

REGISTRO INMOBILIARIO

CIRCULAR DRI-008-2017

DE: MSc. Óscar Rodríguez Sánchez

Director Registro Inmobiliario

PARA: Subdirección Registral, Coordinación General de Registradores, Asesoría Jurídica, Jefes de Registradores, Registradores, Biblioteca, Oficina de Reconstrucción, Oficina de Diario.

ASUNTO: Tabla de áreas para constituciones y/o reestructuraciones de condominios.

FECHA: 25 de mayo de 2017

FIRMA:



I.- Que dentro de las atribuciones de la Dirección del Registro Inmobiliario establecidas en el Reglamento de Organización del Registro Inmobiliario, se encuentra la potestad de emitir criterios y circulares que permitan realizar las labores de calificación y registración de documentos, con el fin de atender las distintas necesidades y requerimientos de los administrados.

II.- Que es función del Director del Registro Inmobiliario unificar los criterios de calificación y dictar, en forma general, las medidas de carácter registral en las Subdirecciones que conforman este Registro, a efecto de que exista claridad en la calificación de los documentos sometidos a consideración.

III.- Que, en estricto apego a lo establecido en los puntos anteriores, esta Dirección emite la presente Circular en los siguientes términos:

PRIMERO: Según el artículo 2 inciso f) de la Ley número 7933 que es la Ley Reguladora de la Propiedad en Condominio, la escritura de constitución de un condominio debe contener entre otras cosas: “(...) f) *el valor total del condominio, el valor de cada piso, departamento, local, oficina o estacionamiento en que este se divida, así como el porcentaje o la proporción correspondiente a cada uno en el valor del condominio. (...)*”

SEGUNDO: En la práctica, esto implica que la descripción de las fincas filiales debe incluir la proporción de estas respecto al área total del condominio, el valor de cada una de ellas con respecto al valor total del condominio y el correspondiente porcentaje de valor, el cual debe cerrar al cien por ciento.

TERCERO: Que uno de los defectos más comúnmente consignados en este Registro, durante el proceso de calificación de los testimonios de escritura de constitución y/o restructuración de condominios, es precisamente la existencia de inconsistencias en las operaciones aritméticas, con lo cual no se cumple a cabalidad con lo dispuesto por el artículo 2 inciso f) de la Ley número 7933 que es la Ley Reguladora de la Propiedad en Condominio. Ello implica que los documentos presentados para su inscripción sean rechazados, lo cual a su vez produce retrasos significativos para los ciudadanos interesados en la inscripción de dichos documentos.

CUARTO: Esta Dirección considera que mediante la incorporación de una tabla anexa a los citados documentos que les sirva de resumen, se puede optimizar el proceso de calificación de los mismos.

QUINTO: Dichas tablas deberán contener la siguiente información:

- a) Numero de filiales en orden ascendente
- b) Nomenclatura de cada filial.
- c) Destino de cada filial.
- d) Número de pisos o niveles de cada filial.
- e) Medida total de cada filial.
- f) Coeficiente de copropiedad de cada filial.
- g) Precio o estimación de cada filial.
- h) Porcentaje de valor de cada filial.
- i) Al final de la tabla, deberá indicarse el resultado de: i) la suma de las medidas de todas las filiales, que corresponde a la medida total del área privativa; ii) la suma de todos los coeficientes de copropiedad que deberá ser equivalente a una unidad, iii) la suma de los valores de todas las filiales, que deberá coincidir con el valor total del condominio y iv) la suma de los porcentajes de valor de todas las filiales lo cual deberá ser equivalente a una centena.

- j) Medida del área común libre y del área común construida y la sumatoria de ambas, lo cual será la medida total del área común.
- k) Sumatoria de área privativa y del área común lo cual corresponderá al área total del condominio.

SEXO: A modo de ejemplo se muestra la siguiente tabla:

Filiales	Nombre	Destino	Niveles	Medida	Coefficiente copropiedad	Precio	Porcentaje de valor
1	FFPI-1A	Habitacional	2	50,00	0.2381	75,000.000,00	25.862
2	FFPI-2A	Habitacional	2	50,00	0.2381	75,000.000,00	25.862
3	FFPI-3A	Comercial	2	50,00	0.2381	75,000.000,00	25.862
4	FFPI-1B	Estacionamiento	1	20,00	0.0952	25,000.000,00	8.620
5	FFPI-2B	Estacionamiento	1	20,00	0.0952	25,000.000,00	8.620
6	FFPI-3B	Bodega	1	20,00	0.0952	15,000.000,00	5.172
Totales				210,00	1	290,000.000,00	100

Área común libre	135,00	Área Privativa	210,00
Área común construida	875,00	Área Común	1.010,00
Área común total	1.010,00	Área Total condominio	1.220,00

SÉTIMO: El archivo que contenga la tabla con el cuadro de Áreas del Condominio respectivo deberá enviarse por correo electrónico a la dirección condominios@rnp.go.cr. Ello con el fin de poder hacer una relación inequívoca entre el documento y el archivo citado. En el correo de envío deberá indicarse la siguiente información:

- a) Citas de presentación del testimonio al Diario del Registro Inmobiliario.
- b) Nombre completo del condominio.
- c) Número de consecutivo asignado por el CFIA (Colegio Federado de Ingenieros y Arquitectos), según procedimiento establecido para el APC (Administrador de Proyectos de Construcción), para el juego de planos a utilizar para la constitución o reestructuración del condominio. Lo anterior con base en el Decreto Ejecutivo número 36550-MP-MIVAH-S-MEIC, que es el reglamento para el Trámite de Revisión de los Planos de Construcción, publicado en el Diario Oficial La Gaceta número 117 del 17 de Junio de 2011.

POR LO TANTO:

De conformidad con lo que dispone el artículo 1 de la Ley número 3883 que es la Ley Sobre Inscripción de Documentos en el Registro Público y, en aras de acelerar los trámites de inscripción de los documentos objeto de análisis, se autoriza a los registradores a que insten a los interesados a que, aunado al testimonio que se presenta al Departamento de Diario de este Registro, en forma voluntaria, se envíe por correo electrónico a la dirección indicada, una tabla de áreas en los términos antes indicados, editable y sin protección con contraseña, en formato Microsoft Excel versión 2010, o cualquier formato y versión compatible con ésta, con el fin de agilizar el trámite de estudio y por consiguiente la inscripción de los documentos mencionados.

Rige a partir de su firma.