

CARTA DE OPOSICIÓN A USO DE PROPIEDAD COMO ACCESO

CONDOMINIO MAR AZUL

Estimados señores,

Los suscritos, actuando en nuestra condición de condóminos del condominio conocido como “Condominio Mar Azul”, con cédula jurídica número 3-109-895251 y ubicado en la finca matriz número 5-5370-M-000, atentamente manifestamos lo siguiente:

POR CUANTO:

PRIMERO: Hemos constatado que las vías internas, caminos y otras áreas comunes de nuestro condominio están siendo utilizadas de manera continua y no autorizada como ruta de acceso para personas y vehículos con destino a ranchos, casas y bodegas ubicadas en la propiedad colindante, matrícula de folio real **5-198595-000**.

SEGUNDO: De conformidad con los artículos 9 y 10 de la **Ley Reguladora de la Propiedad en Condominio (Ley N° 7933)**, las vías de acceso, salida y desplazamiento interno son bienes comunes, pertenecientes en copropiedad a todos los titulares de las fincas filiales. Su destino es el uso y aprovechamiento exclusivo de los condóminos y sus visitantes autorizados, no el de servir como acceso público o privado para propiedades ajenas al régimen.

TERCERO: No existe ninguna servidumbre de paso constituida e inscrita en el Registro Público que grave nuestra propiedad (finca matriz 5-5370-M-000) en favor de su propiedad (finca 5-198595-000). El uso actual constituye una vía de hecho que no genera ningún derecho. La tolerancia que se ha tenido no debe interpretarse como un consentimiento para la constitución de una servidumbre de paso.

CUARTO: Tenemos conocimiento de que su propiedad cuenta un acceso propio y directo a la vía pública, por lo que no cumple con el supuesto de ley para exigir una servidumbre forzosa a través de nuestro condominio.

POR TANTO:

Manifestamos nuestra total y conjunta oposición, desaprobación y prohibición al uso de la propiedad 5-5370-M-000 y cualquiera de sus áreas comunes y vías internas como acceso a la finca 5-198595-000 o a cualquier otra propiedad ajena al condominio.

Les ordenamos y exigimos que cesen de forma inmediata y definitiva dicho tránsito no autorizado por la propiedad 5-5370-M-000, cualquiera de sus fincas filiales y/o áreas comunes para llegar a otra propiedad.

Advertimos que, de hacer caso omiso a esta comunicación, se estarán ejerciendo todas las acciones legales que nos confiere la ley para la defensa de nuestra propiedad, incluyendo las establecidas en los artículos 295 y 305 del Código Civil , así como el reclamo por los daños y perjuicios que su actuar nos ha ocasionado.

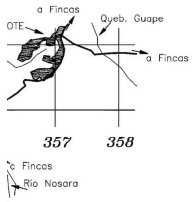
Agradecemos su acatamiento inmediato.

Atentamente,

Condóminos de Mar Azul

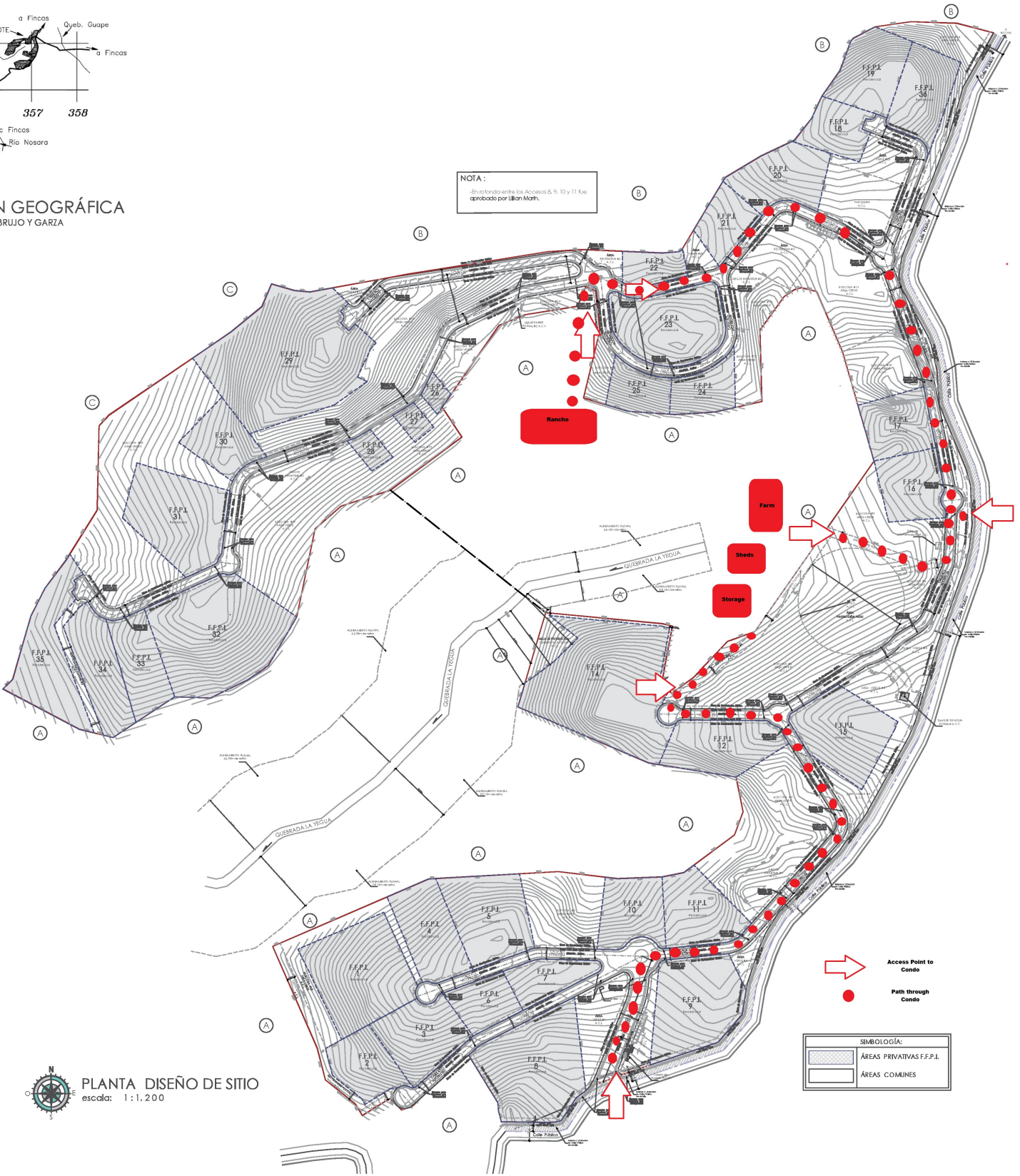
Condómino	Representante Legal	Firma	Fecha
Rancho Azul Guzeman, Limitada	Matthew O'Connell Fitzmaurice	DocuSigned by: <i>Matthew Fitzmaurice</i> AB94CEAEF7A64CF...	9/10/2025
Rancho Verde Riabov, SRL	David Riabov	Signed by: <i>David Riabov</i> E2B8FA09DCE6472...	9/10/2025
Gratum Nosara, SRL	Rachele Bryonae Perri	DocuSigned by: <i>RACHELE PERRI</i> 3719CEA0457143E...	9/10/2025
Propiedades y Terrenos del Arco Iris, SRL	Nigel Hugh Rasmus Churcher	DocuSigned by: <i>NIGEL CHURCHER</i> 840A63A623B64AF...	9/10/2025

Anexo A



N GEOGRÁFICA
BRUJO Y GARZA

NOTA:
En el punto entre los Accesos B, 9, 10 y 11 fue aprobado por Ilicon Mar.



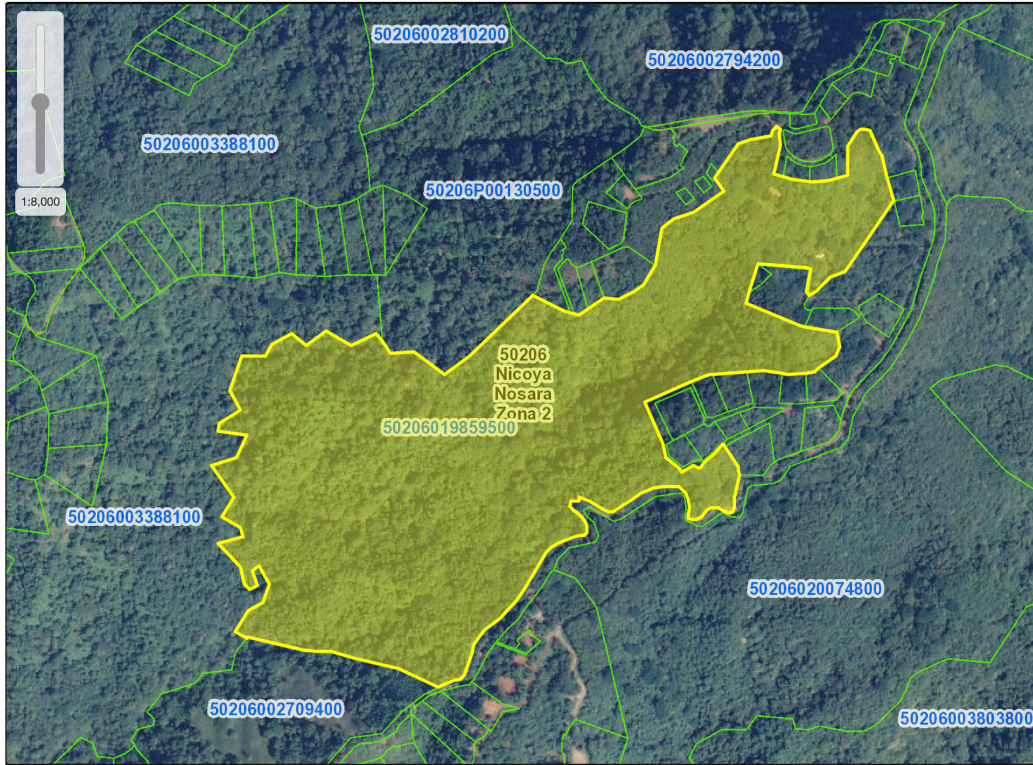
➔ Access Point to Condo
● Path through Condo

SIMBOLOGÍA:	
	ÁREAS PRIVATIVAS F.F.P.I.
	ÁREAS COMUNES



PLANTA DISEÑO DE SITIO
escala: 1:1.200

Anexo B



Datos	Colindantes	Afectaciones	Plano												
Provincia	5 - GUANACASTE														
Cantón	502 - NICOYA														
Distrito	50206 - NOSARA														
ID predio	50206019859500														
Número finca	5-0198595-0-0														
Área Plano Catastrado	El predio no tiene plano														
Área Según Registro	516014.58 m ²														
Cautelar	<table border="1"> <thead> <tr> <th>Tomo-Asiento</th> <th>Tip</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td colspan="2">No tiene Trámites Administrativos asociados</td> </tr> </tbody> </table>		Tomo-Asiento	Tip	No tiene Trámites Administrativos asociados		<table border="1"> <tr> <td>←</td> <td>←</td> <td>→</td> <td>→</td> </tr> </table>	←	←	→	→				
Tomo-Asiento	Tip														
No tiene Trámites Administrativos asociados															
←	←	→	→												
Plano	ABRE 0														
Relación	0 - No tiene plano														
Inconsistencias	<table border="1"> <tr> <td>1 - N</td> <td>2 - N</td> <td>3 - S</td> <td>4 - N</td> </tr> <tr> <td>5 - N</td> <td>6 - N</td> <td>7 - N</td> <td>8 - N</td> </tr> <tr> <td>9 - N</td> <td>10 - N</td> <td>12 - N</td> <td></td> </tr> </table>			1 - N	2 - N	3 - S	4 - N	5 - N	6 - N	7 - N	8 - N	9 - N	10 - N	12 - N	
1 - N	2 - N	3 - S	4 - N												
5 - N	6 - N	7 - N	8 - N												
9 - N	10 - N	12 - N													
Modificaciones	<table border="1"> <tr> <td>1 - N</td> <td>2 - N</td> <td>3 - N</td> <td>4 - N</td> </tr> <tr> <td>5 - N</td> <td>6 - N</td> <td>7 - N</td> <td>9 - S</td> </tr> </table>			1 - N	2 - N	3 - N	4 - N	5 - N	6 - N	7 - N	9 - S				
1 - N	2 - N	3 - N	4 - N												
5 - N	6 - N	7 - N	9 - S												