

Guía práctica de la Ley 7933

Ley Reguladora de la Propiedad en Condominio de Costa Rica · Actualizada con las reformas de 2022 y 2025

1999

VIGENTE DESDE

42

ARTÍCULOS

2022 · 2025

ÚLTIMAS REFORMAS

Qué es la Ley 7933

La Ley Reguladora de la Propiedad en Condominio entró en vigencia el 28 de octubre de 1999 y derogó la Ley de Propiedad Horizontal N.º 3670 de 1966. Es el marco legal que regula cómo se constituyen, administran y extinguen los condominios en Costa Rica.

Ha sido reformada en varias ocasiones. Dos cambios recientes son especialmente relevantes para la operación diaria de un condominio: la **Ley 10229 de 2022**, que flexibilizó las mayorías necesarias para modificar el reglamento, y la **Ley 10746 de 2025**, que otorgó plena validez legal a las asambleas virtuales.

Cómo funciona un condominio

Finca matriz y fincas filiales

Un condominio es una finca matriz dividida en unidades individuales llamadas fincas filiales. Cada filial es autónoma y debe contar con acceso propio.

Artículos 1, 6 y 7

Bienes propios y bienes comunes

Cada propietario es dueño exclusivo de su filial. Los bienes comunes pertenecen a todos en proporción a su unidad y no pueden dividirse ni venderse por separado.

Artículos 8, 9, 10 y 12

El porcentaje define el peso de cada propietario

El valor que la filial representa dentro del condominio determina tanto la cantidad de votos como la parte proporcional en los gastos comunes.

Artículos 9, 19 y 24

La Asamblea decide, el administrador ejecuta

La Asamblea de Condóminos es la máxima autoridad. El administrador ejecuta sus acuerdos y gestiona la operación diaria, pero no la sustituye.

Artículos 24, 30 y 31

Preguntas frecuentes

¿Cómo se convoca la Asamblea de Propietarios?

El administrador convoca la Asamblea, sea presencial o virtual. Si no lo hace, los propietarios que representen al menos un tercio del valor del condominio pueden convocarla por su cuenta. Desde la Ley 10746 de 2025, las asambleas ordinarias y extraordinarias pueden celebrarse de forma virtual con plena validez legal, siempre que la tecnología permita una interacción integral, multidireccional y en tiempo real.

Artículos 24 y 25 (reformados por Ley 10746 de 2025)

¿Cómo se nombra al administrador?

La Asamblea de Condóminos lo designa y aprueba su remuneración. Puede ser persona física o jurídica y, salvo que el reglamento disponga otra cosa, tiene facultades de apoderado general respecto del condominio y sus bienes comunes.

Artículos 29 y 33.a

¿Cuánto vale el voto de cada propietario?

Cada propietario tiene un número de votos igual al porcentaje que el valor de su filial representa en el total del condominio. El quórum requiere dos tercios de ese valor; en segunda convocatoria se alcanza con cualquier número de asistentes.

Artículo 24

¿Cómo se remueve a una administración que no cumple?

Las causas y el procedimiento de remoción deben estar definidos en el reglamento, y la Asamblea que nombró al administrador es la que lo remueve. Si no hay administrador o este no actúa, cualquier propietario puede ejecutar los actos impostergables de conservación y cobrar proporcionalmente a los demás.

Artículos 29, 32 y 33.a

¿Cómo se calcula la cuota condominal mensual?

Las cuotas cubren los gastos comunes que define la ley: impuestos sobre la propiedad común, primas de seguros, administración, mantenimiento, reparación y limpieza de las cosas comunes, más las mejoras aprobadas. Cada propietario contribuye en proporción a su filial. Renunciar al uso de las áreas comunes no exime del pago.

Artículos 13, 19 y 26

¿Cómo se aprueban el presupuesto anual y las cuotas extraordinarias?

La Asamblea anual conoce el informe y las cuentas del administrador, aprueba el presupuesto del año e indica los medios para aportar los fondos. Las mejoras necesarias requieren mayoría simple del valor; las mejoras útiles requieren dos terceras partes.

Artículos 14, 26 y 27

¿Qué servicios son comunes y cuáles privados?

Las instalaciones de servicios centrales —electricidad, agua, bombas, tanques, iluminación— son bienes comunes, y los impuestos sobre la propiedad común son gasto común. Cada propietario costea la conservación de sus propios pisos y divisiones medianeras.

Artículos 10, 18 y 19

¿Qué libros legales debe llevar un condominio?

Son obligatorios tres libros: actas de la Asamblea, actas de la Junta Directiva cuando exista, y un libro de caja con los ingresos y egresos por gastos comunes. Todos se legalizan ante la Sección de Propiedad en Condominio del Registro Inmobiliario.

Artículos 28 y 32 bis

Mayorías requeridas para cada decisión

La Ley 10229 de 2022 flexibilizó estos umbrales. Modificar el reglamento ya no requiere unanimidad: basta con dos terceras partes del valor del condominio.

Unanimidad

Modificar el destino general del condominio · Renunciar al régimen de propiedad en condominio · Gravar o enajenar el condominio en su totalidad.

Artículo 27.a

Dos terceras partes (66,66 %)

Modificar el reglamento o la escritura constitutiva · Variar el área proporcional de las filiales · Mejoras útiles · Adquirir nuevos bienes comunes · Variar el destino de una filial · Arrendar cosas comunes · Aprobar reconstrucción.

Artículo 27.b (reformado por Ley 10229 de 2022)

Mayoría simple

Mejoras necesarias y cualquier otro acuerdo que no requiera expresamente un umbral mayor.

Artículos 14.a y 27.c

Importante: la reforma de 2022 prevalece sobre los reglamentos de condominios constituidos antes de ella. Si el reglamento exige una mayoría superior a la de la ley, ahora rige la ley. Cuando un solo propietario represente el 50 % o más del valor, se requiere además el 50 % de los votos restantes.

Cómo acompaña HOMS Costa Rica

Asesoramos a juntas directivas y propietarios en asambleas, reglamento, nombramiento de administrador, libros legales y proyecciones presupuestarias. Como empresa 100 % costarricense, conocemos las instituciones, los trámites y el costo real de los servicios en este mercado.

Aviso. Este documento tiene fines informativos y se basa en el texto oficial de la Ley 7933 y sus reformas. No constituye asesoría legal. Para decisiones que afecten a su condominio, consulte con un profesional calificado.