

San José 21 de mayo del 2025.-

SEÑOR

LIC. FEDERICO MORALS CHAVES

PRESENTE.-

SOBRE SU CARTA DE CONTESTACION:

Estimado señor:

La suscrita: CATALINA CASTRO ROJAS, mayor, divorciada, Empresaria, portadora de la cédula de identidad número: 1-0726-0818, vecina de San José, en mi condición personal y como gerente operativa de la empresa GRUPO ABI SOLUCIONES S.A. cédula jurídica número TRES – CIENTO UNO – SEISCIENTOS SESENTA Y CINCO MIL DOSCIENTOS NOVENTA Y OCHO, domiciliada en San José, en su condición de administradora operativa del Condominio MARAZUL, cédula jurídica 3-109-895251, domiciliado en Guanacaste, Nicoya, Nosara, del Restaurante Coyol, cincuenta metros al este, Calle Flores, cuya finca matriz es de la Provincia de Guanacaste, inscrita en el sistema de folio real bajo la matrícula número Cinco mil trescientos setenta-M-cero cero cero, con todo respecto procedo a indicar sobre la carta de contestación de Advertencia al Condominio, de fecha 20 de mayo del 2025, lo siguiente:

PRIMERO: *Le recordamos su deber como profesional en derecho, que no debe amenazarnos con acusaciones o la presentación de denuncias infundadas, debido a que no hemos hecho ningún acto que perturbe la posesión o la propiedad de sus representados.- Tampoco hemos realizado ningún acto que se configure por el delito de usurpación o amenaza dolosa.-*

SEGUNDO: *Como administración operativa y con instrucciones de la administración legal, se procede a cumplir con lo establecido en los Reglamentos del Condominio y la Ley Reguladora de la propiedad en condominio.-*

TERCERO: Es obligación de los Condominios pagar las cuotas condominales y el pago de todos los servicios comunes; como son el agua y la electricidad, porque existe un medidor común, y dichos servicios al día de hoy están a nombre del Condominio en su generalidad y no específicamente a cada uno de sus clientes como propietarios.-

Es así que, la Ley Reguladora de la Propiedad en Condominio, en su artículo 13 establece: “ARTÍCULO 13.- Los propietarios estarán obligados a sufragar los gastos de administración, conservación y operación de los servicios y bienes comunes. La renuncia, expresa o tácita, al uso y goce de las cosas comunes, no relevará al condómino de sus obligaciones en cuanto a la conservación, la reconstrucción de dichos bienes o el pago de cuotas de mantenimiento, ni de ninguna obligación derivada del régimen.”

De igual forma en el artículo 15 de la Ley Reguladora de la Propiedad en Condominio, establece: “ARTÍCULO 15.- Los propietarios de fincas filiales podrán establecer a su costa servicios para su uso exclusivo, siempre que no perjudiquen ni estorben a los demás. Usarán su propiedad de acuerdo con su destino conforme a la escritura constitutiva. Podrán segregarla siempre que las partes segregadas cumplan todos los requisitos dispuestos en esta ley para las fincas filiales. No podrán destinarla a usos contrarios a la ley, la moral o las buenas costumbres, ni hacerla servir a otro objeto que el convenido expresamente. 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. A petición del administrador del condominio o de un propietario, la autoridad judicial aplicará, al infractor de lo dispuesto en este artículo, una multa equivalente a un salario base, conforme se define en la Ley No. 7337, de 5 de mayo de 1993. Las sumas se destinarán a mejoras del condominio; todo sin perjuicio de las indemnizaciones que en derecho correspondan. La reclamación se sustanciará mediante el procedimiento sumario estatuido en el Código Procesal Civil.”

Como es evidente, el incumplimiento del pago de las cuotas condominales o el agua y la electricidad, afectará a todo el condominio, el debido pago de los servicios a las

ECONOJURIS
ABOGADOS & NOTARIOS
MONTES DE OCA, BARRIO LOS YOSSES
Teléfonos: (506) 2283-0233/2224-90-34
Fax: (506) 2280-7636,
E-mail: calonmora@gmail.com
calonmora@ice.co.cr
San José, Costa Rica

Instituciones públicas, donde deberán los demás condóminos pagar por los morosos para no perder los servicios y de igual forma no se podrá pagar a empleados o proveedores si no se pagan las cuotas condominales, por lo cual, de no cumplirse con las deudas que se les han notificado, quienes están incumpliendo no solo el Reglamento sino la Ley, son sus representados.-

Recordarles también que, ante el incumplimiento de pago, faculta a la administración según la ley en su artículo 20, a realizar los cobros mediante una demanda de monitorio hipotecario legal.-

CUARTO: *Con respecto a la suspensión de los servicios, procedo a indicarle que la Ley Reguladora de propiedad en Condominio, faculta a la administración a la suspensión de servicios, que no afecten la salud o derechos constitucionales, por lo cual, a raíz de los atrasos en los pagos correspondientes, y no poder pagar a los empleados, el servicio de los mismos se ve reducido, y no pueden cubrirse de la misma forma que hasta ahora.-*

Por lo tanto, lo instamos a indicarle a sus representados que deberán estar al día en el pago de las obligaciones condominales, y de presentar algún conflicto con estas decisiones llevarlo a una Asamblea de Condóminos.

Agradecemos de antemano su colaboración.-

NOTIFICACIONES

Las personales las recibiré al correo calonmora@ice.co.cr.-

San José, 21 de mayo del 2025.-

CATALINA CASTRO ROJAS.-

AUTENTICA: LIC. EDWIN ALONSO MORA CAMPOS.-