



# RÉGIMEN DE MULTAS

VERSIÓN 4 CON FECHA DEL 21 DE OCTUBRE 2025

La actual versión deroga el régimen de multas comunicado el 14 de setiembre del 2025

CONDOMINIO HORIZONTAL RESIDENCIAL  
CON FINCA FILIAL PRIMARIA INDIVIDUALIZADA EL BAMBÚ

## INDICE

Introducción	3	
<u>Artículo 1</u>	Almacenamiento de materiales peligrosos	9
<u>Artículo 2</u>	Colocación de objetos y otros en áreas comunes.	9
<u>Artículo 3</u>	Uso prohibido de propaganda y otros	10
<u>Artículo 4</u>	Contaminación sónica	10
<u>Artículo 5</u>	Obstrucción de accesos por vehículos mal estacionados	10
<u>Artículo 6</u>	Arrojar líquidos y objetos fuera de la finca filial	10
<u>Artículo 7</u>	Colocación de Ropas, alfombras en ventanas, paredes, balcones	10
<u>Artículo 8</u>	Procedimiento en la gestión de Residuos	11
<u>Artículo 9</u>	No uso de áreas comunes para limpieza de cosas personales	11
<u>Artículo 10</u>	No bebidas alcohólicas en parqueos. No asados o fiestas	11
<u>Artículo 11</u>	Requerir a personal de la administración en hrs laborales	11
<u>Artículo 12</u>	Velocidad superior a los 25 kilómetros por hora	11
<u>Artículo 13</u>	Estacionamiento en zonas indebidas	11
<u>Artículo 14</u>	Usar bocina en caseta de seguridad	12
<u>Artículo 15</u>	Afectaciones al ornato y al orden del Condominio	12
<u>Artículo 16</u>	Manipulación de basura	12
<u>Artículo 17</u>	Horario de trabajos en finca filiales y otros	13
<u>Artículo 18</u>	Vehículos no autorizados por la ley. Ruido de vehículos	13
<u>Artículo 19</u>	Uso de áreas comunes como bodegas o talleres mecánicos	14
<u>Artículo 20</u>	Sobre el teléfono del guarda	14
<u>Artículo 21</u>	Mascotas no domésticas. Ruido de mascota. Sin correa.	14
<u>Artículo 22</u>	Mascotas sin supervisión y sin correa en áreas comunes	15
<u>Artículo 23</u>	Animales no permitidos.	15
<u>Artículo 24</u>	Mascotas no permitidas. Razas.	15
<u>Artículo 25</u>	Mascotas bajo control	15
<u>Artículo 26</u>	Desechos de mascotas	16
<u>Artículo 27</u>	Retiro de mascotas	16
<u>Artículo 28</u>	Apego a la Ley 9742 Rentas de Corta Estancia	18
<u>Artículo 29</u>	Ocultamiento de Renta de Corta Estancia	18
<u>Artículo 30</u>	Máximo de 8 adultos y 4 menores de edad para Rentas Cortas	19
<u>Artículo 31</u>	Registro de Rentas 24 horas de anticipación	19
<u>Artículo 32</u>	No uso de áreas comunes por Clientes Vacacionales	19
<u>Artículo 33</u>	Número de vehículos según cochera en rentas cortas	20
<u>Artículo 34</u>	Uso de brazalete de clientes vacacionales	20
<u>Artículo 35</u>	Incumplimiento de reglamentos y daños	20
<u>Artículo 36</u>	Suspensión de una noche ó 3 a 6 meses de Rentas Cortas	20
<u>Artículo 37</u>	Notificación e intervención de 15 minutos para corregir	21
<u>Artículo 38</u>	Perturbación a la tranquilidad	21
<u>Artículo 39</u>	Reparaciones, limpieza, mantenimiento de propiedades	22

## ANEXOS

<u>Anexo1</u>	Resumen de Régimen de Multas	27
---------------	------------------------------	----

El presente documento define el **Régimen Específico de Multas del Reglamento para el Condominio Horizontal Residencial con Finca Filial Primaria Individualizada El Bambú, en adelante “el Régimen”** con fundamentación en la Ley Reguladora de la Propiedad en Condominio, número 7923, los siguientes “Considerando” y las demás estipulaciones que se exponen:

## **CONSIDERANDO**

- i) Que el Art. 23 de la Ley Reguladora de la Propiedad en Condominio expone que el reglamento del condominio contemplará el régimen específico de multas y el Art. 33 inciso e) que estipula que el reglamento debe contener régimen de sanciones del condominio y los mecanismos para la resolución de disputas;
- ii) Que mediante escritura pública número Quince-Trece del Notario Carlos Villalobos Soto, Notario Público, se dispuso a someter en Régimen de propiedad en Condominio establecido en la Ley Reguladora de la Propiedad en Condominio en adelante “la Ley”, con las características y reglamento que se estipularon en dicho instrumento público y denominando el Condominio como “Condominio Horizontal Residencial con Finca Filial Primaria Individualizada El Bambú, conocido como “Condominio El Bambú” en adelante “El Condominio”;

- iii) Que el Condominio ha desarrollado un complejo residencial con todas las instalaciones y servicios que comprende un complejo residencial, y que consta de doscientos veinte fincas filiales individualizadas, formado por áreas privativas y diversas áreas comunes;
- iv) Que El Condominio se regula por medio de “la Ley” y que expresamente la escritura pública mencionada en el inciso i) indica que se regulará por las disposiciones del Reglamento que en ese mismo instrumento se emite, el cual se encuentra inscrito en el Registro de Propiedad en Condominio del Registro Público de Costa Rica, y se subdivide e incorpora el Reglamento Disposiciones Generales, Reglamento en Condominio, Reglamento de Administración y Reglamento de Construcción, en adelante “El Reglamento”;
- v) Que el Reglamento en su Art. Noveno estipula las Obligaciones de los Propietarios, siendo de competencia del Administrador proceder al aseguramiento, cuido y vigilancia del mismo Condominio para el fiel cumplimiento de las obligaciones desarrolladas y en aras de preservar las buenas costumbres en el Condominio y la debida armonía que debe privar para el bien de todos los propietarios, condóminos e inquilinos;
- vi) Que el Reglamento estipula que el Administrador y la Junta Asesora definirán el régimen específico de multas para el Condominio, el cual será de acatamiento obligatorio para todos los propietarios del Condominio, régimen que puede ser modificado y enmendado por el

Administrador y la Junta Asesora cuando así lo consideren necesario;

## **POR TANTO**

Se emite el **Régimen Específico de Multas** con el fin de establecer las sanciones cuando los propietarios, condóminos e inquilinos hagan caso omiso o no cumplan con los requerimientos establecidos en el Reglamento del Condominio.

### **RÉGIMEN ESPECÍFICO DE MULTAS DEL REGLAMENTO PARA EL CONDOMINIO HORIZONTAL RESIDENCIAL CON FINCA FILIAL PRIMARIA INDIVIDUALIZADA EL BAMBÚ**

El presente Régimen contiene las estipulaciones expresadas en el Reglamento en cuanto a las prohibiciones y deberes de propietarios, condóminos e inquilinos. Es de aplicación obligatoria para todo propietario, copropietario, titular de derechos reales, arrendatario o inquilino, residente, ocupante bajo cualquier título, huésped y visitante de cualquiera de las fincas filiales del Condominio, y en general para cualquier persona que por cualquier motivo o razón se encuentre físicamente dentro del Condominio.

De conformidad con el Artículo Vigésimo Tercero del Reglamento, el cual contiene las sanciones y disolución de disputas, siendo que si un propietario infringe las prohibiciones y limitaciones acordadas de previo en el Reglamento

del Condominio, o en las Asambleas de Condóminos, se impondrán las siguientes sanciones, previo cumplimiento del debido proceso:

- a. Prevención por escrito
- b. Sanción o multa de hasta diez veces la cuota de mantenimiento vigente, según considere el Administrador
- c. Obligación de desalojo por parte del Condominio.

Cualquier eventual reclamo de lo anterior, de conformidad con el Art. 23 de la Ley Reguladora de la Propiedad en Condominio, número 7923, se debe sustanciar mediante el proceso sumario dispuesto en el Código Procesal Civil, Artículo 432 y siguientes.

### **Del Debido Proceso, prueba y procedimiento de denuncia**

El Reglamento estipula que se requiere un debido proceso para la imposición de cualquier multa o sanción, el cual debe darse siempre de previo mediante **una prevención por escrito**.

En cuanto al **debido proceso** deberá cumplir con los requerimientos que establece la Constitución Política al ser un instituto jurídico tutelado como un derecho constitucional. Esto implicará necesariamente que al establecerse una denuncia en contra de un condómino o propietario, se debe otorgar audiencia o emplazar a quién se denuncia, aportar la correspondiente prueba en que se basa el denunciante y conferir el plazo respectivo que se indica más adelante, para exponer su defensa en caso de interés o aceptar el cargo que se indica.

El procedimiento de denuncia podría darse por medio de disputa entre condóminos, propietarios o inquilinos y de conformidad con el Artículo Vigésimo Tercero de sanciones y disolución de disputas mencionado, dice que en caso de una “**disputa entre condóminos, propietarios o inquilinos**” (en adelante “**las partes en disputa**”), deberán acudir en primera instancia al Administrador, quién deberá resolver en plazo no mayor a **cinco días hábiles**, los alegatos presentados por los condóminos. Esta misma convocatoria debe realizarse cuando la disputa sea entre un **condómino o inquilino y la Administración**.

El plazo de los cinco días hábiles deberá contemplar el debido proceso antes señalado.

En caso de subsistir la disputa, **se debe convocar a una Asamblea de Propietarios**, quién debe resolver definitivamente la controversia haciendo cumplimiento de un debido proceso, convocatoria a las partes en disputa, conocer de la prueba en caso que se aporte y dar audiencia para escuchar ambas partes. Todo lo acordado en la **Asamblea de Propietarios** obliga tanto a propietarios como inquilinos.

Cualquier propietario, condómino o inquilino que estime lesionados sus derechos por la Asamblea de Propietarios, podrá establecer su reclamo dentro de los tres meses siguientes a la firmeza del acuerdo de Asamblea en primera instancia ante la misma Asamblea y posteriormente en caso de subsistir su inconformidad

mediante el procedimiento sumario establecido en el Código Procesal Civil en los artículos 432 y siguientes.

El condómino interesado podrá también solicitar al Administrador ventilar cualquier diferencia o controversia en una vía alternativa de resolución de conflictos.

### **Imposición de la multa**

Una vez cumplido con el debido proceso y demás procedimientos establecidos anteriormente, en caso que ameritara debido al incumplimiento de las disposiciones que más adelante se consignan, el Administrador procederá con la imposición de la multa al condómino, propietario o inquilino mediante el cobro en la siguiente cuota condominal correspondiente. Para la imposición de la multa, el Administrador deberá recurrir a la Ley y su Reglamento, el Reglamento del Condominio y a las normas generales del derecho que sean parte del ordenamiento jurídico. Todos los montos impuestos por concepto de multa serán parte de los ingresos de la Administración y se liquidarán con el presupuesto anual.

En caso de incumplimiento o atraso en el pago de la multa, el Administrador solicitará el requerimiento de pago por escrito para su cumplimiento. Una vez pasado ese plazo, y que no haya procedido a pagar lo adeudado, se referirá al Art. 20 de la Ley que expresamente señala que la finca filial quedará afecta, como garantía, en forma preferente y desde su origen, por el incumplimiento de las obligaciones pecuniarias que el propietario lleve a tener con el condominio.

Las cuotas correspondientes a los gastos comunes adeudadas por los propietarios, **así como las multas y los intereses que generen**, constituirán un gravamen hipotecario sobre la finca filial, solo precedido por el gravamen referente al impuesto sobre bienes inmuebles. A petición del Administrador, un contador público autorizado expedirá la certificación de las sumas que los propietarios adeuden por estos conceptos; esta certificación constituirá título ejecutivo hipotecario.

## **De las Sanciones**

Con fundamento en el Reglamento del Condominio, específicamente en los Artículos Noveno, Décimo, y Décimo Noveno, siendo prohibido a los Propietarios las siguientes disposiciones, el incumplimiento o la omisión acarrean las sanciones que se estipulan a continuación:

**Artículo 1.** Almacenar, guardar y/o depositar dentro de la finca filial o en las áreas comunes del Condominio, toda clase de materias explosivas, inflamables y/o asfixiantes que puede significar peligro o que produzcan emanaciones molestas. El incumplimiento de esta disposición será sancionado con una multa del equivalente a una (1) cuota de mantenimiento.

**Artículo 2.** Depositar materiales, mercaderías, muebles y/u objetos en las áreas comunes del Condominio, que puedan comprometer el ornato, limpieza y/o decoración del Condominio o significar daño o molestias a los demás usuarios, así como obstruir o entorpecer el uso de dichas áreas. El

incumplimiento de esta disposición será sancionado con una multa equivalente a una (1) cuota de mantenimiento.

**Artículo 3.** Colocar en las áreas comunes o en las fincas filiales, insignias, letreros, anuncios, banderas de propaganda, toldos, chapas, muebles, macetas o cualquier otro objeto susceptible de afectar la estética del Condominio o la comodidad de los vecinos. El incumplimiento de esta disposición será sancionado con una multa equivalente a una (1) cuota de mantenimiento.

**Artículo 4.** Producir o permitir que se produzcan disturbios y/o ruidos que atenten contra la tranquilidad que debe reinar en el Condominio. El incumplimiento de esta disposición será sancionado con una multa equivalente a dos (2) cuotas de mantenimiento. En este artículo se aplicaría el reglamento del Ministerio de Salud vigente.

**Artículo 5.** Obstruir las calles de acceso, las aceras y los estacionamientos, de manera tal que dificulte el paso, acceso o permanencia a personas o vehículos. El incumplimiento de esta disposición será sancionado con una multa equivalente a una (1) cuota de mantenimiento.

**Artículo 6.** Arrojar líquidos y objetos fuera de la finca filial. El incumplimiento de esta disposición será sancionado con una multa equivalente a una (1) cuota de mantenimiento.

**Artículo 7.** Colocar en las ventanas o en cualquier lugar visible desde el exterior de la finca: Ropas, alfombras o similares. El incumplimiento de esta

disposición será sancionado con una multa equivalente a una (1) cuota de mantenimiento.

**Artículo 8.** Disponer de la basura o desperdicios por medios distintos de los previstos para ello. El incumplimiento de esta disposición será sancionado con una multa equivalente a una (1) cuota de mantenimiento.

**Artículo 9.** No usar las áreas verdes comunes para limpiar vehículos, muebles o cualquier objeto. El incumplimiento de esta disposición será sancionado con una multa equivalente a una (1) cuota de mantenimiento.

**Artículo 10.** No ingerir bebidas alcohólicas en áreas comunes del parqueo ni hacer asados o fiestas, salvo lo permitido por las reglas internas del Condominio. El incumplimiento de esta disposición será sancionado con una multa equivalente a una (1) cuota de mantenimiento.

**Artículo 11.** Requerir a los empleados del Condominio que presten servicios personales en horas laborales sin la previa autorización del administrador. El incumplimiento de esta disposición será sancionado con una multa equivalente a tres (3) cuotas de mantenimiento.

**Artículo 12 .** Circular en las calles del condominio a una velocidad superior a los veinticinco kilómetros por hora. El incumplimiento de esta disposición será sancionado con una multa equivalente a dos (2) cuotas de mantenimiento.

**Artículo 13 .** Estacionar vehículos en espacios que no estén designados para tal propósito. El incumplimiento de esta disposición será sancionado con una multa equivalente a una (1) cuota de mantenimiento.

**Artículo 14.** Llamar a los residentes o guardas mediante la bocina del carro de forma irrespetuosa, o hacer un uso innecesario de la misma. El incumplimiento de esta disposición será sancionado con una multa equivalente a una (1) cuota de mantenimiento.

**Artículo 15.** Se prohíbe arrojar objetos de cualquier clase en los patios o zonas verdes privativas (a excepción de las que estén en proceso de construcción) o comunes, así como mantener en ellos objetos que atenten contra el ornato y el orden del Condominio (a excepción de las que estén en proceso de construcción), así como la utilización de colores llamativos en las áreas del inmueble que se visualicen desde el exterior y que atenten contra la armonía del diseño del Condominio, todo a juicio del Administrador del Condominio y del Comité de Arquitectura y Construcción de mantenimiento. El incumplimiento de esta disposición será sancionado con una multa equivalente a una (1) cuota de mantenimiento.

**Artículo 16.** Se prohíbe quemar basura en el interior o exterior de las filiales, así como en las áreas comunes, así como la colocación de basura en lugares no autorizados. Asimismo está prohibida la tenencia de materiales inflamables, explosivos e insalubres que produzcan malos olores o cualquier clase de molestias o peligro para la salud y bienestar de las personas o animales. Cada condómino será responsable de disponer apropiadamente de su basura en bolsas especialmente diseñadas para colocar basura, las cuales deberán estar debidamente cerradas. Los propietarios únicamente podrán sacar la basura el

día correspondiente a la recolección a fin de evitar malos olores y la misma deberá de ser depositada en el lugar designado para ese efecto por el Condominio. Será absolutamente prohibido poner o depositar basura en cualquier otro lugar como aceras o frente a las casas o áreas comunes que no estén debidamente autorizados por el Administrador y la Junta Asesora. El incumplimiento de esta disposición será sancionado con una multa equivalente a una (1) cuota de mantenimiento.

**Artículo 17.** Los trabajos internos dentro de las fincas filiales que generen ruido y tránsito de trabajadores y/o materiales podrán ser realizados conforme al horario de lunes a viernes de 6am a 5pm y sábados de 8am a 2pm. Fijado por la Administración del Condominio. El incumplimiento de esta disposición será sancionado con una multa equivalente a una (1) cuota de mantenimiento.

**Artículo 18.** Queda prohibida la circulación dentro del Condominio de cualquier tipo de vehículos o medios de transporte que no sean aptos para el tránsito en carreteras, que no sean autorizadas por la ley para circular en calles públicas o que no cuenten con la correspondiente placa o permiso que les permita circular en las carreteras públicas. Asimismo, queda expresamente prohibido circular a altas velocidades dentro del Condominio en cualquier tipo de vehículo o medio de transporte, así como causar ruido excesivo con vehículos o motocicletas. El incumplimiento de esta disposición será sancionado con una multa equivalente a una (1) cuota de mantenimiento.

**Artículo 19.** Las áreas comunes o zonas verdes no podrán, salvo autorización expresa de la Asamblea de Propietarios, ser techadas, pavimentadas o usadas para actividades sociales o para la colocación de cualquier tipo de equipo. Asimismo, no podrán ser usadas para fines privativos, tales como pero no limitados a: Parrilladas, tendido de ropa, guardar objetos, colocar juguetes o estructuras para el uso de niños, cancha para juegos deportivos, etc. Las áreas de estacionamiento no podrán ser utilizadas para la reparación de vehículos. Tampoco podrán ser usadas como bodegas para guardar objetos, para estos efectos cada unidad habitacional deberá de tener su propia bodega. El incumplimiento de esta disposición será sancionado con una multa equivalente a una (1) cuota de mantenimiento.

**Artículo 20.** El teléfono del guarda será usado exclusivamente para efectos de seguridad y emergencia del Condominio. El incumplimiento de esta disposición será sancionado con una multa equivalente a una (1) cuota de mantenimiento.

**Artículo 21.** Los propietarios o residentes autorizados podrán tener en su casa únicamente mascotas domésticas, en el entendido de que no serán criados o cuidados para fines comerciales y no causen molestias de ningún tipo o afecten a seguridad de los demás propietarios, ocupantes y visitantes del Condominio. Aquellos animales que se conviertan en una amenaza, causen exceso de ruido o de olores o representen una perturbación de la paz y de la tranquilidad, deberán ser removidos del Condominio. Es absolutamente prohibido que los animales circulen sin correa por las áreas comunes. El

incumplimiento de esta disposición será sancionado con una multa equivalente a una (1) cuota de mantenimiento.

**Artículo 22.** Es absolutamente prohibido que los animales circulen por las áreas comunes sin la supervisión y la presencia de un adulto responsable que sea el encargado del mismo. Por lo que está prohibida la circulación o presencia de animales en las áreas comunes del Condominio sin correa y sin pechera o collar. El incumplimiento de esta disposición será sancionado con una multa equivalente a una (1) cuota de mantenimiento.

**Artículo 23.** No están autorizados bajo ningún concepto y en ninguna parte del Condominio, los reptiles o cualquier otro tipo de animal que por su comportamiento o naturaleza sea considerado como salvaje o como una amenaza para las personas como lo es el caso de perros de carácter violento y agresivo. El incumplimiento de esta disposición será sancionado con una multa equivalente a una (1) cuota de mantenimiento.

**Artículo 24.** Quedan total y expresamente prohibidos los perros de la raza conocida como Pitbull Terrier, American Staffordshire, Doberman, Rottweiler, Staffordshire Bull Terrier o de cualquier otra clase que demuestren excesiva agresividad hacia otras personas o animales, los cuales no podrán permanecer ni ser mantenidos en el Condominio por ningún período de tiempo ni bajo ningún concepto. El incumplimiento de esta disposición será sancionado con una multa equivalente a tres (3) cuotas de mantenimiento.

**Artículo 25.** Los propietarios deberán mantener sus mascotas dentro de cada

propiedad condominal. No podrán deambular por las zonas comunes, excepto si salen con su respectivo dueño y de tal forma que permita a éste mantenerlos bajo control. El incumplimiento de esta disposición será sancionado con una multa equivalente a una (1) cuota de mantenimiento.

**Artículo 26.** Cada propietario o residente autorizado será responsable de limpiar o recoger los desechos fecales que sus mascotas dejen en cualquier zona del Condominio. El incumplimiento de esta disposición será sancionado con una multa equivalente a (2) cuotas de mantenimiento.

**Artículo 27.** La violación a cualquier de estas disposiciones autoriza a la Administración del Condominio a exigir al propietario o residente autorizado que saque la mascota del Condominio. Las reglas generales para la tenencia y cuidado de mascotas y animales será reglamentado por la Administración del Condominio y la Junta Asesora para su posterior ratificación de la Asamblea de Propietarios mediante acuerdo de mayoría simple, sin embargo, regirán desde la aprobación por parte de la Administración.

## **APARTADO SOBRE RENTAS DE CORTA ESTANCIA**

Con aras de facilitar la comprensión de este apartado, se aclaran conceptos importantes, esto dado que se celebró del 31 de Mayo 2025 una Asamblea Extraordinaria donde los condóminos aprobaron normativa para rentas de corta estancia.

Según los estatutos en el Artículo Vigésimo Tercero del Reglamento, CAPÍTULO TERCERO: REGLAMENTO DE LA ADMINISTRACIÓN, el Administrador y la Junta

Asesora definirán el régimen de multas para el Condominio, el cual será de acatamiento obligatorio para todos los propietarios del condominio, régimen que podrá ser modificado y enmendando por el Administrador y la Junta Asesora cuando así lo consideren necesario. Se señala en los estatutos que su reclamación se sustanciará mediante el proceso sumario dispuesto en el Código Procesal Civil.

Siendo así y bajo los alcances que brindan los estatutos se procede a establecer el régimen de multas para el Reglamento de Rentas de Corta Estancia que aprobó la Asamblea Extraordinaria del 31 de Mayo 2025.

**Residentes:** son personas o familiares que viven permanentemente en el Condominio El Bambú, su estilo de vida y su permanencia en la zona así lo establece.

**Inquilinos:** son personas o familias que han rentado filiales por periodos de larga estancia. Existe un intercambio económico con precio de mercado o precio simbólico. Se rigen por la Ley de Inquilinato en Costa Rica, regulada por la Ley N.º 7527. Este grupo vive permanentemente en el Condominio El Bambú.

**Clientes vacacionales:** son personas o grupos que rentan una o varias noches para disfrute vacacional. Existe un intercambio económico con precio de mercado o precio simbólico. Se rigen por la Ley no. 9742 (Ley marco para la regularización del hospedaje no tradicional y su intermediación a través de plataformas digitales).

**Visitas:** personas que son autorizadas por un condómino para ingresar a su propia finca filial sin que exista un intercambio económico.

**Proveedor:** personas que son autorizadas por un condómino para ingresar a su propia finca filial a brindar un servicio.

El propietario de la finca filial es responsable por cualquier pérdida o daño que sufran los bienes inmuebles, bienes muebles, activos o áreas comunes del condominio generado por sus residentes, inquilinos, clientes vacacionales, visitas o proveedores y en estos casos los daños deberán ser cubiertos, ya sea en su valor de reparación parcial, reparación total o sustitución, según el caso que defina la Administración previa investigación.

**Artículo 28.** Todo condómino que desee utilizar su filial para rentas de corta estancia debe estar apegado a la Ley N.º 9742 y cumplir con el proceso de formalización por medio de la Administración quien autoriza la actividad. Para esto debe completar y entregar el formulario de Registro de Finca Filial destinada a Renta de Corta Estancia a la Administración vía correo electrónico así como su inscripción de ICT y en Hacienda. También debe obtener las autorizaciones correspondientes ante la Municipalidad de Garabito, en caso de que apliquen. El incumplimiento de esta disposición será sancionado con una multa equivalente a (5) cuotas de mantenimiento.

**Artículo 29.** Dado que las rentas de corta estancia es una actividad que la Asamblea de condóminos decidió reglamentar, quien utilice esta modalidad de uso de su filial, iniciando desde una noche de estadía en adelante y donde exista de por medio un pago económico ya sea utilizando el precio del mercado local o un

pago simbólico, será considerado una renta de corta estancia según la Ley N.º 9742, este tipo de visita para efectos comunicacionales será llamado "cliente vacacional". Si se detecta por medio de los protocolos que establece la Administración la presencia de una Renta de Corta Estancia es decir un Cliente Vacacional que se ingresa al Condominio bajo otra categoría (ejemplo familiar, pariente, amigo, amistad, conocido, visita, etc.) se considerará como una **falta grave** a los acuerdos de la Asamblea celebrada el 31 de mayo 2025, siendo el incumplimiento de esta disposición una sanción con una multa equivalente a (5) cuotas de mantenimiento.

**Artículo 30.** El condómino que utilice su filial para rentas de corta estancia solamente podrá rentar para a un máximo de ocho adultos y cuatro niños de hasta doce años por filial, mayores a doce años serán considerados como adultos. El incumplimiento de esta disposición será sancionado con una multa equivalente a (3) cuotas de mantenimiento.

**Artículo 31.** Informar a la administración que se va a hacer uso de la vivienda para una renta de corta estancia con veinticuatro horas de antelación por medio del canal de comunicación que la Administración indique para facilitar su gestión operativa. El incumplimiento de esta disposición será sancionado con una multa equivalente a (3) cuotas de mantenimiento.

**Artículo 32.** Los arrendatarios de corta estancia (clientes vacacionales) no podrán hacer uso de las áreas comunes de estacionamientos de visitas, piscina, rancho y gimnasio. En caso que se cumpla el debido proceso de notificación al condómino responsable de este incidente y no se resuelva en el plazo establecido, el

incumplimiento de esta disposición será sancionado con una multa equivalente a (2) cuotas de mantenimiento.

**Artículo 33.** Sólo podrán ingresar y quedarse en el condominio el número de vehículos que corresponda a la capacidad real del parqueo de la vivienda arrendada, esto en el caso de arrendatarios de corta estancia. El incumplimiento de esta disposición será sancionado con una multa equivalente a (2) cuotas de mantenimiento.

**Artículo 34.** Sólo podrán ingresar y permanecer en el Condominio aquellos arrendatarios de corta estancia que cuenten con el brazalete mencionado. El incumplimiento de esta disposición será sancionado con una multa equivalente a (3) cuotas de mantenimiento.

**Artículo 35.** El condómino que utilice su filial para rentas de corta estancia deberá asumir la responsabilidad por eventuales daños causados o incumplimientos al Condominio y/o a su reglamento y a terceros por parte de sus arrendatarios (clientes vacacionales). Se aplicará la multa ya establecida y el debido proceso también establecido previamente.

**Artículo 36.** En caso de incumplimiento de las obligaciones establecidas en este Reglamento, se aplicarán las sanciones y remedios establecidos tanto en El Reglamento de Multas como en El Reglamento General del Condominio. A la tercera falta por el mismo incumplimiento, el Condómino Arrendante perderá el derecho a arrendar por una noche. Asimismo, en caso de reincidencia (en tres meses) o cuando así lo considere conveniente, la Administración podrá convocar a una asamblea extraordinaria para definir la sanción aplicable, la cual podrá ser la

suspensión de la Actividad de uno a seis meses.

**Artículo 37.** Ante cualquier incumplimiento reportado por la Administración o cualquier miembro del staff del Condominio, el Condómino Arrendante dispondrá de quince minutos para tomar control de la situación. Si el problema persiste, la Administración hará los esfuerzos por subsanar la situación o el daño a costo del Condómino Arrendante y le aplicará la multa correspondiente.

**Artículo 38.** Perturbación de la tranquilidad de los demás propietarios o comprometa la solidez, seguridad, salubridad o comodidad del condominio.

En el Capítulo 1, artículo XXII de los Estatutos del Condominio se señala que las fincas filiales:

**"no podrán destinarse a usos contrarios a la ley, la moral o las buenas costumbres y añade que no podrán efectuar acto ni incurrir en omisión que perturbe la tranquilidad de los demás propietarios o comprometa la solidez, seguridad, salubridad o comodidad del condominio.".**

El incumplimiento de esta disposición será sancionado con una multa equivalente a tres (3) cuotas de mantenimiento.

Se enfatiza como parte de este artículo la cero tolerancia a los siguientes comportamientos:

- Uso de cualquier tipo de violencia (verbal, psicológica, física, patrimonial) hacia personal de la administración. El incumplimiento de esta disposición será sancionado con una multa equivalente a tres (3) cuotas de mantenimiento.
- Uso de cualquier tipo de violencia (verbal, psicológica, física, patrimonial) hacia condóminos, visitas, proveedores, etc, que se presente en áreas comunes.

El incumplimiento de esta disposición será sancionado con una multa equivalente a tres (3) cuotas de mantenimiento.

- Cualquier tipo de maltrato hacia mascotas propias o ajenas. El incumplimiento de esta disposición será sancionado con una multa equivalente a tres (3) cuotas de mantenimiento.

#### **Artículo 39. Reparaciones, limpieza, mantenimiento de propiedades**

Según el artículo XXV del Capítulo III: Reglamento de la Administración cita:

***"Todo propietario tiene la obligación de ejecutar en su propiedad y por su cuenta todas aquellas reparaciones urgentes cuya omisión pudiere perjudicar física o estéticamente a las unidades vecinas al Condominio o a la seguridad común. En caso de omitirlo responderá por los daños y perjuicios que con ellos cause"***

Además en el artículo XXII del Capítulo II: Reglamento del Condominio se cita:

**f) Es obligación de los propietarios mantener en perfecto estado de conservación y limpieza los jardines y zonas verdes de su propiedad**

**g) Si el propietario no mantiene su lote en condiciones apropiadas, según criterio de la Administración, se procederá a darle mantenimiento necesario y se cobrará al propietario los gastos generados más un treinta por ciento, para lo cual el propietario, con la aceptación del presente Reglamento, otorga en favor de la Administración una autorización permanente de entrada a su propiedad para esos efectos.**

Para el caso de filiales con casas construidas, se entenderá para efectos de interpretación de este artículo como "lote", el área abierta de jardines y piscina. Se enfatiza que la Administración no tiene derecho a ingresar a la casa habitacional.

Para la ejecución de la normativa se hace referencia a algunos posibles escenarios para una mejor comprensión de las expectativas de aplicación:

**Estado general de la fachada y precintas:** Limpieza, presencia de moho, humedad, manchas, o descascaramiento de pintura.

**Grietas o Daños Visibles:** Presencia de grietas estructurales o daños que afecten la estética general.

**Ventanas y Puertas Exteriores:** Mantenimiento (limpieza, pintura, óxido)

**Tapias:** tapias naturales en estado de descuido o abandono

**Tapias** en las filiales donde han decidido utilizar sarán o bien follaje artificial deben mantenerlo en buen estado, bien adherido a la tapia para cumplir con la armonía y la estética.

**Bajantes y canoas en mal estado**

Filiales con huecos en **cielo raso de cocheras y aleros**.

Filiales con **balcones** en mal estado.

**Antenas, Parábolas, Aires Acondicionados:** Que estén instalados en ubicaciones discretas y en buen estado de conservación.

**Iluminación Exterior:** Que el tipo de luminaria cumpla con la estética. Evitar luces estridentes o que apunten directamente a casas vecinas.

**Piscina con fugas de agua** que afecten a los vecinos o a las áreas comunes.

En estos casos se notifica al propietario quien tendrá un plazo de 30 días para iniciar con los arreglos correspondientes.

Una vez notificado el propietario condómino deberá entregar un cronograma de trabajo que indique la fecha de inicio y la fecha de finalización. La fecha de finalización de las reparaciones según el cronograma no puede extenderse más de 30 días.

A manera de ejemplo para una mejor comprensión, si la Administración notifica el día 20 del mes la necesidad de una reparación, adjuntando las pruebas del caso, el propietario debe iniciar la reparación a más tardar el día 20 del siguiente mes, en caso de no llevar a cabo la reparación se aplica la multa. Si el condómino realiza la reparación el día 20 del mes, debe haber finalizado el día 20 del siguiente mes.

Si al cumplirse los 30 días el condominio propietario no inicia las reparaciones se ejecuta una multa. El incumplimiento de esta disposición será sancionado con una multa equivalente de (5) cinco cuotas de mantenimiento

En el caso de **piscinas con falta de mantenimiento**, esto se considera una falta grave, dado que puede convertirse en un criadero de dengue, afectando así la salud de la comunidad condominal.

La Administración notificará al propietario de la necesidad de dicho mantenimiento y deberá cumplir con este en un lapso de 24 horas. Si en 24 horas el propietario no atiende lo solicitado procederá a darle mantenimiento de manera inmediata y se cobrará al propietario los gastos generados más un treinta por ciento como lo establece el reglamento, además por el incumplimiento de esta disposición será sancionado con una multa equivalente a (2) dos cuotas de mantenimiento.

En el acto la Administración presentará ante el Ministerio de Salud una denuncia sanitaria dado el riesgo del incidente para la comunidad condominal con las pruebas respectivas.

## **Vigencia, Comunicación y Acatamiento Obligatorio**

El presente Régimen Específico de Multas tendrá validez a partir de la fecha de emisión, fecha en la cual quedará debidamente aprobado de forma conjunta por i) el Administrador y por ii) la Junta Asesora.

Tendrá validez mientras el Administrador y la Junta Administradora no emitan por escrito un nuevo instrumento el cual derogue el presente. Deberá decir que expresamente lo deroga. Podrá quedar sin efecto también en caso que se lleve a cabo la desafectación al régimen en condominio.

Una vez aprobado, el Administrador deberá consignarlo en los libros respectivos que al efecto debe llevar el Administrador y además comunicarlo a los condóminos, propietarios o inquilinos a los medios de notificación que mantenga reportados por estos, aún cuando éstos no hagan uso del condominio o se encuentren fuera del país. Será responsabilidad de los propietarios, condóminos, inquilinos o cualquiera que haga uso del condominio de proveer un medio para recibir notificaciones y además mantener el medio actualizado. El Administrador se libera de responsabilidad en caso que el medio establecido para notificaciones no esté actualizado por los condóminos, propietarios o inquilinos.

No será necesario registrar o inscribir el presente instrumento en el Registro Nacional.

Es de acatamiento obligatorio, para todos los condóminos, propietarios o inquilinos, aunque no hagan uso de su propiedad o de las instalaciones comunes, de

conformidad con la Ley Reguladora de la Propiedad en Condominio.

En el caso de inquilinos o de quiénes hagan uso del condominio (tal y como se estipula al inicio del “Por Tanto”) que cometan alguna infracción sujeta a una multa específica de conformidad con lo que estipula este Régimen, el propietario será responsable solidario, de acuerdo con la Ley Reguladora de la Propiedad en Condominio. Además de la multa, podría haber daños y costas que serán responsabilidad del infractor.

Se emite en la ciudad de Puntarenas el día 22 del mes de octubre del año dos mil veinticinco.

A partir de su aprobación es válido y de acatamiento obligatorio para todos los Condóminos, propietarios o inquilinos.

Es todo.

Representante Legal del Administrador

## **ANEXO 1 RESUMEN DE REGIMEN DE MULTAS**

Introducción

Multa-Cuota

Artículo 1 Almacenamiento de materiales peligrosos

1

Artículo 2	Colocación de objetos y otros en áreas comunes.	1
Artículo 3	Uso prohibido de propaganda y otros	1
Artículo 4	Contaminación sónica	2
Artículo 5	Obstrucción de accesos por vehículos mal estacionados	1
Artículo 6	Arrojar líquidos y objetos fuera de la finca filial	1
Artículo 7	Colocación de Ropas, alfombras en ventanas, paredes, balcones	1
Artículo 8	Procedimiento en la gestión de Residuos	1
Artículo 9	No uso de áreas comunes para limpieza de cosas personales	1
Artículo 10	No bebidas alcohólicas en parqueos. No asados o fiestas	1
Artículo 11	Requerir a personal de la administración en hrs laborales	3
Artículo 12	Velocidad superior a los 25 kilómetros por hora	2
Artículo 13	Estacionamiento en zonas indebidas	1
Artículo 14	Usar bocina en caseta de seguridad	1
Artículo 15	Afectaciones al ornato y al orden del Condominio	1
Artículo 16	Manipulación de basura	1
Artículo 17	Horario de trabajos en finca filiales y otros	1
Artículo 18	Vehículos no autorizados por la ley. Ruido de vehículos	1
Artículo 19	Uso de áreas comunes como bodegas o talleres mecánicos	1
Artículo 20	Sobre el teléfono del guarda	1
Artículo 21	Mascotas no domésticas. Ruido de mascota. Sin correa.	1
Artículo 22	Mascotas sin supervisión y sin correa en áreas comunes	1
Artículo 23	Animales no permitidos.	1
Artículo 24	Mascotas no permitidas. Razas.	3
Artículo 25	Mascotas bajo control	1
Artículo 26	Desechos de mascotas	2
Artículo 27	Retiro de mascotas	-
Artículo 28	Apego a la Ley 9742 Rentas de Corta Estancia	5
Artículo 29	Ocultamiento de Renta de Corta Estancia	5
Artículo 30	Máximo de 8 adultos y 4 menores de edad para Rentas Cortas	3
Artículo 31	Registro de Rentas 24 horas de anticipación	3
Artículo 32	No uso de áreas comunes por Clientes Vacacionales	2
Artículo 33	Número de vehículos según cochera en rentas cortas	2
Artículo 34	Uso de brazalete de clientes vacacionales	3
Artículo 35	Incumplimiento de reglamentos y daños	-
Artículo 36	Suspensión de una noche ó 3 a 6 meses de Rentas Cortas	-
Artículo 37	Notificación e intervención de 15 minutos para corregir	-
Artículo 38	Perturbación a la tranquilidad	3
Artículo 39	Reparaciones, conversación, limpieza, mantenimiento de propiedades	5