



CONDominio MAR AZUL

JUNIO 09, 2025

Señores
MATTHEW OCONNELL FITZMAURICE
Condominio Mar Azul.
FFPI32.

Presente.

Sr Matthew,

Reciba un respetuoso saludo, esperando se encuentre bien.

Con respecto a su correo electrónico de fecha 02 de junio 2025 en el cual hace algunas acusaciones infundadas y afirmaciones difamatorias, procedemos a indicarle lo siguiente:

De conformidad con lo que establece los artículos 15, 19, 20, 22 y 23 la Ley Reguladora de la Propiedad en Condominio, número 7933, Usted esta moroso a sus cuotas condominales, por lo cual no es merecedor a que se le de respuesta a ninguna de sus misivas, mucho menos cuando ya han sido respondidas con anterioridad y no tienen fundamento alguno. Pero aún así, procedemos a manifestarle lo siguiente:

1. Agua ilegal: un pozo identificado como parte del plan del condominio que nunca ha sido puesto en funcionamiento... en su lugar, se ha extraído agua ilegalmente desde Santa Marta y se han cobrado ilegalmente cargos por la electricidad utilizada para bombearla cuesta arriba.

R/ El condominio cuenta con un pozo con su respectiva concesión y no hay ninguna ilegalidad en abastecer al condominio de la ASADA DE SANTA MARTA, por el momento. Se ha establecido un contrato con la ASADA DE SANTA MARTA, por lo cual sus servicios de agua deben ser pagados de conformidad con los cobros que realizan de forma legal. Los consumos se pagan como corresponde a la entidad y son cobrados a los residentes según lo que marca su medidor de agua, es decir el consumo que realiza cada condómino.-

2. Electricidad ilegal, sin medidores del ICE, cobrada por Marion/Angelina/ABI a tarifas ilegales durante más de un año.



CONDOMINIO MAR AZUL

R/ El ICE tiene un plan de Desarrollo para sus líneas eléctricas que va en un periodo de 2025 a 2030. De momento el condominio tiene electricidad a través de un macro medidor instalado por el ICE, motivo por el cual el consumo se paga en un único recibo y se cobra a las filiales privadas la parte consumida y marcada por su medidor interno. No existe ilegalidad alguna en el procedimiento. Se tiene un contrato con el ICE, para poder recibir la electricidad de su parte.-

3. Asamblea ilegal en 2025, en la cual las cuotas mensuales comunes se incrementaron de \$500 a \$2,200.

R/ La asamblea contó con el 100% de participación, se brindó el informe de la administración y se expuso de manera justificada el alcance del gasto para el nuevo periodo. El presupuesto ejecutado por el Desarrollador antes de constituirse el Condominio ya fueron suspendidos, así como los aportes que de buena fe venía realizando a través de su personal y por lo tanto, el condominio a partir de su constitución debe asumir la responsabilidad de los gastos que por presupuesto obligan las instalaciones y que como lo establece la ley es obligación de todos cubrir. La asamblea contó con el quorum de ley y fue debidamente constituida.-

4. Asamblea extraordinaria ilegal en 2024, donde no se mencionó la servidumbre de acceso, solo la servidumbre de drenaje.

R/ La asamblea a la que hace mención fue formalmente convocada y contó con el 100% de participación de los propietarios en su momento. Es incorrecto indicar que fue una asamblea ilegal. Adicionalmente en esta asamblea no solo se modificó la situación de su filial FFPI32 sino que también la de la FFPI31, además de aprobarse una servidumbre de paso para las propiedades enclavadas que requieren derecho de paso, según lo establece la legislación en Costa Rica.-

5. Mi escritura de fideicomiso exige, mediante compromiso de Marion incluido en la misma, que se resuelva lo del suministro eléctrico con ICE y el tema del agua lo antes posible... esto fue hace más de un año, y además mis líneas de lote deben registrarse... nada de esto ha ocurrido.

R/ El compromiso de agua y electricidad se está cumpliendo; Usted tiene ambos servicios en su casa de habitación, pero la línea específica para su condominio, lleva un proceso que se está llevando a cabo en el ICE y depende exclusivamente de dicha institución su avance



CONDOMINIO MAR AZUL

en la zona y no del señor Maryon Peri, quien sabemos apoyará cuando sea necesario y esté a su alcance.

6. A pesar de haber solicitado estados de cuenta bancarios durante más de un año, no se han proporcionado... esto es requerido por los estatutos.

R/ La información será subida a la aplicación CONDO APP de junio 2024 a la fecha.

7. A pesar de solicitar los contratos relacionados con el mantenimiento de áreas comunes y otros, no se han entregado... también requerido por los estatutos.

R/ Ya esto fue suministrado en repetidas oportunidades, se procede a subir a la aplicación, allí los puede consultar.

8. Tala de árboles ilegal, en violación de normas federales y estatutos del condominio, que requieren aprobación del Comité de Construcción.

R/ No existe una tala de árboles ilegal, se cuenta con todos los permisos requeridos. De igual forma se demostrará en la denuncia que usted ya interpuso

9. Movimiento de tierras ilegal, también en violación de normas federales y que requiere aprobación del Comité de Construcción.

R/ **8-9** El condominio cuenta con todos los permisos para su desarrollo y requerimientos. De mucho cuidado hacer afirmaciones que no están apegadas a la verdad y pueden constituir un delito, que de igual forma se determinará en la denuncia que Usted ya interpuso contra el desarrollador en los Despachos Judiciales. -

10. Ausencia de mantenimiento de áreas comunes entre febrero y abril de 2025, todo documentado semanalmente y enviado a ABI.

R/ La administración operativa ha compartido los informes de los trabajos realizados durante todo el periodo, además de haber sido informado en todo su alcance en la Asamblea celebrada en febrero 2025. La información de las labores del día a día y del cual su persona ha hecho burla se ha compartido como corresponde.

11. Vertido de residuos orgánicos del restaurante de Angelina en propiedad del condominio Mar Azul, en violación de los estatutos del condominio.

R/ Esto es un hecho Falso, y que Usted esa difamando a una persona. El condominio paga por la recolección de residuos de compostaje, el vehículo que ingresa lo hace para recoger



CONDOMINIO MAR AZUL

los desechos y no tiene sentido que tengan que descargar el vehículo que transporta lo recogido del servicio que brinda en otros proyectos de los alrededores. Esto sería igual que el servicio de recolección de basura tenga que descargar el camión para ingresar a MAR AZUL a recoger lo correspondiente al proyecto. Se cuenta con los permisos requeridos y los desechos son tratados de forma orgánica fuera del Condominio. Es absolutamente una acusación sin fundamentos y constituyen una falsedad absoluta.

Se le recuerda respetuosamente que nuestro Código Penal en su parte especial establece lo siguiente:

Artículo 153. Difamación de una persona jurídica. Será reprimido con treinta a cien días multa, el que propalare hechos falsos concernientes a una persona jurídica o a sus personeros por razón del ejercicio de sus cargos que puedan dañar gravemente la confianza del público o el crédito de que gozan.

12. Continúan los vertidos ilegales, accediendo de forma no autorizada a la propiedad, portón y caminos del condominio Mar Azul para depositar supuestos residuos orgánicos en una propiedad sin salida legal, adyacente al condominio.

13. Tres viviendas están ocupadas por personas que no son propietarios en Mar Azul, en terrenos que solo pueden ser accedidos a través del portón y caminos del condominio:

Casa del cuidador (Douglas): ocupada por Alejandro y su esposa
Rancho
Rancho Casito (Kemwell).

R/12-13- Como es de su conocimiento el Condominio aprobó en Asamblea con el 100% de participación, la servidumbre de paso para estos fundos enclavados a los que la ley ampara en su derecho de paso. Existe una servidumbre de paso en proceso de inscripción y con la debida legalidad del proceso realizado, con un acuerdo de Asamblea.

Según lo establece los artículos 395 del Código Civil:

Artículo 395. El propietario de un predio enclavado entre otros ajenos, sin salida o sin salida bastante a la vía pública, tiene derecho de exigir paso por los predios vecinos para la explotación del suyo, pagando el valor del terreno necesario y de todo otro perjuicio.



CONDOMINIO MAR AZUL

14. Portón que no puede abrirse en caso de emergencia.

R/ El sistema de respaldo de emergencia será presentado en la próxima Asamblea extraordinaria ya que es un proyecto de mejora al sistema existente, cuya inversión le compete a todos los propietarios y sus costos también.

15. Rodillo compactador de caminos ubicado sobre la vía del condominio por más de 6 meses.

R/ Efectivamente y como también es de su conocimiento, la maquinaria es utilizada por la empresa contratada para el mantenimiento de las calles, sin embargo, lastimosamente sufrió un daño mecánico y se solicitó autorización para dejarla en este espacio donde no hay circulación o riesgo alguno de momento, mientras se logra traer el repuesto que está próximo a llegar al país. La maquinaria no puede moverse por su peso y gran tamaño, ya que puede tener contratiempos mayores. La administración otorgó la autorización como empatía a la situación presentada, que ha sido una emergencia, entendida como un caso fortuito o fuerza mayor.-

16. Las antenas de WiFi deben ser retiradas, tal como fue prometido

R/ La gestión está en proceso con los señores de WIMAX, proveedor propietario de las mismas. Cabe mencionar que las antenas no pueden bajarse de un día para otro, por su gran tamaño y peso de sus partes, sin embargo, lo irán iniciando pronto retirando primero la que no está en uso y dejando la segunda para el mes de agosto debido a que se dejará por un tiempo prudencial como respaldo al servicio wifi hasta estar seguros de que, todo quedó en óptimas condiciones.

PREVENCION POR ESCRITO:

Aprovechamos la respuesta realizada a sus consultas para recordarle que, sus comportamientos hacia los demás condóminos, el desarrollador, empleados y la administración están tipificados en el artículo 23 de la Ley Reguladora de Propiedad en Condominio, la cual indica:

ARTÍCULO 23.- Si un propietario infringe las prohibiciones y limitaciones contenidas en esta ley o las acordadas en el reglamento del condominio o en las asambleas de condóminos, se impondrán las siguientes sanciones, que desarrollará y determinará el



CONDominio MAR AZUL

reglamento del condominio, previo cumplimiento del debido proceso, por la Asamblea de Condóminos:

- a) Prevención por escrito.
- b) Sanción o multa.
- c) Obligación de desalojo por parte del condómino.

El reglamento del condominio contemplará el régimen específico de multas. Su reclamación se sustanciará mediante el proceso sumario dispuesto en el Código Procesal Civil.

Con fundamento en lo expuesto, le realizamos esta prevención por escrito, para que no siga perturbando de ninguna forma a los visitantes, a los demás condóminos, al desarrollador, a los empleados o a la Administración, con tal de no vernos en la necesidad de iniciar un proceso de desalojo.

Esperamos una vez más haber evacuado sus dudas, las cuales se han dado de manera reiterativa.

Atentamente,

Catalina Castro
Administración operativa.

ABI SOLUCIONES

Lic. Edwin Alonso Mora
Abogado

ECOJONURIS



CONDominio MAR AZUL

JUNE 09, 2025

Mr. MATTHEW OCONNELL FITZMAURICE

Condominio Mar Azul
FFPI32
Present

Mr. O'Connell,

Receive our respectful greetings. We hope this message finds you well.

Regarding your email dated June 2, 2025, in which you make certain unfounded accusations and defamatory statements, we wish to inform you of the following:

In accordance with Articles 15, 19, 20, 22, and 23 of the Condominium Property Regulatory Law, number 7933, you are currently in arrears on your condominium fees. Therefore, you are not entitled to receive responses to any of your communications, especially when they have already been previously addressed and lack any legal or factual basis. Nevertheless, we proceed to respond as follows:

1. **Illegal water use:** You claim there is a well identified as part of the condominium's plan that has never been operational and that, instead, water has been illegally extracted from Santa Marta and charges have been unlawfully applied for the electricity used to pump it uphill.

Response: The condominium has a well with its respective concession, and there is no illegality in supplying the condominium with water from the ASADA of Santa Marta, for the time being. A contract has been established with ASADA de Santa Marta, and therefore, water services must be paid in accordance with the charges they legally apply. Consumption is paid directly to the entity and charged to residents based on individual water meter readings—meaning each condominium owner pays for their actual usage.

2. **Illegal electricity use, without ICE meters, charged by Marion/Angelina/ABI at illegal rates for over a year.**

Response: ICE (the Costa Rican Electricity Institute) has a Development Plan for its power lines that spans from 2025 to 2030. At present, the condominium receives electricity through a master meter installed by ICE. As a result, the consumption is billed under a single invoice, and each private unit is charged for its individual consumption as measured by its internal meter. There is no illegality in this procedure. A contract exists with ICE for the supply of electricity to the condominium.

3. **Illegal assembly in 2025, in which common monthly fees were raised from \$500 to \$2,200**

Response: The assembly was attended by 100% of the unit owners. The administration report was presented, and the projected expenses for the new period were justified and explained. The budget previously executed by the Developer before the formal establishment of the Condominium has been suspended, as well as the good-faith contributions previously made by the Developer through



CONDominio MAR AZUL

its staff. Therefore, from the moment the Condominium was formally established, it must assume responsibility for its operational costs, which, as established by law, are the obligation of all owners to cover. The assembly had the legally required quorum and was duly convened and constituted.

4. **Illegal extraordinary assembly in 2024, where only drainage easement was mentioned, and not the access easement.**

Response: The assembly you refer to was formally convened and had 100% participation of the property owners at the time. It is incorrect to state that it was an illegal assembly. Furthermore, in that assembly, not only was the status of unit FFPI32 addressed, but also that of FFPI31. Additionally, an access easement was approved for landlocked properties requiring right of way, in accordance with Costa Rican legislation.

5. My trust deed requires, through a commitment by Marion included in it, that the electricity supply issue with ICE and the water matter be resolved as soon as possible... this was over a year ago. Additionally, my lot lines must be registered... none of this has occurred.

Response: The commitments regarding water and electricity are being fulfilled; you currently have both services at your residence. However, the specific line for your unit is undergoing a process with ICE, and its progress depends solely on that institution in the area, and not on Mr. Maryon Peri, who, as we know, will offer his support when necessary and within his means.

6. Despite having requested bank account statements for over a year, they have not been provided... this is required by the bylaws.

Response: The information will be uploaded to the CONDO APP from June 2024 to the present.

7. Despite having requested contracts related to the maintenance of common areas and others, they have not been provided... also required by the bylaws.

Response: This information has already been provided on multiple occasions and will now be uploaded to the application, where it can be reviewed.

8. Illegal tree cutting, in violation of federal regulations and the condominium bylaws, which require approval from the Construction Committee.

Response: There has been no illegal tree cutting. All necessary permits are in place. This will also be demonstrated in the complaint you have already filed.

9. Illegal land movement, also in violation of federal regulations and requiring approval from the Construction Committee.

Response to 8–9: The condominium has all necessary permits for its development and related activities. Making statements that are not based in truth is a serious matter and may constitute a criminal offense,



CONDOMINIO MAR AZUL

which will also be addressed in the legal proceedings you have initiated against the developer in the Judicial Courts.

10. Lack of maintenance of common areas between February and April 2025, all documented weekly and sent to ABI.

Response: The operations management has shared reports of the work performed throughout the entire period, and this was also fully reported at the Assembly held in February 2025. The information regarding daily operations—which you have mockingly referenced—has been shared appropriately.

11. Disposal of organic waste from Angelina's restaurant on the property of the Mar Azul condominium, in violation of the condominium bylaws.

Response: This is a false claim, and you are defaming an individual. The condominium pays for the collection of compostable waste. The vehicle that enters the property does so to collect this waste, and it makes no sense to expect that the vehicle—used for similar services in other nearby projects—should be emptied before entering MAR AZUL. This would be equivalent to requiring a garbage truck to unload before entering the condominium to collect waste from the project. All required permits are in place, and the waste is treated organically off-site, outside the Condominium. This accusation is completely unfounded and constitutes an absolute falsehood. You are respectfully reminded that our Criminal Code (Special Part) establishes the following:

Article 153 – Defamation of a legal entity:

Anyone who disseminates false facts concerning a legal entity or its representatives, in relation to the exercise of their duties, which may seriously damage public trust or the entity's reputation, shall be punished with a fine of thirty to one hundred days.

12. Illegal dumping continues, with unauthorized access to the Mar Azul condominium property, gate, and roads to deposit alleged organic waste on a landlocked property adjacent to the condominium.
13. **Three houses are occupied by individuals who are not owners in Mar Azul, located on lots that can only be accessed through the condominium's gate and roads:
Caretaker's house (Douglas): occupied by Alejandro and his wife
Rancho Casito (Kemwell)

Response to 12–13: As you are aware, the Condominium Assembly, with 100% participation, approved an access easement for these landlocked properties, which are legally entitled to a right of way under Costa Rican law. The easement is currently in the registration process and is fully supported by proper legal procedures and a formal Assembly agreement.

According to Article 395 of the Civil Code:

Article 395: The owner of a property that is landlocked between other properties and has no access—or insufficient access—to a public road has the right to demand a right of way through neighboring properties for the use of their own, upon payment for the value of the necessary land and any other resulting damages.



CONDominio MAR AZUL

14. Gate cannot be opened in case of emergency.

Response: The emergency backup system will be presented at the next Extraordinary Assembly, as it is an improvement project to the existing system. The investment and associated costs are the responsibility of all owners.

15. Road compactor left on the condominium road for over six months.

Response: That is correct. As you are also aware, the machinery is used by the company contracted for street maintenance. Unfortunately, it suffered a mechanical failure, and authorization was requested to leave it in a location where there is currently no traffic or risk, while awaiting the arrival of the necessary replacement part, which is expected to enter the country soon. Due to its large size and weight, the machinery cannot be moved without the risk of causing greater damage. The administration granted permission as a gesture of understanding in an emergency situation—classified as force majeure.

16. WiFi antennas must be removed, as previously promised.

Response: The process is underway with WIMAX, the service provider and owner of the antennas. It is important to note that the antennas cannot be taken down overnight due to their large size and the weight of their components. However, the removal will begin soon, starting with the antenna that is no longer in use. The second antenna will remain until August, to serve as a backup for the WiFi service, ensuring that everything functions correctly before full removal.

WRITTEN WARNING:

We take this opportunity, in response to your inquiries, to remind you that your conduct toward other co-owners, the developer, employees, and the administration is governed by Article 23 of the Condominium Property Regulatory Law, which states:

ARTICLE 23: If an owner violates the prohibitions and limitations established in this law, or those agreed upon in the condominium regulations or by the owners' assembly, the following sanctions will apply, as detailed and determined by the condominium's bylaws, and following due process by the Owners' Assembly:

- a) Written warning
- b) Sanction or fine
- c) Obligation to vacate the premises by the owner

The condominium's internal regulations shall establish the specific system of fines. Any appeal of such sanctions shall follow the summary procedure as defined by the Civil Procedure Code.



CONDominio MAR AZUL

Based on the above, this written warning is issued to you, requesting that you cease disturbing in any manner the visitors, other residents, the developer, staff, or the administration. Failure to do so may oblige us to initiate a formal eviction process.

We trust, once again, that your questions—posed repeatedly—have been adequately addressed.

Sincerely,

Catalina Castro
Administración operativa.

ABI SOLUCIONES

Lic. Edwin Alonso Mora
Abogado

ECOJONURIS

