***Sección primera: Condominio en la Zona Marítimo Terrestre***

La ley reguladora de la propiedad en condominio acepta la posibilidad de creación de un condominio en la Zona Marítimo Terrestre, al establecer que el dueño de un derecho en concesión podrá construir o desarrollar un condominio<sup>39</sup>. No obstante, a simple análisis se entiende que dicha norma no regula de manera efectiva la creación de condominios en dicha zona.

Mediante el reglamento a la Ley Reguladora de la propiedad en condominio, se establecen pautas sobre la afectación al Régimen de Propiedad en Condominio de un inmueble sujeto a un derecho de concesión, mediante el capítulo IV.

Es importante destacar que en dicho capítulo se aceptan conceptos previamente obviados, la posibilidad de hipotecar una finca filial de un condominio en la Zona Marítimo Terrestre, la individualización de la responsabilidad de un condómino con respecto a la concesión así como el trámite a seguir para la

---

<sup>39</sup> **Artículo 3.-** El propietario de un inmueble o un derecho de concesión que se proponga construir o desarrollar un condominio habitacional, comercial, turístico, industrial o agrícola, puede lograr, mediante declaración en escritura pública, que el condominio proyectado se regule por el régimen establecido en esta ley. Para dicho efecto, la finca matriz y las filiales serán descritas con base en un anteproyecto debidamente aprobado por el Instituto Nacional de Vivienda y Urbanismo (INVU), el Ministerio de Salud y la municipalidad respectiva.

aprobación y posterior inscripción de un condominio en la Zona Marítimo Terrestre.

### **Definición y conceptos relevantes**

La existencia de un condominio en la Zona Marítimo Terrestre fue permitida con la promulgación de la Ley Reguladora de la Propiedad en Condominio<sup>40</sup>, la cual en su artículo 1 establece la posibilidad de aplicar el régimen de la propiedad en condominio en: *“e) Cuando el titular de un derecho de concesión que recaiga sobre un bien inmueble y se destine a ser explotado turística o comercialmente, decida someter su proyecto a las disposiciones de esta ley. En este caso, deberá contar con la autorización expresa y previa de las autoridades que hayan otorgado la concesión”*.

Lo anterior, aunado al boom urbanístico en el litoral costarricense, merece considerable importancia y atención por partes de los interesados (desarrolladores, abogados, inversionistas, pobladores) y de las diferentes autoridades gubernamentales relativas al tema. Dicha figura permite la creación de condominio en la denominada zona restringida de la Zona Marítimo Terrestre.

---

<sup>40</sup> Reguladora de la Propiedad en Condominio N° 7933 del 25 de noviembre de 1999.

Dicha figura se asemeja con la establecida en el artículo 2 de la Ley de Propiedad Horizontal <sup>41</sup> Española, lo que fue recogido por la Sala Cuarta del Tribunal Supremo Español en sentencia de 23 de enero de 1984 que admite aún la posibilidad de: “que sobre edificio construido sobre terreno propiedad de la Administración Pública en virtud de una concesión administrativa, basándose en la ley de suelo, es posible dividirlo en régimen de propiedad horizontal, constituyéndose lo que se conoce como /propiedad horizontal superficiaria\”<sup>42 43</sup>

---

<sup>41</sup> Ley 49/60 de Propiedad Horizontal, 1960 Exposición de motivos de la ley 49 del 21 de 1960 de España, sobre propiedad horizontal. [www.comunidades.com/comunidades/legislacion/reforma\\_lph.htm](http://www.comunidades.com/comunidades/legislacion/reforma_lph.htm)

<sup>42</sup> LOJO, FUENTES. 2001, [Comentarios a la nueva ley de Propiedad Horizontal](http://vlex.com/source/139), primera edición, España, J.M. Bosch Editor, <http://vlex.com/source/139>

<sup>43</sup> Propiedad horizontal superficiaria sería la unión de dos figuras, la propiedad en condominio y el derecho de superficie. El derecho de superficie consiste en construir o mantener una construcción en terreno ajeno (jus in re aliena). Comúnmente el concedente o dueño de un inmueble le otorga a un “superficiario” la facultad de levantar una edificación en su terreno. Al finalizar el contrato la propiedad se traspa al superficiario o también revertirse al concedente. La doctrina también, admite el caso que se adquiera una construcción persistente separada la propiedad del suelo. Lo anterior es la principal característica de dicha figura: el desdoblamiento de propiedades, la del dueño del terreno (suelo) y la perteneciente al superficiario (de vuelo o propiedad superficiaria). Es importante destacar que ene. Derecho de superficie se da una derogación del principio general de la accesión, en cuanto lo construido o plantado ya no sigue la suerte del principal sino tiene una existencia jurídica autónoma.

Al respecto la Procuraduría ha establecido la inexistencia de dicha figura en la legislación costarricense y la improcedencia en bienes de dominio publico:

- a- El derecho de superficie es materia civil, no obstante al ser bienes de dominio público se registrará por el derecho administrativo, sujetos a un régimen jurídico especial distinto al del dominio privado.

Además en dicha legislación es permitida la construcción de propiedad horizontal en la plazas de aparcamiento o garajes.

Como decía Albaladejo, sobre la propiedad en condominio, se trata ni más ni menos de una propiedad y una copropiedad en la que por razón de la cosa se imponen unas relaciones de vecindad más estrechas que las corrientes. Lo que aplicaría perfectamente al condominio en la Zona Marítimo Terrestre, en cuanto todos los condóminos están obligados a velar por la protección de ambiente y el debido utilizamiento de las áreas comunes, no obstante, por la naturaleza propia de la concesión se estaría presente ante un derecho real de uso y disfrute sobre las áreas privativas y comunes, por tiempo determinado (plazo de la concesión) sobre un área determinada (zona restringida). Desde luego que en el caso de un condominio en la Zona Marítimo Terrestre se habla de un tipo de diferente de propiedad y copropiedad al del condominio ordinario. Obligatoriamente las relaciones entre condóminos deben ser reguladas estrictamente mediante un

- 
- b- Utilizar figuras del derecho privado para regular el uso o aprovechamiento del dominio público desnaturaliza la figura de la concesión demanial.
  - c- Sería inconstitucional al darse una desigualdad al establecer una diferenciación con relación a la forma de uso y aprovechamiento de dependencias inmobiliarias de dominio publico. Se crearía un privilegio al adquirir una propiedad separada sobre los terrenos de dominio público.
  - d- Un bien de dominio público no solo cubre el subsuelo, sino el suelo y espacio aéreo, por lo que al enajenarse parte del bien se atentaría contra el principio de inalienabilidad. Además al dividir la propiedad dominial se crearía una “titularidad publica imperfecta y limitada” (OJ-074-2003, Contraloría General de la Republica, 14 de mayo del 2003, pg 17)

reglamento interno del condominio, aun más tomando en cuenta la propiedad compartida de las áreas comunes.

Para que nazca un condominio en la Zona Marítimo Terrestre deben concurrir varios elementos:

- Título formal de constitución: la escritura de constitución. Para efectos de terceros debería estar inscrita y ser objeto de la publicidad registral. Los requisitos y condiciones de dicha escritura serán explicados posteriormente.
- Sujeto constituyente: la persona, titular del derecho concesional, debe realizar una declaración de voluntad dirigida a afectar la concesión al régimen de propiedad horizontal
- Objeto: de conformidad con el artículo primero de la Ley Reguladora de la Propiedad en Condominio sería el bien inmueble sobre el cual el titular tiene un derecho de concesión que será explotado turísticamente y comercialmente.

## **Normativa que regula el condominio en la ZONA MARÍTIMO TERRESTRE**

En la actualidad hay dos normas que regulan directamente la creación del Condominio en la Zona Marítimo Terrestre; éstas son: Ley Reguladora de la Propiedad en Condominio y el Reglamento de éste. No obstante, para efectos de su creación y tramitación es de gran utilidad concordar dichas normas con lo expuesto en el Ley de la Zona Marítimo Terrestre y su reglamento.

### *Ley Reguladora a la propiedad en Condominio*

La Ley 7933, denominada Ley Reguladora de la Propiedad en condominio, visualiza, mediante el artículo 1 inciso e, la posibilidad de establecer un condominio en la Zona Marítimo Terrestre siempre y cuando el terreno donde recaiga la concesión sea explotado turística o comercialmente. Lo anterior demuestra el interés del legislador en desarrollar turísticamente la zona marítimo

costeras del país, otorgando prioridad a los desarrollos con dichos fines en detrimento del uso residencial (habitacional) y o recreativo<sup>44</sup>.

Al respecto la Ley de la Zona Marítimo Terrestre aclara que al ser áreas turísticas requerirán aprobación de los proyectos en el Instituto Costarricense de Turismo<sup>45</sup> y en el caso que el/los concesionarios quieran cambiar el destino se requiere la aprobación de la Municipalidad correspondiente y el mismo Instituto<sup>46</sup>. Por consecuente en el caso de condominios en la Zona Marítimo Terrestre, al tomar en cuenta la imposibilidad de cambiar el uso a residencial o recreativo, solo

---

<sup>44</sup> El artículo tres del Reglamento a la ley Reguladora de la Propiedad en Condominio define los posibles usos que puede tener un condominio

“Los condominios podrán ser de tipo horizontal, vertical, combinado y mixto. De acuerdo con su uso, podrán ser habitacionales, agrícolas, industriales, comerciales, turísticos, pecuarios, estacionamientos, de servicios y, en general, destinados a cualquier propósito que sea lícito”

<sup>45</sup> Artículo 42.-Las concesiones en las áreas turísticas requieren la aprobación del Instituto Costarricense de Turismo. En las demás áreas de la Zona Marítimo Terrestre la aprobación corresponderá al Instituto de Tierras y Colonización.

Estos institutos no podrán denegar la aprobación, salvo que ésta viole la ley, lo que deberá indicar expresamente, en forma razonada. Si la concesión se refiere a una isla o islotes marítimos, o parte de las mismas, será necesaria la aprobación de la Asamblea Legislativa.

<sup>46</sup> Artículo 43.- Aunque no se exprese en los documentos respectivos, todas las concesiones otorgadas de conformidad con esta ley están sujetas a la condición de que los concesionarios no podrán variar el destino de su parcela y las edificaciones o instalaciones que hagan en ella, sin el consentimiento de la municipalidad respectiva y el Instituto de Tierras y colonización o del Instituto Costarricense de Turismo, según corresponda.

cabría la posibilidad de un condominio comercial, turístico o un condohotel<sup>47</sup>. Al respecto queda la duda de lo que el Instituto Costarricense de Turismo y las Municipalidades respectivas consideren como condominio de uso turístico. Según la Real Academia Española, turístico es relativo a la actividad de viajar por placer. Se podría entender como aquellas actividades que se desarrollan en una zona turística con un fin determinado. Entonces al desarrollarse en la zona restringida de la Zona Marítimo Terrestre y con el fin determinado de explotar o desarrollar el turismo obteniendo una ganancia sería un uso turístico. Podrían existir varios tipos de usos turísticos: de servicios, de hospedaje. Siendo un ejemplo del anterior, el condohotel. En otras palabras, no parece posible un Condominio estrictamente residencial en una playa turística.

---

<sup>47</sup> El artículo 1 de la Ley Reguladora de la Propiedad en Condominio define lo que se debe entender como condohotel:

“**Condohotel:** modalidad de operación de hospedaje en que la propiedad del inmueble esta acogida a la Ley Reguladora de la Propiedad en Condominio, o aplica principios contenidos en ésta y en el que la explotación hotelera está garantizada mediante un contrato de administración, con una empresa operadora hotelera que asume las funciones correspondientes a los administradores según la Ley y las que se derivan del carácter hotelero de la operación El 70% del tiempo al año debe dedicarse el establecimiento como mínimo al servicio de hospedaje, y el 30% puede ser utilizado por los condóminos.”

Dicha figura se considera como una especie del condominio de uso turístico, que se distingue por un contrato entre una empresa hotelera y el dueño/concesionario para que el primero administre y ejerza las funciones de carácter de una actividad de esa naturaleza. En otras palabras, lo que define a un condohotel es el contrato de administración y el porcentaje de utilización por lo condómino y no por el uso turístico de hospedaje de esta.

En el artículo segundo se mencionan los requisitos que debe contener una escritura pública donde se constituya dicho condominio. El propietario de un derecho de concesión podrá sobre un inmueble regular un condominio proyectado mediante la utilización de un anteproyecto<sup>48</sup>.

### *Reglamento a la ley Reguladora a la propiedad en Condominio*

Mediante el decreto número 32303-MIVAH-MEIC-TUR, denominado Reglamento a la Ley Reguladora de la Propiedad en Condominio se confirma la posibilidad de creación de un condominio en la Zona Marítimo Terrestre. Desde el artículo primero, se materializa dicha posibilidad al esbozar conceptos como Concesión filial, que se define como la filial resultante de la partición de la concesión original, cuando se somete a las disposiciones de la Ley Reguladora de la Propiedad en Condominio.

Específicamente dicha figura se regula mediante el capítulo cuarto denominado: “Acerca de la afectación al Régimen de Propiedad en Condominio de un inmueble sujeto a un derecho de concesión”.

---

<sup>48</sup> El anteproyecto es un plano general preliminar, donde por premuras de la inscripción, que muestra como se pretende desarrollar un condominio. En la mayoría de los casos, un condominio proyecto o el anteproyecto son creados cuando por alguna razón no se ha iniciado la construcción o no se tienen los planos constructivos.

El artículo 19 define: el titular de un derecho de concesión puede someterlo a un régimen condominal, bajo las disposiciones de la Ley Reguladora de la Propiedad en Condominio y del respectivo plan regulador. De lo anterior, se debe rescatar la posibilidad de someter un derecho de concesión al régimen de propiedad en condominio por parte del titular, quien para efectos de la Ley de la Zona Marítimo Terrestre es el concesionario. Además, la necesidad de estar conforme a los parámetros del respectivo plan regulador de la zona donde se quiera crear.

Los artículos 20 y 21 establecen el proceso de tramitación, el cual será comentado en apartados posteriores.

Como se mencionó anteriormente, la afectación debe regirse bajo las disposiciones del plan regulador de la zona. Siendo obligatorio la consistencia entre el Reglamento de condominio y administración al que sea sometido el condominio y el plan regulador vigente, la normativa jurídica aplicable a las concesiones en la Zona Marítimo Terrestre, y en su caso especial, a las concesiones del Polo Turístico Golfo Papagayo. Al respecto, es importante destacar que cualesquiera que sean obligaciones del concesionario no se verán afectadas.

La Autoridad otorgante de una concesión sometida al régimen de propiedad en condominio, deberá emitir a favor de su titular un nuevo contrato de concesión para cada concesión filial, el que incluirá un derecho proporcional de uso sobre los bienes de uso común, y sobre cualquier bien común ajeno a la concesión, extinguiéndose en tal caso el contrato de concesión anterior. Al realizar un contrato de concesión por cada finca filial se individualiza la responsabilidad ambiental, tributaria y demás definida por la legislación vigente. La individualización permite el máximo uso y disfrute por parte de los diferentes condóminos sin verse afectados por la actitud irresponsable de sus vecinos. La anterior afirmación, obtiene gran importancia al analizar la práctica generalizada de utilizar figuras o medios alternos<sup>49</sup> a la creación de condominios en la Zona Marítimo Terrestre.

Al individualizar cada finca filial con su propio contrato de concesión se definen las responsabilidades y obligaciones de cada concesionario, eliminando el peligro de una actitud peligrosa y negligente de los demás condominios.

---

<sup>49</sup> La práctica generalizada por los desarrolladores o dueños de compañías titulares de concesiones al crear unidades habitacionales es entregar, como título valedero por la compra, una acción de la sociedad titular del derecho, proporcional al valor de todas las unidades existentes. Esta práctica tiene grandes problemas al no estar delimitada la responsabilidad del propietario de cada unidad, poniendo en peligro toda la concesión.

Cuando se otorguen nuevos contratos de concesión se suscribirán en los mismos términos y condiciones que el contrato de concesión original con ciertas excepciones:

1. El plazo será el que reste para el término del plazo originalmente concedido;
2. Todas aquellas otras materias en las que resulte indispensable ajustar su texto para hacerlo consecuente con el fin y características de la concesión original,

Los titulares de concesiones filiales podrán cederlas, transmitir las, gravarlas o disponer de ellas, previa autorización de la autoridad que otorgó la concesión, conforme a la legislación vigente.

*Cada concesionario de una concesión filial será individualmente responsable de cumplir con las obligaciones de su contrato de concesión, incluyendo el pago del canon que corresponda sobre el área privativa. El canon correspondiente al área común del condominio será considerado como un gasto común condominal. Si la Autoridad otorgante de la concesión inicia un procedimiento administrativo para cancelar una concesión por incumplimientos asociados con el área común del condominio, todos los condóminos deberán ser*

*parte del respectivo procedimiento de cancelación.*<sup>50</sup> Lo define dos responsabilidades ante la Municipalidad por efecto de la concesión; una conjunta producto del pago del canon por el área común y otra, individual, del pago del canon por cada área privativa.

Sobre la terminación de una concesión filial, la autoridad que haya otorgado la concesión asumirá en forma plena los derechos y obligaciones que corresponden al respectivo condómino. Si todos los derechos de concesiones filiales han sido terminados, la autoridad que lo otorgó podrá extinguir el régimen de propiedad en condominio. La transición producto de la terminación de una finca filial en relación con las demás fincas filiales debe ser regulada mediante el Reglamento Interno producto del vacío normativo existente.

Al darse por terminada una concesión filial (por ser cancelada o no prorrogada), se podrá otorgar una nueva concesión con los mismos términos y condiciones de los demás contratos de concesión filial del respectivo condominio, salvo el plazo, que será el que falte para la terminación del resto de las concesiones filiales, ya que todas las fincas filiales, sean las nuevas o la prórroga de las existentes deberán tener un plazo igual de vencimiento o término.

---

<sup>50</sup> **Reglamento a la Ley sobre la Zona Marítimo Terrestre** No. 7841-P, del 16 de diciembre de 1977 Artículo 27.

La prórroga de la concesión de cada finca filial deberá solicitarse de forma individual tomando en consideración lo establecido en el Reglamento interno del Condominio

Conforme a lo determinado en la Ley Reguladora de la Propiedad en Condominio y este Reglamento, para poder someter un inmueble al régimen de propiedad en condominio, el propietario, propietarios o concesionarios deberán manifestarlo mediante escritura pública, que para efectos prácticos se podrá dividir en dos partes: una concerniente a la concesión original, su descripción y permisos y otra, que afecta la constitución del régimen y su regulación y las relaciones entre condóminos.

Otras iniciativas

Una iniciativa del Instituto Nacional de Vivienda de Urbanismo, que buscaba derogar la Ley Reguladora de la Propiedad en Condominio, establecía en el capítulo II:

*“Artículo 8: Las corporaciones Municipales podrán otorgar derecho de concesión en condominio por el término indicado en el artículo 48 de la Ley de la Zona Marítimo Terrestre.”* Lo anterior que explica que la concesiones se podrán

otorgar por un tiempo no menor de 5 años y no mayor de 20, obligando al futuro concesionario al pago de un canon anual, que sustituye el impuesto territorial.

El artículo 9 limitaba la posibilidad de otorgar concesión en condominio repitiendo lo establecido en el artículo 47 de la Ley de la Zona Marítimo Terrestre.

Mediante el artículo 10, introduciendo un cambio sustancial en la materia, se establecía que el concesionario debía presentar la solicitud ante la corporación municipal y ésta otorgaba un tiempo prudencial para encontrar los nuevos concesionarios de las unidades privativas. Posteriormente, según el artículo 11, una vez establecida la lista, se entregará a la corporación municipal y ésta deberá conceder la autorización, si se cumple con los requisitos establecidos en la misma ley. Una vez autorizada se publicará un edicto, otorgando un mes a los interesados para presentar observaciones, debiendo, posteriormente, la Municipalidad emanar una resolución al respecto.

El artículo 13, permitía la creación de la escritura pública de afectación al régimen de propiedad en condominio. Posteriormente establecía, en el artículo 14, que: “los planos de desarrollo deberán ser aprobados por el Instituto Nacional de Vivienda y Urbanismo, o bien por el Instituto Costarricense de Turismo, en el supuesto de que el inmueble haya obtenido la declaratoria de interés turístico”. El artículo anterior, introducía un cambio sustancial al solo necesitar la aprobación

del Instituto Nacional de Vivienda y Urbanismo o el Instituto Costarricense de Turismo y no de ambos.

Se crea, mediante el artículo 16, el Registro de Concesión en Condominio como dependencia del Registro Nacional.

Dicho proyecto, que introducía cambios considerables en la materia, se archivó sin llegar a discusiones legislativas, no aprobándose

## ***Sección segunda: Tramitación del condominio en la Zona Marítimo Terrestre***

La tramitación del condominio en la Zona Marítimo Terrestre debe regirse por varias normas, entre las principales se debe mencionar: la Ley de la Zona Marítimo Terrestre y su reglamento, la Ley Reguladora de la Propiedad en Condominio y su reglamento.

Es necesaria la aprobación e inscripción de la concesión objeto de la afectación, para así iniciar la tramitación ante las diversas autoridades requeridas. El artículo 20 del Reglamento a la Ley Reguladora de la Propiedad en Condominio establece que el concesionario que pretenda someter su concesión al régimen de propiedad en condominio deberá obtener de previo la autorización:

1. La Municipalidad que le otorgó la concesión,
2. Del Instituto Costarricense de Turismo, de conformidad con el artículo 45 de la Ley Zona Marítimo Terrestre; o bien, del Instituto de Desarrollo Agrario, cuando se trate de terrenos o inmuebles a nombre del Estado sometidos al régimen de posesión de la Propiedad Rural Inmueble, propiedad agrícola del Estado, parcelación o colonización de tierras,

concretamente a nombre del Instituto de Desarrollo Agrario, tal y como lo dispone la Ley de Tierras y Colonización, Ley N° 2825 de 14 de octubre de 1961, según sea el caso.

3. En el caso de concesiones otorgadas por el Instituto Costarricense de Turismo dentro del Polo Golfo Turístico Papagayo, el concesionario requerirá únicamente la autorización previa de la Junta Directiva del Instituto Costarricense de Turismo

Para lograr la autorización, el destino previsto de las fincas filiales debe ser consistente con el del plan regulador vigente y aplicable a la concesión relacionada. Específicamente el Instituto Costarricense de Turismo considera necesario hacer un análisis técnico que determine que se cumple con el tamaño mínimo permitido por Reglamento del Plan Regulador, se tenga salida a vía pública o un determinado acceso común. EL Instituto Costarricense de Turismo, durante un lapso siguió el criterio de la Contraloría General de la República que establece que se “denieguen las concesiones otorgadas a personas jurídicas conformadas por las mismas personas que ya ostentan un derecho sobre la Zona Marítimo Terrestre. Por lo que el Instituto Costarricense de Turismo, aplicó dicha limitación en el caso que sean las mismas personas físicas dueñas del capital accionarios y que ya ostentan un derecho de este tipo”. Dicho criterio, se consideró mal utilizado por lo que será analizado posteriormente.

El Instituto Costarricense de Vivienda y Urbanismo pide como únicos requisitos cumplir con la certificación del uso de suelo y tener un acceso a calle pública. No obstante, a lo interno se tienen cuestionamientos sobre la figura, por lo cual su análisis se torna necesario en el presente estudio.

Como primer problema, se considera la venta y utilización de terrenos de dominio público; es claro, conforme su definición, que las concesiones en la Zona Marítimo Terrestre otorgan el derecho de uso aprovechamiento y nunca el pleno dominio de la propiedad, ésta sigue perteneciendo al Estado.

Posteriormente, se analiza el caso de servidumbres y la existencia de una calle interna del condominio y la naturaleza pública o privada de éstas. La Ley Sobre la Zona Marítimo Terrestre es clara al determinar que no debe existir servidumbre en terrenos afectados por la figura de la concesión. Sobre la naturaleza pública o privada de calles internas del condominio son de carácter privado. En una concesión normal las calles internas son privadas sin tener que mediar algún tipo de afectación o consideración. Lógicamente deben cumplir con la normativa relacionada que establece que si existe previamente un camino, éste deberá mantener y no debe limitarse el acceso a la zona pública. Todo esto porque el espíritu de la Ley seis mil cuarenta y tres estipula el libre acceso a las zonas costeras (playas).

Para cumplir con lo anterior el interesado además deberá presentar los planos respectivos ante el Instituto Nacional de Vivienda y Urbanismo, el Ministerio de Salud, y la Municipalidad respectiva para que sean visados, y además obtener el permiso de construcción ante la Municipalidad respectiva.

De conformidad con el artículo 15 del Reglamento a la Ley Reguladora de la Propiedad en Condominio, los planos de un proyecto que se quiera someter al régimen de condominio deben contener:

1. Plano de ubicación: donde se indican las diferentes áreas del condominio con los datos y dimensiones que identifican sus partes, así como la localización y naturaleza de las edificaciones dentro del terreno. Debiendo contener la siguiente información:

a. Nombre del condominio y nombre del propietario con su número de identificación.

b. Indicar que se trata de propiedad en condominio, así como el tipo y el uso.

c. Firma del profesional responsable, con su información

d. Número de inscripción del plano de la finca madre

e. Ubicación administrativa del condominio

f. Ubicación geográfica del condominio con base en los mapas del Instituto Geográfico Nacional

2. Planos de distribución: Describen los diferentes pisos, mostrando un esquema de las fincas filiales con su correspondiente numeración, así como el desglose de las áreas de uso común, necesarias para uso y aprovechamiento del condominio en cuanto a: circulación, localización de servicios generales y otros. Además, se debe incluir, los cortes y las tablas con la información de las áreas de las fincas filiales y áreas comunes. Esta tabla de áreas deberá contener necesariamente las áreas de las fincas filiales, área privativa construida (APC), área privativa no construida (AP no C) (jardines y patios), área privativa construidas no cubiertas restringidas (APC no CR), (patios de luz y tendido), área de uso común construidas (ACC), y de uso común libre (ACL). Además, se deberá indicar el coeficiente de copropiedad, así como el porcentaje de cada una de las otras categorías referidas.

3. Planos constructivos: Deberán contener lo siguiente:

a. Plantas de distribución a nivel de terreno: acceso común al conjunto, ancho de calle, accesos particulares, área de estacionamiento, línea de construcción, acotamiento de aceras, rampa de acceso vehicular, rampas de acceso para personas con discapacidad, en caso de que proceda según

el presente reglamento, caseta de vigilancia, espacio cubierto para depósito de basura, zonas verdes, zonas recreativas, zonas de juegos infantiles, zonas de parque, áreas verdes y recreativas, iluminación especial exterior, verjas, rejas y tapias de cerramiento externo, y en general cualquier otra afectación a la propiedad.

b. Cuando proceda, planta de distribución de otros pisos.

c. Planos estructurales: Éstos deberán ajustarse a lo estipulado en el Código Sísmico vigente. d. Planos mecánicos y eléctricos: Deben cumplir con lo estipulado en los códigos de instalaciones mecánicas y eléctricas vigentes.

De conformidad con la legislación vigente existen varias limitaciones para la creación de condominios, algunas toman mayor relevancia al tratarse de condominios en la Zona Marítimo Terrestre:

1. Todo condominio creado en la zona de influencia de algún campo de aviación tendrá una altura máxima de una décima parte de la distancia que los separe (Artículo 28 Ley 833 de Construcciones)

2. Todo bien inmueble debe cumplir con una función ambiental (Artículo 8 Ley 7788 de Biodiversidad). El dominio del propietario sobre el bien inmueble no es absoluto, debe respetar el factor ambiental, procurando la protección mayor al medio ambiente sin desconocer la función económica y social. Lo anterior, en el caso de condominios en la Zona Marítimo Terrestre tiene grandes repercusiones en cuanto a la Ley 6043 define ciertas obligaciones ambientales por parte del titular de una concesión.
  
3. Evaluación de impacto ambiental: es necesario, conforme al artículo 2 del Decreto 31849-MINAE-S-MOPT-MAG-MEIC, la realización de una evaluación de Impacto Ambiental. Por lo que al encontrarse en la Zona Marítimo Terrestre, los criterios ambientales son de aplicación estricta sin justificación en contrario.

## ***Sección Tercera: Inscripción y Registro del condominio en la Zona Marítimo Terrestre***

El Código Civil mediante el artículo 459<sup>51</sup> establece la posibilidad de inscribir en el Registro Nacional diversos actos concernientes a los títulos de dominio de los derechos reales y los que constituyan, reconozcan, modifiquen o extingan derechos de usufructo, uso, habitación, servidumbres e hipoteca, por lo que la doctrina considera que dicho registro es “números apertus”. De conformidad con lo anterior es permitida la inscripción de un condominio en la Zona Marítimo Terrestre mencionado en el artículo 1 inciso e de la Ley Reguladora de la Propiedad en Condominio. Por consiguiente el condominio en la Zona Marítimo Terrestre *“es un contrato válido conforme al ordenamiento cuya plena eficacia requiere publicidad registral.”*<sup>52</sup>

---

<sup>51</sup> Código Civil. N° 30 del 19 de abril de 1885. ARTÍCULO 459- En el Registro de Propiedad se inscribirán:

1°- Los títulos de dominio sobre inmuebles.

2°- Aquellos en que se constituyan, reconozcan, modifiquen o extingan derechos de usufructo, uso, habitación, servidumbres y cualesquiera otros reales diversos del de hipoteca. Los títulos en que se consigne el arrendamiento de inmuebles pueden o no inscribirse; pero sólo perjudicarán a tercero si se hubiera inscrito. Las operaciones referentes a edificios o departamentos sometidos al régimen contemplado por la Ley de Propiedad Horizontal, se inscribirán en una sección especial, mediante un doble registro de fincas matrices y fincas filiales debidamente relacionado

<sup>52</sup> REGISTRO NACIONAL AJR-27-2005 (27 DE ENERO DEL 2005)

Conforme a lo establecido por el Registro Nacional en diversas ocasiones previo a la inscripción de la figura se deben considerar distintas situaciones. Debe existir previamente un concesión, no obstante no todas las concesiones son objeto de la afectación a la propiedad en condominio, solo podrán verse afectadas las situadas en la Zona Marítimo Terrestre y que sean declaradas con aptitud turísticas o comercial<sup>53</sup>. De conformidad con lo establecido en la Ley Reguladora de la Propiedad en Condominio y su reglamento para la creación, transformación, enajenación, modificación o extinción de dicha figura, está controlada y debe ser previamente autorizada por las instituciones partes en el proceso de otorgamiento de la concesión y el condominio.

Al referirse a la inscripción de dicha figura, previo a la realización de la escritura pública, el notario público deberá cumplir con varios deberes precartulares: identificar al dueño registral del inmueble mediante una identificación idónea, estudio de personería del representante de la persona jurídica dueña del inmueble, consignar el valor del inmueble según declaración de impuesto territorial o información registral, realizar un estudio registral adecuado (analizando la situación actual del inmueble además gravámenes, condiciones o

---

<sup>53</sup> Ley de Zona Marítimo Terrestre y su reglamento N° 6043, del 3 de marzo de 1977 Artículo 19. Hasta tanto no se produzca la respectiva declaratoria de aptitud turística, no podrán autorizarse obras ni construcciones, reconstrucciones o remodelaciones de ninguna clase, en la Zona Marítimo Terrestre.

limitaciones que contenga), comprobar la existencia de los planos topográficos y constructivos requeridos debidamente visados y aprobados.

Conforme al artículo 2 de la Ley Reguladora de la Propiedad en Condominio, *“el propietario, los copropietarios o los concesionarios de un inmueble deben declarar su voluntad en escritura pública”*. Dicha declaración de voluntad debe cumplir con ciertos requisitos establecidos en el mismo articulado y normas conexas.

- a) Primero, y como la misma norma lo explica, se debe realizar una declaración de voluntad ante Notario Público mediante una escritura pública. En ésta se deberá consignar la información requerida por la legislación vigente para que sea inscrita en el Registro de Concesiones de Derecho de Uso de la Zona Marítimo Terrestre y del Polo Turístico Golfo Papagayo, previa calificación de la Sección de Propiedad en Condominio del Registro Público de la Propiedad, en lo de su competencia, el cual se encargará del trámite de su revisión. La declaración de voluntad debe ser realizada por la totalidad de titulares del derecho de concesión a ser afectado al régimen de propiedad horizontal,
  
- b) Se debe describir completamente la finca que se somete al régimen de propiedad horizontal, contiendo naturaleza, situación medida y demás

datos requeridos por la normativa aplicable, describiéndose la Concesión y la autorización de la Municipalidad y el Instituto Costarricense de Turismo para la creación del Condominio

- c) Es necesario describir el condominio en general, indicando el destino del condominio y el particular de cada finca filial, al respecto podría ser: vertical, horizontal combinando o mixto (en caso de los condominios en general) y habitacional, comercial, turístico, industrial, agrícola, pecuario o cualquier otro uso que sea lícito y también el nombre del condominio deberá ser aprobado
  
- d) la finca matriz, las diferentes fincas filiales conteniendo: la naturaleza, situación linderos, medida, plano catastrado (si hubiere), proporción de medida. Esta descripción e información se aportará con base en los planos constructivos y topográficos.

Si se analiza detenidamente lo anterior, lo que se realiza es determinar las zonas que serán objeto de propiedad privativa y el valor proporcional de éstas. Con el fin de determinar los derechos que recaerán sobre los diferentes condóminos.

e) *Los bienes comunes, su destino y las características necesarias para identificarlos, ubicarlos y delimitarlos correctamente.* Dicha descripción adquiere gran relevancia al entrar el condominio en la vida práctica, pudiendo existir conflictos entre los diferentes condóminos y el administrador por la utilización administración y disfrute. Aunado a lo anterior, al ser todos los condóminos responsable del pago del canon por las áreas comunes

Es de relevancia la definición de las áreas comunes y privativas (sean restringidas o generales) para que el adquirente de un condominio en la Zona Marítimo Terrestre sepa que adquiere y cuáles lugares tendrá para su utilización y disfrute con los demás condóminos.

- f) El notario debe dar fe que: ha tenido los planos de construcción a la vista y éstos se encuentran aprobados y visados por las instituciones competentes y que la descripción realizada de cada finca filial se ajusta a la información contenida en los planos constructivos
- g) El valor total del condominio, el de cada finca filial y la proporción correspondiente de filiales con respecto al total.

h) De especial importancia, es el Reglamento de Condominio y Administración, el cual consiste en la norma esencial en la vida práctica del condominio. Dicho reglamento debe contener al menos los siguientes apartados: Dirección y administración (mediante ASAMBLEA DE PROPIETARIOS y el ADMINISTRADOR, y en algunos casos Junta Directiva) y su forma de elección, Integración y Facultades de la Asamblea, Derechos y Deberes de la Asamblea de Propietarios, Administración (el administrador) sus obligaciones, funciones y forma de elección y destitución, Derechos y Obligaciones de los Condominios, específicamente se debe consignar un mecanismo que permita la correcta vigilancia de la condiciones establecidas en la concesión original y el pago del canon por el área común. Dicho reglamento se realizará en función de cada caso y en concordancia con lo establecido en la Ley Reguladora de la Propiedad en Condominio y Reglamento.

El Reglamento de condominio y administración al que se someta la creación del condominio, deberá ser consistente con el plan regulador vigente, con la normativa jurídica aplicable a las concesiones en la Zona Marítimo Terrestre, y en su caso, a las concesiones del Polo Turístico Golfo Papagayo. En particular, la creación del régimen condominal en la concesión no afectará cualesquiera obligaciones del concesionario de conceder acceso a la zona pública, y todos aquellos que se establezcan con arreglo al ordenamiento jurídico vigente.

La correcta redacción del reglamento permite al adquirente un entendimiento de los derechos y obligaciones que asume, así como los diferentes medios y procesos que lo protegen y así facilitan el aprovechamiento por parte de todos los condóminos.

Específicamente el reglamento deberá considerar:

-Los Gastos proporcionales de las filiales para el pago del canon anual por el derecho de concesión

-Facultades de la Asamblea General de Condóminos, que en el caso de modificar, gravar o variar deberán tener la autorización de la Municipalidad respectiva y el Instituto Costarricense de Turismo

-Las causas de anulación de la concesión original o de los derechos sobre las filiales

-La relación entre concesión original y las subconcesiones, tratando de adecuar la responsabilidad de un condómino frente a toda la concesión y estableciendo un sistema de multas y sanciones al respecto.

El notario como excepción de dicha figura deberá dar fe:

- a.** a. Que se han obtenido las autorizaciones y aprobaciones indicadas en el presente Reglamento.
- b.** Que el contrato de concesión se encuentra vigente, con vista de los registros correspondientes, según el tipo de concesión.
- c.** Que se cumplió con lo dispuesto en los artículos 2, 3 y 4 de la Ley Reguladora de la Propiedad en Condominio.

## ***Sección cuarta: Primer condominio en la Zona Marítimo Terrestre y su trámite***

Para efectos del presente análisis es imperante conocer el primer condominio en la zona marítimo constituido para así dilucidar posibles conflictos en al momento de su inscripción y tramitación. Hasta hoy, sin tomar en consideración los condominios creados en Golfo Turístico de Papagayo, se ha inscrito un solo condominio en la Zona Marítimo Terrestre, por lo que su análisis toma gran relevancia para el presente estudio.

La aprobación de los planos, requisito para la tramitación e inscripción del condominio, sufrió varios atrasos y fue objeto de rechazo en primera instancia por el Instituto Nacional de Vivienda y Urbanismo. Recibiendo la aprobación en Junta Directiva.

Dicho condominio es denominado Condominio Horizontal Residencial Turístico Samba Flamingo, el cual fue constituido el día 22 de diciembre del 2004. Mediante escritura otorgada ante el notario Fabio Alberto Arias Cordoba, compareciendo Didier Madrigal Pérez y Jorge Alberto Elizondo Pérez en su condición de apoderados generalísimos sin límite de suma de la compañía “DJ

INVERSIONES SOCIEDAD ANÓNIMA”. El condominio fue inscrito antes de la promulgación del Reglamento a la Ley.

Se crearon 14 fincas filiales, solicitándose la inscripción por separado y a nombre del concesionario.

Dictándose un reglamento, donde se definen los gastos comunes como: “aquellos que se requieran para la administración y mantenimiento del Condominio ...” y la cuota de mantenimiento: “el monto mensual o anual que cada condómino está obligado a pagar para cubrir la parte proporcional en los gastos comunes ... gastos de: cánones, impuestos municipales”. De importancia, la inclusión dentro de los gastos comunes el pago del canon anual correspondiente a las áreas comunes.

De la redacción del reglamento se entiende la preocupación de los desarrolladores en mantener las condiciones originales de la concesión y de no afectar el medio ambiente, en caso contrario pudiendo ser causal de cancelación de la concesión.

En el caso de: cesión, cualquier forma de traspaso, arrendamiento, constitución de derechos reales sobre las fincas filiales se obliga al concesionario a comunicarlos a la Junta Administradora del Condominio. Posteriormente, la

Junta Administradora comunicará dicha situación a la Municipalidad correspondiente, y al Instituto Costarricense de Turismo.

Se permite reunir las fincas filiales, dividir o afectar al régimen de propiedad en condominio, no obstante no se define el proceso a seguir. Es importante destacar que al ser una concesión tendría que estar aprobado por el Instituto Costarricense de Turismo, Instituto Nacional de Vivienda y Urbanismo y la Municipalidad.

En dicho reglamento se norma cuando un condómino o quien éste derive su derecho cometiere faltas graves o fuere infractor de las disposiciones que regulan el régimen de concesión en condominio; pudiendo en dicho caso, la Asamblea de Condóminos ordenar el desahucio y autorizando a la Junta Administradora a iniciar proceso de desahucio y poniendo la concesión a disposición de la Municipalidad de Santa Cruz.

El artículo veintidós del reglamento establece la posibilidad de cada concesionario para construir las unidades habitacionales que permita la ley y los respectivos reglamentos siempre y cuando tenga la aprobación de la Junta Directora y esté autorizado por el Instituto Costarricense de Turismo, la Municipalidad respectiva y el Instituto Nacional de Vivienda y Urbanismo. El artículo treinta, como requisito para la cesión o cualquier forma de traspaso de su

derecho, obliga al concesionario al comunicarla a la Junta Administradora para posteriormente comunicarlo a las autoridades de las diferentes entidades gubernamentales. En el artículo cuarenta y uno se establece como requisito para la modificación del Reglamento, la aprobación de la Municipalidad y el Instituto Costarricense de Turismo

Dicho condominio no se utiliza, por cuanto dicho bien fue adquirido por un grupo desarrollador, con el fin de utilizarlo como acceso a la playa de un megaproyecto turístico.

Es importante aclarar que el condominio: Condominio Horizontal Residencial Turístico Samba Flamingo fue inscrito previo a la entrada en vigencia del Reglamento a la Ley Reguladora de la Propiedad en Condominio y anterior a la utilización de diferentes criterios por parte del Instituto Costarricense de Turismo obligando a un proceso de tramitación e inscripción diferente.

## ***Sección quinta: Problemática***

Existe gran desconocimiento y problemas al momento de utilizar la figura del condominio en la Zona Marítimo Terrestre, siendo necesario dar una explicación a dichas dificultades. Se encontraron diversas dificultades, algunas a nivel registral y otras al momento de tramitar la figura.

Durante algunos meses el Instituto Costarricense de Turismo aplicó el criterio esbozado por la Procuraduría General de la Republica en la consulta C-157-2001. La Sala Constitucional ha establecido que los bienes de dominio público por voluntad expresa del legislador, tiene un destino especial de servir a la comunidad, al interés público; por lo que al adjudicar derechos sobre los bienes del Estado debe utilizar potestades discrecionales, denegando la Administración solicitudes contrarias a los principios constitucionales antes mencionados. Por lo tanto, la Procuraduría interpretó el artículo 57 inciso e de la Ley 6043<sup>54</sup> de forma extensiva a personas jurídicas, denegándose de manera obligatoria “las concesiones otorgadas a personas jurídicas conformadas por las mismas personas que ya ostentan un derecho sobre la Zona Marítimo Terrestre.; o bien que sean las mismas personas físicas dueñas del capital accionarios y que ya

---

<sup>54</sup> **Ley de Zona Marítimo Terrestre y su reglamento** N° 6043, del 3 de marzo de 1977. Artículo 57 inciso e: e) Ninguna persona junto con su cónyuge e hijos menores, podrá tener más de una concesión.

ostentan un derecho de este tipo”. Dicho criterio olvidó el carácter económico de las concesiones en la Zona Marítimo Terrestre y la voluntad del legislador al momento de su creación.

Actualmente la Contraloría remite a la municipalidades su opinión para que éstas por diversos medios logren regular la transmisión de y creación de concesiones y concesiones filiales; con el fin de evitar el otorgamiento a pocas personas.

-En términos conceptuales o doctrinales la concesión en la Zona Marítimo Terrestre busca el aprovechamiento por parte del concesionario de la zona denominada restringida, por lo que una restricción de carácter interpretativo lo imposibilita. Se debe utilizar la potestad discrecional para permitir que al momento de creación del condominio los subconcesiones pertenezcan al desarrollador o concesionarios originales para posteriormente cederse, en un tiempo prudente, a los nuevos subconcesionarios, que sí cumplirán dicho criterio. Desde un punto de vista comercial es ilógico que en las primeras etapas (tramitación) de desarrollos inmobiliarios se tengan vendidas todas las unidades. El turismo es una de las principales formas de ingreso de los costarricenses, por lo que limitar el desarrollo turístico sin razón, afectaría considerablemente la economía. Si no se utiliza otro criterio (o en su defecto método de regulación) podría acarrear prácticas desleales o falsas de los empresarios con el fin de desarrollar sus proyectos, teniendo que al

momento de solicitar una afectación de una concesión al régimen de condominio, una cantidad de sociedades genéricas e irrisorias con apoderados y dueños de capitales diferentes que al momento de ceder los derechos, dejarán de existir.

La jurisprudencia, en concordancia con la Legislación ha entendido que “la concesión, como derecho real administrativo, tiene un valor económico que le permite ser cedida o gravada, dicho valor tiene como punto de referencia necesario, la materialidad del inmueble sobre el cual se está otorgando la concesión -aunque no equivale al valor comercial del terreno-, la cual da al concesionario un derecho de utilización sobre el fundo respectivo, sujeto entonces a una estimación económica que tome en cuenta la realidad”<sup>55</sup>.

- La Ley Reguladora de la Propiedad en Condominio permite la creación e inscripción de Condominios con la sola existencia del anteproyecto. Por lo que obligar al concesionario a traspasar todas las concesiones filiales al momento de la inscripción, se estaría eliminando tácitamente la creación de condominios en la Zona Marítimo Terrestre mediante anteproyecto.

-En reiteradas ocasiones, la Sala Constitucional, se ha referido a la interpretación de las leyes no solo por su texto sino por la voluntad del legislador. Por

---

<sup>55</sup> Tribunal Segundo Civil, Sección Segunda, San José. Voto 125-01, a las 9 horas 30 minutos del 23 de marzo del 2001

consiguiente, al establecer una restricción, imposibilita la utilización de una figura aceptada por ley, contraria a la voluntad del legislador.

- Se considera necesario discutir modificaciones a la normativa que solventen el problema descrito.

Existen varias dificultades a nivel práctico que limitan la utilización de la figura de estudio, por lo que se tratarán de dilucidar.

La Ley 7933<sup>56</sup> establece “al inscribirse el primer asiento de la finca matriz, se cancelará la inscripción del inmueble en la Sección General de la Propiedad” lo que en el caso de una concesión en la Zona Marítimo Terrestre no debe suceder. Se está ante un problema de publicidad formal, en realidad existe una situación jurídica accesoria dentro de una principal, el terreno en el cual se desarrolla el condominio no pierde su naturaleza demanial y mantiene las limitaciones y restricciones propias de una concesión. Resolviendo lo anterior mediante el oficio AJR-27-2005, el Registro Nacional considera que dicha ley no debe ser de aplicación estricta y darse una publicidad de ambas situaciones; permitiendo así la seguridad jurídica de los derechos derivados concretamente en sendas figuras.

---

<sup>56</sup> **Ley Reguladora de la Propiedad en Condominio**, N° 7933 del 25 de noviembre de 1999 Artículo 5

Una de las principales características de la Propiedad en Condominio es la dualidad de derechos, un derecho singular y exclusivo y una copropiedad<sup>57</sup> sobre los bienes, y servicios comunes. En el caso del condominio de la Zona Marítimo Terrestre dicha distinción se vuelve más compleja al verse íntimamente relacionados ambos derechos.

En primer momento, cada adquirente de una concesión filial va a tener un derecho singular y exclusivo con las siguientes características:

-Posibilidad de aprovechamiento independiente: cada filial es autónoma y deberá estar acondicionada para su uso y goce independiente, además debe estar comunicada con la vía pública y sino con un área común que conduzca a ella. Cada propietario usará su propiedad de acuerdo con su destino conforme a la escritura constitutiva. Además, se explica mediante la obligación que cada filial tenga salida a calle pública o a un elemento común que refiera a ésta.

En el caso del condominio en la Zona Marítimo Terrestre el aprovechamiento se sigue dando de manera independiente tomando en

---

<sup>57</sup> En el presente estudio, conforme a su planteamiento, no es de interés cuestionar la denominada “propiedad” y “copropiedad” del adquirente de una concesión filial, siendo que en una concesión se da una derecho de aprovechamiento, por ende se estaría ante un coderecho de aprovechamiento. Simplemente se trata estudiar la tramitación e inscripción conforme a la normativa vigente, sin considerar la posibles incompatibilidades entre las dos figuras (propiedad en condominio y concesión en la zona marítimo terrestre).

consideración las pautas establecidas en la concesión original, limitándose en materia ambiental y teniendo que pagar un canon establecido por la Municipalidad.

-Área delimitada: cada filial estará circunscrita a un espacio determinado, el cual deberá ser determinado al momento de crearse el condominio. Mediante la publicidad registral la descripción de cada filial está al alcance cualquiera, lo que permite tener certeza de las características de la concesión. Al respecto cada concesión filial será igualmente delimitada.

-Con todo lo comprendido dentro de sus límites: todo lo accesorio y los espacios necesarios para el aprovechamiento pertenecerán exclusivamente al titular de la concesión filial. Por lo que se presume que todo lo que esté dentro de los límites será parte de la concesión, pudiendo exceptuarse algunos elementos comunes como escaleras, elevadores, medidores. Mediante Reglamento se pueden establecer algunas limitaciones: modificación de fachadas, destino general de la edificación, cuotas de mantenimiento. Al encontrarse en la Zona Marítimo Terrestre existen limitaciones amplias para la construcción, lo que limita en algunos casos el desarrollo de un terreno por cuestiones de densidad habitacional y permeabilidad del terreno (sujeto al Plan Regulador de la Zona)

-En función del titular: es de vital importancia que el disfrute de la filial corresponde estrictamente al subconcesionario y no a los demás condóminos. Si no es así, se convertiría en un área común.

Existirá un derecho de aprovechamiento compartido con los demás condóminos de los bienes y servicios comunes. Este derecho compartido se puede denominar como especial en cuanto todos los bienes deben ser aprovechados por todos los titulares del condominio, quienes tendrán un derecho proporcional al porcentaje que represente el área fijada para su finca dentro del su condominio. Algunas características esenciales son:

- De uso general o restringido: “la copropiedad es necesaria y únicamente con los demás dueños”<sup>58</sup>, ningún propietario podrá ser limitado en el uso y goce racional de las cosas comunes. No obstante, no se excluye la posibilidad de que sean de uso restringido para algunos condominios. En el caso específico del condominio en la Zona Marítimo Terrestre, se entiende, que sí se podrá limitar el uso y el goce en el caso de daños al ambiente y por protección de la naturaleza.

Es de vital consideración la obligación del condominio de permitir el acceso público, si existiere, a la zona pública. Por lo que en casos excepcionales se da un

---

<sup>58</sup> Antonio, Ventura Travest. 2000. Derecho de Propiedad Horizontal, sexta edición, Barcelona, Editorial Bosch S.A., pag 208

aprovechamiento de áreas comunes por parte de terceros que permiten el acceso. Dichas área, de acceso público a playa, deberá ser parte íntegra y comprendida en la cuota mensual de mantenimiento.

Por lo que en dichos condominios podrían existir tres tipos de áreas comunes, restringidas y “publicas” lo que conllevaría un cambio sustancial en materia.

- Indivisible e inherente a la propiedad privada: Como la misma ley lo define, esta copropiedad es indivisible e inherente a la propiedad privada y en consecuencia inseparables de ésta<sup>59</sup>. Con respecto al condominio a la Zona Marítimo Terrestre se torna imposible, al ser un bien de dominio público, jamás entrando en la esfera privada de los particulares, solo permitiendo su uso y disfrute durante un tiempo determinado prorrogable. Al respecto, el Instituto Costarricense de Vivienda y Urbanismo, al discutir la Ley Reguladora de la Propiedad en Condominio establece que se introduce un régimen especial y novedoso en donde solo se permite el uso y disfrute por el tiempo de la concesión, sin tener derecho de propiedad completo; por lo que en ningún momento se altera su naturaleza de bien demanial protegido por la Ley de la Zona Marítimo Terrestre<sup>60</sup>

---

<sup>59</sup> **Ley Reguladora de la Propiedad en Condominio**, N° 7933 del 25 de noviembre de 1999 Artículo 9 y 12

<sup>60</sup> INSTITUTO NACIONAL DE VIVIENDA Y URBANISMO. **PU-M-D-13-2002**

-Todo lo que no sea área privativa será por consiguiente área común, pudiendo ser común 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. De vital importancia el cuidado de toda área común, al ser causal de la cancelación de la concesión, teniendo que estar fiscalizado mediante el reglamento interno del condominio

-Cada uno de los propietarios estará obligado mediante una cuota de sufragar los gastos de administración, conservación y operación de los servicios de bienes comunes.

Lo anterior tiene diferente matices en el caso de un condominio en la Zona Marítimo Terrestre:

El gasto de mantenimiento se incrementaría considerando la protección especial de las áreas comunes y el canon de las mismas. Se considera la labor del administrador y de los posibles comités de cumplimiento de las condiciones de la concesión y protección del ambiente esencial, por lo que una remuneración sería necesaria.

La interacción entre el administrador y los condóminos en el caso de áreas comunes debe regularse por reglamento interno del condominio, ya que el no pago del canon y el descuido de las áreas comunes podrían ser causales de cancelación del condominio.

## ***Sección sexta: Recomendaciones***

En virtud de los vacíos legales en la materia se considera necesario un esfuerzo conjunto de las diferentes instituciones públicas que regulan la materia y crear un proyecto de ley. El cual contendría diversas reglas que permitirían una mejor utilización de una figura provechosa para el desarrollo económico y social del país.

Dicho proyecto complementaría las diferentes normas. Dicha ley modificaría algunos artículos de la Ley Reguladora de la Propiedad en Condominio, su reglamento y la Ley de la Zona Marítimo Terrestre y su Reglamento.

Es claro, que en una concesión en condominio hay un derecho real administrativo de uso y disfrute, conjunto en el caso de las áreas comunes; aspecto que es confuso en la presente redacción de la ley. Considerándose necesario modificar la redacción, estableciendo la naturaleza de dicho derecho.

Posteriormente se debe regular la tramitación y autorización del condominio antes las diferentes autoridades. Debería como requisito previo, solicitar ante la Municipalidad correspondiente la autorización para iniciar proceso de transformación a una concesión en condominio. Siguiendo lo establecido en el

artículo 60 de el Reglamento a la Ley Sobre la Zona Marítimo Terrestre. Una vez obtenidas las autorizaciones previstas en el artículo mencionado, el concesionario deberá someter a trámite los planos ante las entidades respectivas, presentando los planos del anteproyecto o proyecto del condominio ante la ventanilla única ubicada en la Dirección de Urbanismo del Instituto Nacional de Vivienda y Urbanismo, a fin de obtener su aprobación.

Al aprobarse los planos del proyecto o anteproyecto, el concesionario procederá a la confección de la escritura ante notario público. Deberá la escritura constitutiva inscribirse ante el Registro de Concesiones de Derecho de Uso de la Zona Marítimo Terrestre y del Polo Turístico Golfo Papagayo, previa calificación de la Sección de Propiedad en Condominio del Registro Público de la Propiedad. Debiendo relacionarse la finca matriz y las fincas filiales con los términos de la concesión original.

El desarrollador o concesionario tendrá un plazo, posterior a la inscripción, de seis meses, prorrogable una vez mediante resolución fundada, para presentar ante la Municipalidad respectiva y el Instituto Costarricense de Turismo una cesión de los derechos de la concesión filial. Dicha modificación sería en aras de eliminar la utilización del criterio DFOE-AM-17/2005, al momento de creación e inscripción del condominio; utilizándolo solo al momento de la cesión de derechos de la concesión filial.

Lógicamente, se establecería como causal de cancelación de una concesión filial la no presentación de la solicitud de cesión de los derechos en el plazo estimado previamente. Registralmente como gravamen se debería anotar dicho plazo. Siguiendo el proceso establecido en el artículo 80 del Reglamento de la Ley de la Zona Marítimo Terrestre para la cancelación de una concesión. Al cancelarse la concesión filial deberá seguirse el artículo 29<sup>61</sup> del Reglamento a la Ley Reguladora de la Propiedad en Condominio.

Al autorizarse por la autoridades la cesión de derecho, deberá realizar una escritura ante notario público donde se relaciona la concesión filial con el nuevo concesionario.

Posteriormente es importante establecer el trámite para transmitir y gravar las fincas filiales, así como la forma de modificar algún aspecto de éstas. Una solución sería utilizar análogamente la Ley Reguladora de la Propiedad en

---

<sup>61</sup> 29.—El otorgamiento de un nuevo contrato sobre la concesión filial cancelada o no prorrogada, deberá otorgarse en los mismos términos y condiciones de los demás contratos de concesión filial del respectivo condominio, salvo el plazo, que será el que falte para la terminación del resto de las concesiones filiales. La solicitud de prórroga de cada concesión filial deberá ser realizada individualmente por cada condómino. El otorgamiento de nuevas concesiones y la prórroga de las concesiones existentes deberán realizarse de manera que todas las concesiones filiales dentro de un mismo condominio tengan igual plazo de vencimiento o término.

Condominio y la Ley sobre la Zona Marítimo Terrestre. Entonces una modificación, como la permitida en el artículo 13 de la Ley Reguladora de la Propiedad en Condómino, necesitaría obligatoriamente la autorización de la Asamblea de Condóminos, del Instituto Costarricense de Turismo y la Municipalidad respectiva. La relación entre condóminos es más estrecha, por lo que las autorizaciones para tales efectos deben suceder, sin existir la posibilidad de hacerlo de otra manera.

Si no hubiere modificación alguna en la legislación se debe plantear soluciones concretas a cada uno de los problemas en la tramitación e inscripción antes mencionados<sup>62</sup>.

- Para regular la transmisión y creación de concesiones y concesiones filiales con el fin de evitar otorgamiento a pocas personas, las municipalidades en conjunto con el Instituto Costarricense de Turismo deben dictar un lineamiento con directrices específicas que permita a los funcionarios municipales otorgar o denegar la creación de condominios en la Zona Marítimo Terrestre. Además, se considera necesario la creación de talleres de actualización a los encargados de la Zona Marítimo Terrestre en las Municipalidades respectivas.

---

<sup>62</sup> Sección quinta: Problemática

– Sobre el valor comercial de las concesiones y el aprovechamiento de los concesionarios se deben considerar varios aspectos. Para determinar el verdadero valor comercial de una concesión que intenta afectar al régimen de propiedad horizontal se debe realizar otro avalúo, donde se considere la cantidad de fincas filiales y el valor agregado por las áreas comunes del condominio deseado. Dicho avalúo es el que determina el canon que se asignará a cada finca filial.

Con la creación de una unidad encargada de la fiscalización de los Condominios en la zona Marítimo Terrestre, el Instituto Costarricense de Turismo se asegura que no existan errores u omisiones en el proceso de tramitación e inscripción. Dicha unidad sería la encargada de capacitar a los funcionarios municipales y de fiscalizar la correcta utilización de la subconcesiones cumpliendo con la normativa vigente. En cada caso, la Unidad, se analizaría el cuadro fáctico y las condiciones del proyecto resolviendo y dando sugerencias de acatamiento obligatorio por parte del desarrollador. Para lograr su cometido habría que otorgar potestad discrecional, permitiendo una resolución expedita y conforme a proyecto en particular.

– La Ley 7933<sup>63</sup> establece “al inscribirse el primer asiento de la finca matriz, se cancelará la inscripción del inmueble en la Sección General de la Propiedad” lo que en el caso de una concesión en la Zona Marítimo Terrestre no debe suceder. Se está ante un problema de publicidad formal, en realidad existe una situación jurídica accesoria dentro de un principal, el terreno en el cual se desarrolla el condominio no pierde su naturaleza demanial y mantiene las limitaciones y restricciones propias de una concesión. El Registro Nacional mediante el oficio el oficio AJR-27-2005, consideró que dicha ley no debe ser de aplicación estricta y darse una publicidad de ambas situaciones; permitiendo así la seguridad jurídica de los derechos derivados concretamente en sendas figuras.

Dicho oficio se redacta con el fin de esclarecer vacíos normativos y en el fondo esbozando la correcta teoría que es una modificación de la concesión original donde se crean subconcesiones filiales y no la cancelación. El oficio AJR-27-2005 es explícitamente contrario a la normativa, por lo que se considera necesaria una modificación a la misma.

---

<sup>63</sup> Artículo 5

## **Conclusión**

El condominio en la Zona Marítimo Terrestre es regulado por diversas normas; siendo las más importantes: la Ley Reguladora de la Propiedad en Condominio, Reglamento a la Ley Reguladora de la Propiedad en Condominio, Ley sobre la Zona Marítimo Terrestre y el Reglamento a la Ley sobre la Zona Marítimo Terrestre. Dichas normas afectan lo concerniente a la tramitación e inscripción del condominio. Producto del análisis de las normas citadas, y las figuras afines; sean condominio y la concesión en la Zona Marítimo Terrestre, se permite llegar a la conclusión general que la normativa que regula la tramitación e inscripción del Condominio en la Zona Marítimo Terrestre es insuficiente, rechazándose de plano la hipótesis propuesta al inicio de la presente investigación.

Existen varios vacíos legales en la legislación al momento de tramitación e inscripción, no hay criterios ni lineamientos específicos y surgen varias críticas de la posibilidad teórica de la figura en cuestión. El desconocimiento generalizado por parte de las autoridades, abogados, notarios y demás interesados en dicha materia incrementa las deficiencias normativas.

En virtud de los vacíos legales en la materia se considera necesario un esfuerzo conjunto de las diferentes instituciones públicas que regulan la materia y crear un proyecto de ley. El cual contendría diversas reglas que permitirían una mejor utilización de una figura provechosa para el desarrollo económico y social del país.

En reiteradas ocasiones, la Sala Constitucional, se ha referido a la interpretación de las leyes no solo por su texto sino por la voluntad del legislador. La figura del Condominio en la zona Marítimo Terrestre se menciona en diversas normas, estableciéndose claramente la voluntad del legislador. Por lo que las diversas autoridades que permiten la inscripción y tramitación de dicho condominio deben dictar directrices o criterios que sean de utilidad pública y permitan el aprovechamiento de la figura.

Existen figuras similares que pueden utilizarse análogamente para establecer parámetros en la tramitación e inscripción del Condominio en la Zona Marítimo Terrestre. En términos generales se puede citar una concesión en la Zona Marítimo Terrestre y la figura del condominio. El proceso de otorgamiento de una concesión en la Zona Marítimo Terrestre según la normativa vigente tiene gran semejanza con el de un condominio en la Zona Marítimo Terrestre. Los requisitos en la tramitación e inscripción de un condominio se mantienen en el caso de la Zona Marítimo Terrestre.

En el trámite de un condominio en la Zona Marítimo Terrestre se mezclan ambas figuras; en primer momento, se considera el otorgamiento de una concesión en la Zona Marítimo Terrestre (debiendo existir ésta necesariamente) para posteriormente modificarla y crear un condominio bajo los términos de la concesión original. De vital importancia, se consideran los deberes precontractuales, y requisitos catastrales de un condominio de esta naturaleza. Se encuentra que para efectos comparativos, la mayor dificultad sería en la vida práctica, específicamente las relaciones entre condóminos, sus obligaciones, sus derechos con respecto a las áreas comunes y la posibilidad de una subconcesión filial o la concesión original por incumplimientos.

Al ser una concesión, y no estar permitido por la legislación, no se permiten condominios mixtos, donde haya propiedad mixta, una de naturaleza pública y otra de naturaleza privada. La existencia teórica de un condominio de esa naturaleza haría imposible su fiscalización, así como delimitar los derechos de los condominios y del condominio como tal. Si algún desarrollador es titular de una concesión y propietario de una propiedad aledaña, debe crear dos condominios separados, y regular o fiscalizar ambos mediante un reglamento de carácter estricto que permita entrelazar los derechos y obligaciones de todos los condóminos.

Al adquirir una subconcesión filial, se deben considerar varias situaciones que implican deberes y derechos específicos que limitan la utilización de la figura de estudio. En primer momento se debe considerar el carácter demanial e inalienable de la zona restringida de la Zona Marítimo Terrestre, posteriormente al ser en condominio se debe comprender los límites de una propiedad de esa naturaleza y por último se debe, obligatoriamente, regular por un reglamento interno que previene y solventa los vacíos normativos

Es clara la naturaleza demanial e inalienable de la zona restringida de la Zona Marítimo Terrestre, por lo que todo desarrollador y posible adquirente de una subconcesión filial debe comprender los alcances de su derecho. Debiendo obligatoriamente acatar las condiciones y términos de la concesión original. Además de conocer el Reglamento que rige en el Condominio, así como la normativa que le regula.

Al ser una propiedad en condominio, existe una copropiedad de las áreas comunes, por lo que las relaciones entre condóminos deben ser armoniosas y bajo un ambiente de responsabilidad y respeto. Los diferentes titulares de las subconcesiones filiales se ven afectados por lo que su vecino realice, pudiendo en el peor de los casos verse cancelado su derecho.

Por ultimo, producto de la particularidad de la figura, las relaciones entre condóminos, y el vacío normativo, el desarrollador debe plantear un reglamento extenso que regule todas las actividades, problemas y situaciones posibles en el condominio. Se debe proteger el medio ambiente, pagar los cánones anuales, regular las relaciones entre condóminos, regular la posible cancelación de una subconcesión, los derechos y deberes del desarrollador y administrador. Además, hay que prever diversas situaciones que no están reguladas por la normativa que podría dificultar la tramitación, inscripción y vida práctica del Condominio en la Zona Marítimo Terrestre.

La figura del Condominio en la Zona Marítimo Terrestre es de gran utilidad e importancia. La aplicación de dicha figura es necesaria para el desarrollo económico costarricense. Se debe concienciar al público y funcionarios públicos de los beneficios de la realización de un condominio en la Zona Marítimo Terrestre. Además, es necesario dictar normas que permitan la tramitación inscripción y utilización de dicha figura. Dicha norma debe considerar las posibilidades y los efectos sociales de la utilización de la figura. Desde luego que con el estado actual de las normas que la regulan, el condominio en la Zona Marítimo Terrestre quedaría en desuso por la dificultad de su tramitación e inscripción.

Además de una normativa que regule el tema, “lo que se requiere es una administración de los recursos públicos dados en concesión de forma diligente y activa, para desarrollar, de una parte, los condominios en la zona dicha, y de otra, que bien pueden asociarse otros tipos contractuales a dichos condominios como tiempos compartidos, aprovechamientos por turnos...”<sup>64</sup>; de la misma manera incentivando el progreso y desarrollo social.

---

<sup>64</sup> Evelyn, Salas Murillo, y Jaime Eduardo, Barrantes Gamboa,. 2006 Ley 7933 Reguladora de la Propiedad en Condominio. Comentada, concordada y anotada con jurisprudencia. primera edición, San José, Dike Biblioteca Jurídica, PAG 33

## **Bibliografía**

### ***Entrevistas***

ING. LEONEL ROSALES MAROTO (2007) Condominio en la Zona Marítimo Terrestre Entrevista: Instituto Nacional de Vivienda y Urbanismo. 1 de octubre

ING. LEONEL ROSALES MAROTO (2008) Actualización: Condominio en la Zona Marítimo Terrestre Entrevista: Instituto Nacional de Vivienda y Urbanismo. 12 de mayo

VARIOS (REGISTRADORES DE PROPIEDAD HORIZONTAL), (2008) Condominio en la Zona Marítimo Terrestre Entrevista: Registro Nacional. 25 de marzo

ARQ. FRANCISCO MORA PROTTI, (2007) Condominio en la Zona Marítimo Terrestre Entrevista: Instituto Nacional de Vivienda y Urbanismo. 21 de mayo

LICDA MARLENE MARENCO VARGAS, (2007) Condominio en la Zona Marítimo Terrestre Entrevista: Instituto Costarricense de Turismo. 25 de setiembre

LICDA MARLENE MARENCO VARGAS, (2008) Actualización: Condominio en la Zona Marítimo Terrestre Entrevista: Instituto Costarricense de Turismo. 26 de mayo

### ***Libros***

BRENES CORDOBA ALBERTO (1981) Tratado de los bienes, Costa Rica, Editorial Juricentro,

CABANELLAS DE TORRES GUILLERMO (1993) Diccionario Jurídico Elemental, undécima edición, Argentina, Editorial Heliasta S.R.L,

CATEDRA DE DERECHOS REALES (2001) Ley Reguladora de la propiedad en condominio y la propiedad horizontal en Costa Rica: Experiencias y problemas concretos, primera edición, San José, Instituto de Investigaciones Jurídicas,

DE PIÑA RAFAEL (2003) Diccionario de derecho trigésima primera edición, México, Ed. Porrúa.

FUENTES LOJO (2001), Comentarios a la nueva ley de Propiedad Horizontal, primera edición, España, J.M. Bosch Editor, <http://vlex.com/source/139>

GONZALEZ PEREZ JESUS (1975) Los derechos reales administrativos, primera edición Madrid, Editorial Civitas,

GUZMAN ARAUJO GERARDO (1989). El Condominio: su constitución, compraventa y administración, tercera edición, México D.F., Editorial TRILLAS,

LAQUIS MANUEL et al. (1992) El condominio. Hipoteca del condominio, primera edición, Buenos Aires, Ediciones de Palma

MONTEJO MORALES, ANDRÉS, (1996) Consideraciones jurídicas acerca de la multipropiedad, en Propiedad, Ambiente y Urbanismo, 1a. edición, San José Costa Rica, Instituto de Investigaciones Jurídicas, Facultad de Derecho, Universidad de Costa Rica,

OSORIO, MANUEL. (1984)Diccionario de las ciencias jurídicas, políticas y sociales. primera edición Buenos Aires, Editorial Heliasta S. R. L.

SALAS MURILLO, EVELYN Y BARRANTES GAMBOA, JAIME EDUARDO. (2006) Ley 7933 Reguladora de la Propiedad en Condominio. Comentada,

concordad y anotada con jurisprudencia. primera edición, San José, Costa Rica Dike Biblioteca Jurídica

VENTURA TRAVEST ANTONIO (2000). Derecho de Propiedad Horizontal, sexta edición, Barcelona, Editorial Bosch S.A.,

### **Tesis**

ALPIZAR MONGE JOSE PABLO (1989) **Los derechos reales administrativos**, Tesis para optar al grado de licenciado en derecho, Facultad de Derecho Universidad de Costa Rica, San José 1989,

CASTRILLO ARIAS (Pablo José) **Concesiones en la Zona Marítimo Terrestre y la realidad costarricense**, Tesis para optar al grado de licenciado en derecho, Escuela de Derecho, Universidad de la Salle, San José, 2003, 247 p.

CHAVES LEDEZMA, (Gabriel) **El condominio en la Zona Marítimo Terrestre. Lo que debe saber el inversionista acerca de nuestra normativa** Tesis para optar al grado de licenciado en derecho, Facultad de Derecho Universidad de Costa Rica, San José, 2003, 132p.

CORTES CHAVES (Maria del Pilar), **La multipropiedad v su proyección en Costa Rica**, Tesis para optar al Titulo de Licenciado en Derecho, Facultad de Derecho, Universidad de Costa Rica, 1996

ESQUIVEL RODRIGUEZ (Maria Eugenia), **Las Concesiones en la Zona Marítimo Terrestre.** Tesis para optar al Titulo de Licenciado en Derecho, Facultad de Derecho, Universidad de Costa Rica, 1988.

FREER CAMPOS (Rodolfo) y otro, **La Ley de Propiedad en Condominio como fuente de la propiedad colectiva en Costa Rica**, Tesis para optar al grado de licenciado en derecho, Facultad de Derecho Universidad de Costa Rica, San José, 1999.

PESSOA LEITON (Gioconda Fabiola) y CHAVARRIA HERRERA (Edgar Enrique). **El desarrollo de la propiedad en condominio en Costa Rica y la participación de instituciones estatales en el fomento de este régimen de propiedad como una solución a los problemas habitacionales del país. Ventajas y desventajas. Análisis jurídico-social de la ley Reguladora de la Propiedad en Condominio, orígenes fundamentos y posibles efectos**, Tesis para optar al grado de licenciado en derecho, Facultad de Derecho Universidad de Costa Rica, San José, 2003, 213p

SANDI CARMIOLO (Gabriela) y Solís Viquez (Cristina) **El trámite de las concesiones en la Zona Marítimo Terrestre.** Tesis para optar al grado de licenciado en derecho, Facultad de Derecho Universidad de Costa Rica, San José, 2000, 209 p.

***Textos y oficios emanados por instituciones públicas***

INSTITUTO COSTARRICENSE DE TURISMO **DCO-044-2004.** (15 DE ENERO DEL 2004)

INSTITUTO COSTARRICENSE DE TURISMO **DL-051-2001** (16 de enero del 2001)

INSTITUTO COSTARRICENSE DE TURISMO **DL-359-2003** (14 de marzo del 2003)

INSTITUTO NACIONAL DE VIVIENDA Y URBANISMO. **J.D.0119-2004** (20 de julio del 2004)

INSTITUTO NACIONAL DE VIVIENDA Y URBANISMO. **PU-M-D-13-2002,**

REGISTRO NACIONAL **AJR-27-2005** (27 DE ENERO DEL 2005)

***Artículos de revista:***

ARIAS CORDOBA (Fabio). Afectación de una concesión en la Zona Marítimo Terrestre al régimen de propiedad en condominio **REVISTA IUSTITIA** por publicar

***Dictámenes***

PROCURADURIA GENERAL DE LA REPUBLICA Dictamen **C-157-95** (7 de julio de 1995)

PROCURADURIA GENERAL DE LA REPUBLICA Dictamen **C-100-95** (14 de mayo de 1995)

PROCURADURIA GENERAL DE LA REPUBLICA Dictamen **C-097-97** (13 de junio de 1997)

PROCURADURIA GENERAL DE LA REPUBLICA Dictamen **C-230-97** (3 de diciembre de 1997)

PROCURADURIA GENERAL DE LA REPUBLICA Dictamen **C-244-97** (17 de diciembre de 1997)

PROCURADURIA GENERAL DE LA REPUBLICA Opinión jurídica **OJ-042-98** (15 de mayo de 1998)

PROCURADURIA GENERAL DE LA REPUBLICA Dictamen **C-212-98** (15 de octubre de 1998)

PROCURADURIA GENERAL DE LA REPUBLICA Dictamen **C-128-99** (24 de junio de 1999)

PROCURADURIA GENERAL DE LA REPUBLICA Dictamen **C-253-03** (22 de agosto de 2003)

PROCURADURIA GENERAL DE LA REPUBLICA Opinión jurídica **OJ-210-2003** (27 de octubre del 2003)

***Sentencias***

**SALA CONSTITUCIONAL DE LA CORTE SUPREMA DE JUSTICIA.** Voto No. 447-91 San José, a las 15 horas 30 minutos del 21 de febrero de 1991

**SALA PRIMERA DE LA CORTE SUPREMA DE JUSTICIA,** Voto No. 7-93 San José, a las 15 horas 05 minutos horas del 20 de enero de 1993.

**SALA CONSTITUCIONAL DE LA CORTE SUPREMA DE JUSTICIA** Voto No. 1347-95 San José, a las 9 horas 51 minutos del 10 de marzo del 1995

**SALA CONSTITUCIONAL DE LA CORTE SUPREMA DE JUSTICIA.** Voto No. 320 – 96 San José, a las 9 horas del 19 de enero de 1996

**SALA CONSTITUCIONAL DE LA CORTE SUPREMA DE JUSTICIA.** Voto No. 1574– 96 San José, a las 12 horas 45 minutos del 29 de marzo de 1996

**SALA CONSTITUCIONAL DE LA CORTE SUPREMA DE JUSTICIA.** Voto No. **0623-98** San José, a las 16 horas con 57 minutos del 4 de febrero de 1998

**TRIBUNAL SEGUNDO CIVIL, SECCION SEGUNDA,** Voto No. 125-01 San José,  
a las 9 horas 39 del 23 de marzo del 2001

**SALA CONSTITUCIONAL DE LA CORTE SUPREMA DE JUSTICIA.** Voto No  
**02336-2002** San José, a las 15 horas con 23 minutos del 6 de marzo del  
2002

**SALA CONSTITUCIONAL DE LA CORTE SUPREMA DE JUSTICIA** Voto No.  
12174 -04 San José, a las 13 horas 20 minutos del 29 de octubre del 2004

***Leyes y decretos***

**Constitución Política de la Republica de Costa Rica.** 7 de noviembre de 1949,  
San José, Costa Rica

**Código Civil .** N° 30 del 19 de abril de 1885.

**Ley Reguladora de la Propiedad en Condominio** N° 7933 del 25 de noviembre  
de 1999.

**Ley de Zona Marítimo Terrestre y su reglamento N° 6043, del 3 de marzo de 1977**

**Reglamento a la Ley sobre la Zona Marítimo Terrestre No. 7841-P, del 16 de diciembre de 1977**

**Ley de Propiedad Horizontal de Costa Rica, Ley N° 3670 del 22 de marzo de 1966**





