

Legislación

Antes de comprar en condominios verticales, conozca sus derechos

Consulte los reglamentos antes de decidirse por la inversión

Fabiola Domínguez A.
fdominguez@nacion.com

“Se vende apartamento de diez pisos con relajante y amplia vista al Valle Central desde el dormitorio principal y sala. Posee amplios balcones, finos acabados... nuevo y moderno estilo para habitar...”

Quizás para usted ya es común leer anuncios como el anterior. La vista, la fachada y el nuevo estilo de vida parecen ser opciones atractivas para los compradores. Más aún en tiempos cuando la construcción de condominios verticales crece y es vista como una solución al problema de demanda habitacional que vive el país.

Según la arquitecta Eugenia Morales, subdirectora de Ejercicio Profesional del Colegio Federado de Ingenieros y Arquitectos (CFIA), de enero a junio del presente año, casi el 24 por ciento de la construcción en el país ha estado enfocada a la edificación de condominios en general.

Ese crecimiento lo vemos relacionado con la búsqueda de los ciudadanos que desean sentirse más seguros, quieren vivir en centros urbanos y desean adquirir propiedades a menor costo.

Así lo considera Liliana Valverde, abogada y consultora de Servicios Integrados para Condominio (SICSA): “Mi tesis es que a los costarricenses se nos ha autotempuesto esta forma de vida por una necesidad que es la seguridad y resguardo de nuestras familias, pero que todavía nos queda mucho pero mucho camino que recorrer en cuanto a compartir bienes comunes y convivir en una comunidad cerrada como es un condominio”, expresó.

Sin embargo, muchos creen que comprar un condominio no es una buena inversión porque es como “adquirir un pedazo de aire”, sin embargo, es importante que sepa que existe toda una reglamentación que protege a quienes deciden comenzar a vivir en las alturas.

Actualmente, la Ley Reguladora de la Propiedad en Condominio y su reglamento (la ley No. 32303-MVAH-MEIC-TUR) y los planes reguladores de las Municipalidades son las normas que rigen en cuanto al sistema de condominios, ya sea vertical, horizontal o mixto.

Propiedad. Una de las principales dudas que tienen los compradores a la hora de adquirir un piso es respecto al sentido de pertenencia de la propiedad.

El abogado Jaime Barrantes coincidió con ese punto: “A la hora de adquirir un piso de un condominio de alta densidad el propietario es dueño de su parte privativa del

apartamento adquirido). A su vez, será copropietario de las áreas comunes dependiendo del porcentaje establecido en la correspondiente constitución del condominio”, precisó. Esto está estipulado en la Ley Reguladora de la Propiedad en Condominio.

El mismo reglamento identifica como ‘áreas comunes’, como el terreno donde se asienta el edificio, así como los cimientos, las paredes maestras y medianeras (paredes de los edificios colindantes), los techos, las galerías, los vestíbulos y las escaleras.

También, el concepto de áreas comunes incluye las vías de acceso, desplazamiento y salida.

Asimismo, los locales destinados al alojamiento del personal encargado de la administración o la seguridad, los locales y las instalaciones de los servicios centrales y los ascensores, los incineradores de residuos y todos los artículos que sean de beneficio común.

Reglamento. Si bien, antes de adquirir un apartamento vertical es necesario identificar cuál sería su propiedad real, de igual forma, la arquitecta Morales añade que es necesaria la comprensión de lo que se brinda en los condominios: “Es importante verificar que si se ofrece ascensores estos sean instalados, así como otras

Derechos y límites

A la hora de adquirir un piso en un condominio vertical, existen ciertos derechos y límites que se deben respetar, según dictan la Ley Reguladora de la Propiedad en Condominio. La abogada Liliana Valverde señaló esos puntos:

Derechos: “Hacer todo lo que desee dentro del interior de su propiedad y disfrutar de los bienes comunes del cual es copropietario.

Límites: “No se puede hacer nada en el contrapiso y el nivel del cielo; al igual que todo condominio, no se puede variar la fachada o comprometer la misma como por ejemplo, poner algo que atropelle seriamente la armonía del conjunto arquitectónico condominial en su balcón.

Tampoco puede colocar cosas que interrumpan el acceso en los vestíbulos. Asimismo, el propietario está limitado al hecho de que no puede causar ruidos o molestias a los vecinos con fiestas que sobrepasen la tranquilidad de estos”, precisó Valverde.

Además, el artículo 4B de la Ley No. 32303-MVAH-MEIC-TUR estipula que no se “podrán colocar muros, verjas, o setos que segreguen una porción del área común para el uso exclusivo de algún propietario”.

disposiciones de seguridad (como escaleras de emergencia, sistema contra incendio). Además, es fundamental ver la ubicación del condominio y acceso a vías de circulación principales”, rescató.

En relación con ese aspecto, la ley No. 32303 así como el Reglamento de Seguridad Humana y Protección Contra Incendios del Instituto Nacional de Seguros (INS) indican los requerimientos técnicos que debe cumplir todo conjunto de apartamentos.

Por ejemplo, en el reglamento señala que todo edificio mayor de cuatro pisos debe tener mínimo dos ascensores y escaleras de emergencias.

Asimismo, es necesaria la presencia de un sótano donde existan dos equipos de bombeo para sacar agua pluviales (deben ser dos ya que si se descompone uno, el otro debe de funcionar mientras se repara); ductos electromecánicos, bajantes y tuberías y ductos para aguas negras, jabonosas.

De igual manera, la abogada Liliana Valverde, recuerda que esos condominios deben tener desagües por cada piso, en baños, cocina, patio de pilas y un extintor en cada piso.

Además, ese tipo de construcciones deben contar con un sistema de emergencia contra incendios, como detectores de humo, lozas retardadoras de fuego (que resistan un mínimo de dos horas) y escaleras comunes.

(Ver infografía).

En el reglamento también se indica que los pasillos y vestíbulos de acceso o distribución deben ser de concreto armado o con materiales resistentes al fuego de dos horas como mínimo.

Además, las bombas elevadoras de agua y el aire acondicionado deben estar diseñados de manera que no que produzcan ruidos que generen molestia en los condominios. “Estos deberán contar con el aislamiento acústico necesario para que el ruido quede confinado”, explicó la abogada Valverde.

Igualmente, las tuberías deben ser impermeables y las paredes de los ductos, recubiertas con materiales impermeabilizantes.

Por otra parte, la ley 32303 requería que si los condominios poseen más de 30 viviendas o son mayores a 3.600 m², se deberá incrementar la capacidad de estacionamiento en un 10 por ciento para el uso exclusivo de visitantes.

En conclusión, si finalmente usted opta por adquirir un apartamento en un condominio, el abogado Barrantes enfatizó en la necesidad de que el notario consigne en la escritura cuáles documentos recibió antes el adquirente o bien, puede hacerse por documento separado indicando ese documento en la escritura de traspaso.

Pie sdtfdd sopsosoprio