



LAND & BUSINESS  
ATTORNEYS

**EXPEDIENTE: 25-000060-2018-CI**

**PROCESO: Sumario de Controversia en Condominios**

**ACTORES: Gratum Nosara, Sociedad de Responsabilidad Limitda y otros**

**CONTRA: Admin Mar Azul Nosara, Sociedad de Responsabilidad Limitada**

### **CONTESTACIÓN DE DEMANDA**

**Estimados (as) Señores (as)**

**Juzgado Civil y Trabajo**

**II Circuito Judicial de Guanacaste**

El suscrito, **RAFAEL ANGEL GUTIERREZ GUTIERREZ**, mayor de edad, divorciado, Abogado, portador de la cédula de identidad número 5-0331-0166, con domicilio en San José, Santa Ana, Santa Ana, Edificio Plaza Murano, actuando en mi condición de APODERADO ESPECIAL JUDICIAL del CONDOMINIO MAR AZUL, con cédula jurídica número 3-109-895251, matrícula de folio real número 5-5370-M-000, dentro del plazo estipulado, y con el respeto debido, procedo a formular formal contestación de demandada, en los siguientes términos:

#### **HECHOS**

**PRIMERO:** Es cierto, por lo tanto, se acepta.

**SEGUNDO:** Es cierto, por lo tanto, se acepta.

**TERCERO:** Es cierto, por lo tanto, se acepta.



**CUARTO:** Es cierto, por lo tanto, se acepta.

**QUINTO:** Se rechaza de forma absoluta. La parte Actora desea confundir a su Autoridad ya que la Convocatoria SÍ fue realizada por la Administración del Condominio, sea Admin Mar Azul Nosara, Sociedad de Responsabilidad Limitada, y fue firmada por su representante legal, el señor Maryon Peri. Se aporta prueba de la convocatoria (Prueba número 1).

**SEXTO:** Es cierto, por lo tanto, se acepta.

**SEPTIMO:** Se rechaza por inexacto. Es cierto que los cambios al reglamento del condominio, en relación con el punto 5 de la convocatoria, son un acuerdo que debe ajustarse a lo establecido por el artículo 27 inciso b) de la Ley Reguladora de la Propiedad en Condominio, sin embargo, este acuerdo NO necesitaba el 12.03% de votos favorables de las empresas dueñas de las fincas filiales que son las partes Actoras del presente proceso. El artículo 27 inciso b), es claro en que solamente debe estar reunido el restante porcentaje, lo cual se cumplió en la Asamblea Impugnada, al estar presente la totalidad de los propietarios que conforman el Condominio, acorde con el hecho dos de la demanda.

El artículo 27 de la Ley Reguladora de la Propiedad en Condominio, establece lo siguiente:

*“Artículo 27- La Asamblea actuará con base en los siguientes acuerdos:*

*a) Solo por el acuerdo unánime de todos los propietarios se podrá:*

*1- Modificar el destino general del condominio.*

*2- Renunciar al régimen de propiedad en condominio, siempre y cuando las parcelas o unidades resultantes no contravengan otras leyes.*

*3- Gravar o enajenar el condominio en su totalidad.*



*b) Solo por el acuerdo de un número de votos que represente al menos dos terceras partes del total del valor del edificio se podrá:*

*1- Variar el destino especial de una finca filial.*

*2- Construir nuevos pisos o sótanos, excavar o autorizar a alguno de los propietarios para que efectúe estos trabajos.*

*3- Adquirir nuevos bienes comunes, variar el destino de los existentes o disponer en cualquier forma el modo en que pueden aprovecharse, excepto si implica la reducción o eliminación de áreas verdes o parques, que requerirá acuerdo unánime.*

*4- Autorizar el arrendamiento de cosas comunes.*

*5- Aprobar la reconstrucción parcial o total del condominio.*

*6- Variar el área proporcional de las filiales, en relación con el área total del condominio o el área de los bienes comunes.*

*7- Variar las cláusulas de la escritura constitutiva o del reglamento de condominio y administración.*

*En los casos anteriores, cuando un solo propietario represente al menos el cincuenta por ciento (50%) del valor total del condominio, se requerirá, además, el cincuenta por ciento (50%) de los votos restantes reunidos en Asamblea.*

*c) Cualquier otro acuerdo o determinación será aprobado por los votos de los propietarios que representen la mayoría del valor del condominio.” (el subrayado no es del original)*

En virtud de lo anterior, se constata del Acta de Asamblea aportada que efectivamente estaba reunido el 50% de los votos restantes en la Asamblea, por lo que la Asamblea contó con un 100% de participación del valor total del condominio.

**OCTAVO:** Se rechaza por inexacto. No sólo estuvieron presentes los representantes legales de las sociedades Actoras de este proceso y los representantes legales de la compañía Desarrollo Rancho Mar Azul Nosara, S.R.L., sino que también estuvieron presentes los demás propietarios



dueños de las otras fincas filiales, por lo que en la Asamblea se contó con el cien por ciento del valor total del Condominio, tal y como se desprende del hecho dos de la demanda.

**NOVENO:** Se rechaza por inexacto. Si bien es cierto que en la Asamblea Impugnada se aprobaron la totalidad de las propuestas planteadas, no es cierto que esta aprobación haya sido únicamente por la mayoría representada por Desarrollo Rancho Mar Azul Nosara, Limitada, siendo que los acuerdos también fueron aprobados por Fincas Filiales como la 12 y la 31. Como se indicó en el punto séptimo anterior, efectivamente estaba reunido el 50% de los votos restantes en la Asamblea, por lo que la Asamblea contó con un 100% de participación del valor total del condominio.

**DECIMO:** Se rechaza de forma absoluta. Como se indicó en el punto séptimo anterior, efectivamente estaba reunido el 50% de los votos restantes en la Asamblea, por lo que la Asamblea contó con un 100% de participación del valor total del condominio.

El artículo 10 del Código Civil, establece que *“las normas deben interpretarse según el sentido propio de sus palabras, en relación con el contexto, los antecedentes históricos y legislativos y la realidad social del tiempo en que han de ser aplicadas, atendiendo fundamentalmente al espíritu y finalidad de ellas”*. Resulta claro entonces que la expresión contenida en el párrafo final del inciso b) del artículo 27 de la Ley Reguladora de la Propiedad en Condominio, cuando dispone que *“se requerirá, además, el cincuenta por ciento (50%) de los votos restantes reunidos en Asamblea”* debe entenderse en su sentido literal y gramatical como un requisito de quórum o de presencia, y no como una exigencia de votación favorable.

El uso del verbo *“reunidos”* alude inequívocamente a la concurrencia física de dichos votos en la Asamblea, no a la manifestación positiva del voto. De haber sido intención del legislador imponer una “doble mayoría”, habría empleado una redacción expresa (como por ejemplo “de los votos favorables reunidos” o “que aprueben el acuerdo”), lo cual no hizo.



A su vez, se logra desprender que el inciso primero ya fija la mayoría sustantiva requerida de dos terceras (2/3) partes del valor total del condominio; imponer además que el 50% de los votos restantes deban votar afirmativamente generaría una exigencia superior (del 75% del valor total del Condominio), contraria al texto y al espíritu de la norma.

Por ende, debe concluirse que la correcta interpretación del inciso segundo, párrafo final, del artículo 27 de la Ley Reguladora de la Propiedad en Condominio, es que se requiere únicamente la presencia del cincuenta por ciento (50%) de los votos restantes en la Asamblea, no que dichos votos deban emitirse a favor del acuerdo. Cualquier lectura distinta carece de sustento en la literalidad, contexto o finalidad de la norma y constituiría una interpretación distinta del mandato legal previsto por el legislador.

**DECIMO PRIMERO:** Se rechaza por inexacto. Durante la Asamblea Impugnada no votaron personas sin que se corroborará su legitimación, por lo tanto no existe ningún vicio de nulidad en ese sentido. La parte Actora no demuestra ni ofrece prueba que constate que durante la Asamblea hayan habido personas que votaran los acuerdos y que no fueran condóminos del Condominio Mar Azul, esto es su dicho y debió haberlo probado.

La participación de otras personas, no propietarias, en la Asamblea Impugnada, obedeció a asesoría legal de la empresa administradora, así como proveedores de servicios de la Administración, con el fin de rendir cuentas claras sobre los diversos puntos que se trataron en la Asamblea, su participación en ningún momento lesionó el derecho de ningún condómino ni tampoco contravino normas de carácter prohibitivo contenidas en el Reglamento del Condominio, con lo cual se demuestra que no existe vicio de nulidad en ese sentido.

**DECIMO SEGUNDO:** Se rechaza de forma absoluta. El nombramiento de los miembros del comité de construcción sí cumplió con los requisitos establecidos por el Reglamento del



Condominio. De conformidad con el acta de la Asamblea Impugnada, se logra constatar que la parte Actora, votó a favor del acuerdo sexto de dicha Asamblea, aprobando así los nombramientos del Comité de Construcción, por lo que no es válido que venga a impugnar dicho acuerdo, habiendo votado favorablemente, lo que implica que su voto fue informado.

Cabe aclararle a su Autoridad, que como bien lo establece el Reglamento del Condominio, le corresponde a la Administración elegir a los miembros de conformidad su artículo 12.3, sin embargo, cabe mencionar que los miembros del Comité de Construcción son los siguientes, con sus debidos atestados que los acreditan para formar parte del mismo:

- A) Marion Peri: Empresario, Desarrollador y Constructor.
- B) Angela Vaila Fraser Russel: Diseñadora de Interiores de Residencias.
- C) Milagro Castro Arce: Arquitecta.
- D) Christopher Van Dyke: Empresario.
- E) Ruth Tal: Diseñadora y Constructora Canadiense.

Cabe resaltar que el Reglamento establece que los miembros tengan “*un título profesional u otra experiencia en diseño, planificación de terrenos, arquitectura, ingeniería o algún campo relacionado con las funciones a realizar (...)*”, por lo que estas personas demostraron tener dicha experiencia a criterio del Administrador del Condominio.

**DECIMO TERCERO:** Se rechaza de forma absoluta. Este hecho no tiene nexos causales con el fondo ni con las pretensiones del presente proceso, sea la nulidad de los acuerdos de la Asamblea Impugnada, sin embargo, a continuación se detalla cronológicamente los acontecimientos en relación a este hecho, con el fin de comprender por qué el mismo debe ser rechazado en su totalidad:

- La Asamblea Impugnada fue celebrada el día 25 de febrero del 2025.



- El requerimiento de información tiene fecha del día 12 de marzo del 2025 y fue remitido el día 14 de marzo del 2025 mediante correo electrónico.

Nótese que para la fecha del requerimiento de información, la Asamblea Impugnada ya había sido celebrada, por lo que no se generó ningún perjuicio a los propietarios ni tampoco implica un vicio de nulidad de la Asamblea, en virtud de que la misma ya había sido celebrada. El requerimiento de información fue hecho posterior a la Asamblea Impugnada, por lo que no se lesionó el derecho de información a los condóminos en la relación con la Asamblea Impugnada, ya que esta información no fue requerida previo a la Asamblea Impugnada ni tampoco para efectos de la celebración de la misma.

**DECIMO CUARTO:** Se rechaza por inexacto. Este hecho no tiene nexos causales con el fondo ni con las pretensiones del presente proceso, sea la nulidad de los acuerdos de la Asamblea Impugnada, tal y como se expuso en el punto décimo tercero anterior. Nótese que la parte Actora acepta que la información le fue enviada, no obstante, en virtud de las diversas tareas que lleva a cabo la Administración día con día y de la tarea de recabar toda la información que se solicitaba, la misma pudo ser enviada tiempo después.

**DECIMO QUINTO:** Se rechaza por inexacto. Nótese que la información solicitada por parte de la firma que representa a la parte Actora, fue enviada justamente a quién le fue dirigida la solicitud, tal y como se desprende de la misma prueba aportada por la parte Actora y que consta en autos (*requerimiento de información dirigido a la administración del condominio en fecha del 14 de marzo de 2025*). Así mismo, tal y como se desprende del acta de la Asamblea Impugnada, no existieron “irregularidades”, que en todo caso una “irregularidad” no implica ni puede tomarse como un vicio de nulidad, que además no está siendo así tipificado por la parte Actora.



**DECIMO SEXTO:** Se rechaza por inexacto. Si bien la parte Actora votó en contra de los acuerdos, eso no implica que los mismos tengan un vicio de nulidad, ya que como se indicó en el punto séptimo anterior, efectivamente estaba reunido el 50% de los votos restantes en la Asamblea, por lo que la Asamblea contó con un 100% de participación del valor total del condominio. Así las cosas, los acuerdos son válidos y se encuentran en firme, en apego a lo dispuesto por la Ley Reguladora de la Propiedad en Condominio.

**DECIMO SETIMO:** Se rechaza por inexacto. Mi representada no actuó de forma “maliciosa” como lo desea hacer ver la parte Actora. El cuadro que aparece en el acta de la Asamblea Impugnada, es meramente informativo, ya que como se puede constatar, incluso las fincas filiales de la parte Actora, aparecen con el nombre del representante legal de la sociedades propietarias registrales de los inmuebles.

No obstante, es importante tomar en consideración que el porcentaje de votación de cada finca filial se encuentra bien contabilizado y que además se encontraban presentes en la Asamblea los señores Marion Peri & Angela Fraser como representantes de la sociedad Desarrollo Rancho Mar Azul Nosara, S.R.L.

De igual forma, tal y como se indicó en el punto séptimo anterior, efectivamente estaba reunido el 50% de los votos restantes en la Asamblea, por lo que la Asamblea contó con un 100% de participación del valor total del condominio. Así las cosas, los acuerdos son válidos y se encuentran en firme, en apego a lo dispuesto por la Ley Reguladora de la Propiedad en Condominio.

**DECIMO OCTAVO:** Se rechaza por inexacto. Tal y como se explicó en el punto décimo primero, la participación de otras personas, no propietarias, en la Asamblea Impugnada, obedeció a asesoría legal de la empresa administradora, así como proveedores de servicios de la



Administración, con el fin de rendir cuentas claras sobre los diversos puntos que se trataron en la Asamblea, su participación en ningún momento lesionó el derecho de ningún condómino ni tampoco contravino normas de carácter prohibitivo contenidas en el Reglamento del Condominio, con lo cual se demuestra que no existe vicio de nulidad en ese sentido. Las personas que participaron no ejercieron ningún voto, ni tampoco afectaron la toma de decisiones.

**DECIMO NOVENO:** Se rechaza por inexacto. Las votaciones se realizaron apegadas a derecho tomando en cuenta el porcentaje de valor de cada finca filial, en apego a lo establecido por el Reglamento del Condominio. El porcentaje de votación, en relación con la sumatoria de todas las fincas filiales que le correspondían en la fecha de la Asamblea Impugnada a la sociedad Desarrollo Rancho Mar Azul Nosara, S.R.L., es de 76.41%. La finca filial 13 al no existir, no aportó ningún porcentaje de valor a la votación realizada en la Asamblea Impugnada, por lo que no hubo votos de más, lo cual implica que no exista vicio de nulidad alguno.

**VIGESIMO:** Se rechaza de forma absoluta. El nombramiento de los miembros del comité de construcción sí cumplió con los requisitos establecidos por el Reglamento del Condominio. De conformidad con el acta de la Asamblea Impugnada, se logra constatar que la parte Actora, votó a favor del acuerdo sexto de dicha Asamblea, aprobando así los nombramientos del Comité de Construcción, por lo que no es válido que venga a impugnar dicho acuerdo, habiendo votado favorablemente.

**VIGESIMO PRIMERO:** Se rechaza por inexacto. Del acta de la Asamblea Impugnada se desprende que el presupuesto anterior fue de USD \$94,550.00 (noventa y cuatro mil quinientos cincuenta dólares, moneda de curso legal de los Estados Unidos de América). Además, no se indica cual hecho o cuál norma se infringe con el presente acuerdo, por lo cual no se desprende que exista ninguna nulidad que afecte la Asamblea Impugnada.



**VIGESIMO SEGUNDO:** Es cierto, por lo tanto, se acepta. Cabe recalcar que este hecho no involucra ninguna nulidad de los acuerdos tomados en la Asamblea Impugnada, y la Actora tampoco indica cuál es la ilegalidad o irregularidad de dicho acuerdo.

**VIGESIMO TERCERO:** Se rechaza por inexacto. El acuerdo de Asamblea que modificó el reglamento del condominio sí contó con la cantidad de votos necesarios para su aprobación, ya que como se indicó en el punto séptimo anterior, efectivamente estaba reunido el 50% de los votos restantes en la Asamblea, por lo que la Asamblea contó con un 100% de participación del valor total del condominio. Así las cosas, el acuerdo 5 de la Asamblea es válido y se encuentran en firme, en apego a lo dispuesto por la Ley Reguladora de la Propiedad en Condominio.

**VIGESIMO CUARTO:** Se rechaza de forma absoluta. Las reformas al Reglamento del Condominio fueron realizadas conforme a derecho y se apegan a lo dispuesto por el artículo 27 de la Ley Reguladora de la Propiedad en Condominio, por lo que las mismas no son ilegales. Debe tomarse en consideración que el presupuesto del Condominio beneficia precisamente a todos los condóminos, en el tanto permite el mantenimiento de las áreas comunes, servicios de seguridad, servicios de Administración, pagos de pólizas, entre otros, por lo cual no existe una afectación a los propietarios del Condominio Mar Azul, por el contrario, el nuevo presupuesto mejora las condiciones de TODOS los residentes del Condominio.

Es importante resaltar que para la aprobación del presupuesto no se requiere el porcentaje de votación del inciso b) del artículo 27 de la Ley Reguladora de la Propiedad en Condominio, por lo que no se puede alegar nulidad con base en el porcentaje de votación de este acuerdo.

**VIGESIMO QUINTO:** Se rechaza de forma absoluta. La parte Actora desea confundir a su Autoridad ya que la Convocatoria SÍ fue realizada por la Administración del Condominio, sea



Admin Mar Azul Nosara, Sociedad de Responsabilidad Limitada, y fue firmada por su representante legal, el señor Marion Peri, tal y como se desprende de la prueba que se adjunta.

Que el documento de convocatoria lleve un membrete que indique “ABI Administración de Inmuebles” no implica ni se puede inferir que la Convocatoria la realizó dicha compañía, tal es así que la firma que se desprende del documento circulado a todos los condóminos es la del señor Marion Peri, representante legal de Admin Mar Azul Nosara, Sociedad de Responsabilidad Limitada, siendo éste en su condición dicha quien convocó a la Asamblea Impugnada.

Nótese que no se genera indefensión ni perjuicio a la parte Actora, en virtud de que la misma estuvo presente en la Asamblea Impugnada, y en su momento no alegó ninguna disconformidad con la convocatoria, que sí fue realizada de forma válida; por el contrario, la parte Actora participó durante toda la Asamblea de forma activa, votando según sus propias consideraciones.

**VIGESIMO SEXTO:** Se rechaza de forma absoluta. Este hecho no tiene nexo causal con el fondo ni con las pretensiones del presente proceso, sea la nulidad de los acuerdos de la Asamblea Impugnada.

**VIGESIMO SETIMO:** Se rechaza de forma absoluta. Los acuerdos no fueron tomados de manera ilegal, como se ha logrado demostrar a lo largo del presente escrito de contestación de demanda. Por lo tanto, los acuerdos son válidos, apegados a lo establecido por el artículo 27 de la Ley Reguladora de la Propiedad en Condominio y no contienen vicio de nulidad alguno.

**VIGESIMO OCTAVO:** Se rechaza de forma absoluta. En virtud de que el presente hecho representa un resumen de los alegatos que la parte Actora esgrimió a lo largo de su escrito de



“*ampliación y modificación de demanda sumaria de controversia en condominio*”, escrito que modificó *íntegramente el escrito de demanda inicial*, tal y como lo expresó la misma parte Actora, esta representación solicita a su Autoridad, con el debido respeto, remitirse a los puntos anteriores, con el fin de no ahondar en las consideraciones jurídico-fácticas que se argumentaron para oponerse a la presente demanda.

Así las cosas, se logró demostrar lo siguiente:

- (i) Que la solicitud de información realizada por la parte Actora carece de nexo causal con el fondo y con las pretensiones del presente proceso, sea la nulidad de los acuerdos de la Asamblea Impugnada, por lo cual no constituye un vicio de nulidad;
- (ii) Que la aprobación de todos los acuerdos de la Asamblea Impugnada sí cumplió con los requisitos establecidos por la Ley y el Reglamento del Condominio;
- (iii) Que la mención de la FFPI 13 dentro del Acta de Asamblea fue un error de redacción y que al no existir la FFPI 13 en el Condominio Mar Azul, tal y como se demuestra con la misma prueba documental que aportó la parte Actora, esta no aporta ningún porcentaje de valor a la votación realizada en la Asamblea Impugnada, por lo que no hubo votos de más, lo cual implica que no existe vicio de nulidad alguno;
- (iv) Que la mención en el cuadro que aparece en el acta de la Asamblea Impugnada sobre los propietarios de las fincas filiales no afecta el resultado ni la legalidad de las votaciones ya que los señores Marion Peri & Angela Fraser, participaron de la Asamblea en su condición de representantes legales de Desarrollo Rancho Mar Azul, S.R.L. y votaron en representación de sus fincas filiales a favor de todos los acuerdos;
- (v) Que la convocatoria SÍ fue realizada por la Administración del Condominio, sea Admin Mar Azul Nosara, Sociedad de Responsabilidad Limitada, y fue firmada por su representante legal, el señor Marion Peri, por lo que no existieron ni existen vicios de nulidad que puedan dar sustento a nulidad de la Asamblea Impugnada o de sus acuerdos.



### EXCEPCIONES MATERIALES

**Falta de Derecho:** La pretensión de la actora, en contra de mi representada y sus bienes, resulta infundada y carente de derecho, como a continuación se explicará, por lo cual se solicita a su Autoridad acoger esta excepción como en derecho corresponde.

De la contestación de la presente demanda, quedó claro que no existe fundamento legal que legitime la pretensión de la parte Actora en contra de mi representada.

En primera instancia, el artículo 27 de la Ley Reguladora de la Propiedad en Condominio, en lo que nos interesa establece que: *“Artículo 27- La Asamblea actuará con base en los siguientes acuerdos: (...) b) Solo por el acuerdo de un número de votos que represente al menos dos terceras partes del total del valor del edificio se podrá: (...) 7- Variar las cláusulas de la escritura constitutiva o del reglamento de condominio y administración. En los casos anteriores, cuando un solo propietario represente al menos el cincuenta por ciento (50%) del valor total del condominio, se requerirá, además, el cincuenta por ciento (50%) de los votos restantes reunidos en Asamblea.”* (el subrayado no es del original). Por lo tanto, con base en la prueba que consta en autos, se logró demostrar que SÍ estaba reunido el 50% de los votos restantes en la Asamblea, en virtud de que en la Asamblea se contó con un 100% de participación del valor total del condominio. La correcta interpretación de lo anteriormente citado, y que fue debidamente argumentado en el punto décimo de la presente contestación, es que se requiere únicamente la presencia del cincuenta por ciento (50%) de los votos restantes reunidos en la Asamblea, para la toma de los acuerdos que establece el artículo 27 inciso b) de la Ley Reguladora de la Propiedad en Condominio. Así las cosas, no existe vicio de nulidad alguno por lo que carece de derecho la parte Actora de impugnar la Asamblea citada.



Además, la solicitud de información realizada por la parte Actora, carece de nexo causal con el fondo y con las pretensiones del presente proceso, sea la nulidad de los acuerdos de la Asamblea Impugnada, por lo cual no constituye un vicio de nulidad de la Asamblea Impugnada que pueda ser decretado en esta sede y mediante este proceso.

Así mismo, la mención de la FFPI 13 dentro del Acta de Asamblea no aporta ningún porcentaje de valor a la votación realizada en la Asamblea Impugnada, por lo que no hubo votos de más, lo cual implica que no existe vicio de nulidad alguno, porque NO se contabilizó ese porcentaje para efectos de la aprobación del acuerdo, como lo establece el Reglamento del Condominio.

La mención en el cuadro que aparece en el acta de la Asamblea Impugnada sobre los propietarios de las fincas filiales, no afecta el resultado ni la legalidad de las votaciones ya que los señores Marion Peri & Angela Fraser, participaron de la Asamblea en su condición de representantes legales de Desarrollo Rancho Mar Azul, S.R.L. y votaron en representación de sus fincas filiales a favor de todos los acuerdos, por lo que no existe vicio de nulidad alguno que pueda afectar a la validez de la Asamblea y sus acuerdos con base en estos argumentos.

Por último, la convocatoria SÍ fue realizada por la Administración del Condominio, sea Admin Mar Azul Nosara, Sociedad de Responsabilidad Limitada, y fue firmada por su representante legal, el señor Marion Peri, por lo que no existieron ni existen vicios de nulidad que puedan dar sustento a la nulidad de la Asamblea Impugnada o de sus acuerdos.

**Falta de legitimación activa:** Con respecto a la representación de las sociedades Actoras y su proporción en el valor del Condominio, las mismas no llegan al diez por ciento requerido por el artículo 89 del Código Procesal Civil, que establece lo siguiente: *"Cuando se impute la infracción de derechos legales o convencionales, referidos a acuerdos sociales, condominales o de otras*



***agrupaciones legalmente constituidas, se podrá disponer la suspensión provisional de los efectos del acuerdo impugnado. Para impedir la ejecución se podrá ordenar la anotación de la medida en el registro respectivo. Cuando se tratara de sociedades comerciales, el solicitante deberá demostrar y representar al menos el diez por ciento (10%) del capital. Si se tratara de otras personas jurídicas o entidades, deberá demostrar que es titular de cuotas en la misma proporción."***

Revisada la documentación aportada por las sociedades Actoras, específicamente los informes registrales de folios 34 a 103 del expediente judicial, que se indican en la demanda como prueba 7, estos NO SON CERTIFICACIONES REGISTRALES, por lo que se no se acredita de forma adecuada la propiedad de las filiales indicadas en el Condominio, ni tampoco el porcentaje con el que cuentan en el Condominio. Así las cosas, hay evidentemente una INDEBIDA REPRESENTACIÓN de las sociedades Actoras que no acreditan que son propietarias en el Condominio, y mucho menos su proporción del valor condominal, según lo establece el artículo 45.2 del Código Procesal Civil.

En virtud de lo anterior, se desprende que la Actora no representa el porcentaje mínimo que establece el artículo 89 del Código Procesal Civil, el cual expresamente dice que debe el solicitante **demostrar y representar** un diez por ciento del valor total del Condominio para este caso en concreto. En consecuencia, se debe rechazar la medida cautelar solicitada.

Con fundamento en lo expuesto y por no poder acreditarse de manera legal la representación y propiedad en el Condominio Mar Azul de las empresas actoras, cabe interponer en este momento la excepción de falta de legitimación activa, sin que se pueda dar oportunidad para subsanar dicho grave error, debido a que ya precluyó esa posibilidad con la contestación de la demanda de conformidad con lo que establece los artículos 32, 33 y 35 del Código Procesal Civil.



## **IMPROCEDENCIA DE LA MEDIDA CAUTELAR SOLICITADA**

De conformidad con los artículos 78, 79 y 89 del Código Procesal Civil, las medidas cautelares constituyen una tutela excepcional, cuyo otorgamiento depende del cumplimiento concurrente de los requisitos de **apariencia de buen derecho, peligro en la demora, instrumentalidad de la medida y no afectación a terceros**. En el presente caso, **ninguno de estos presupuestos se acredita**, como a continuación se explicará, razón por la cual la solicitud debe ser rechazada de plano.

### **II. Inexistencia de peligro en la demora (*periculum in mora*)**

El peligro en la demora no puede presumirse; debe demostrarse con evidencia concreta del riesgo de pérdida o afectación del derecho alegado, conforme al artículo 78 del Código Procesal Civil. La doctrina ha hecho énfasis, en que en el elemento del peligro en la demora “*la carga de la prueba de este presupuesto se mantiene y el demandante debe demostrar los presupuestos de la cautelar. No basta con afirmar, sino que debe convencer, con cierta apariencia, verosimilitud o “humo” de probabilidad la justificación de la medida. En materia civil o patrimonial en general, el peligro en la demora conlleva una argumentación amplia de parte del solicitante. No puede fundamentarse bajo razonamientos superfluos, hipotéticos, remotos o conjeturales.*”<sup>1</sup> (el subrayado y la negrita no son del original) por lo que es evidente que la parte Actora no logró demostrar con argumentos y/o prueba el elemento indispensable de peligro en la demora para poder otorgar una medida cautelar, toda vez que no presentó prueba alguna, no argumentó con hechos concretos cuál sería el daño irreparable o de difícil reparación, ni tampoco logró acreditar que sin la medida cautelar el derecho reclamado (nulidad de acuerdos condominales) pudiera tornarse incierto, lo cual es claro que no sucedería porque en todo caso dependería del Juez decretar o no la nulidad de los acuerdos eventualmente.

---

<sup>1</sup> Sergio Artavia Barrantes y Carlos Adolfo Picado Vargas, *Código Procesal Civil comentado*, San José: Editorial Investigaciones Jurídicas, marzo de 2016, p. 65.



En el presente asunto, la parte actora no demuestra la existencia de ningún proceso de ejecución hipotecaria en curso ni acredita número de expediente judicial alguno que respalde la alegada amenaza de pérdida de sus bienes.

Las simples afirmaciones sobre una supuesta posibilidad de ejecución futura no constituyen fundamento suficiente para ordenar una medida cautelar de carácter suspensivo. Por el contrario, la situación económica alegada es una consecuencia natural del cumplimiento de obligaciones comunes acordadas, y no una lesión actual ni inminente a un derecho subjetivo protegido por la ley.

Lo que se denota de este proceso, es una inconformidad de ciertos propietarios con un acuerdo de Asamblea válido, eficaz y tomando en apego a lo dispuesto por la Ley Reguladora de la Propiedad en Condominio.

Recordemos que con respecto al peligro en la demora, el fin es el de *“prevenir daños reales y potenciales a la parte y al interés general”*, por lo que deben analizarse y ponderarse correctamente estos supuestos. Por lo tanto, se debe concluir que la parte Actora no logró demostrar que estuviera sufriendo un daño real o potencial que fuera a generar una lesión grave o de difícil reparación, por cuanto los pagos de cuotas condominales se aplican en beneficio del Condominio y de todos sus propietarios por igual; nadie se beneficia más ni menos. Por otro lado, debe tomarse en consideración y analizarse el interés general, ponderando correctamente los intereses en juego, con lo que se concluye que suspender los efectos de la Asamblea Impugnada, implica de forma ineludible que existirán rubros del presupuesto aprobado que no podrán seguirse cubriendo porque no existirían fondos para ello, rubros como la seguridad, pólizas, mantenimiento de áreas comunes, entre otros, afectando así a la totalidad de los condóminos, como a terceros, llámense proveedores (quienes incluso podrían tener facturas pendientes), inquilinos, entre otros.

No es posible inferir un peligro en la demora basado en que *“podría producirse un perjuicio económico en virtud del monto que tienen que pagar las sociedades actoras mes a mes por concepto de cuota ordinaria”*, como se desprende la sentencia número 2025000185 que consta en autos, ya que dicho argumento carecería completamente de fundamentación fáctica y probatoria



que la parte Actora debió haber ofrecido desde su escrito inicial de demanda. Así las cosas, es claro que la medida cautelar carece de la “*característica estructural*” denominada peligro en la demora.

Es importante tomar en consideración que, los condóminos del Condominio Mar Azul no están perdiendo dinero, por el contrario, el dinero del presupuesto se está invirtiendo propiamente en el Condominio, en beneficio de todos y cada uno de los propietarios, que más bien, como se demostrará adelante, la falta de presupuesto y de fondos por la suspensión de los acuerdos de la Asamblea Impugnada, SÍ causaría peligros inminentes y daños o afectaciones de difícil reparación. Es importante tomar en consideración que, los condóminos del Condominio Mar Azul no están perdiendo dinero, por el contrario, el dinero del presupuesto se está invirtiendo propiamente en el Condominio, en beneficio de todos y cada uno de los propietarios, que más bien, como se demostrará adelante, la falta de presupuesto y de fondos por la suspensión de los acuerdos de la Asamblea Impugnada, SÍ causaría peligros inminentes y daños o afectaciones de difícil reparación.

El propósito de la medida cautelar es el de garantizar, **sin prejuzgar**, que en caso de que se declare con lugar la demanda, sus efectos no resulten ilusorios por causa de un daño acontecido mientras se demora la resolución de fondo del proceso, no se trata de evitar un daño cualquiera, sino uno que justamente tenga la virtud de afectar la eficacia de la sentencia, y que este daño sea de difícil reparación.

Debe valorar su Autoridad entonces si se trata de un peligro inminente y/o si la afectación es de difícil reparación, hecho que la propia parte Actora no logró demostrar de ninguna manera, ni mediante sus alegatos esgrimidos en su escrito de demanda, ni tampoco con prueba que pudiera así tenerlo por acreditado, llevando consigo la carga de la prueba en este sentido.

Por último, nótese que la medida cautelar busca “*garantizar, sin prejuzgar, que una parte en el proceso jurisdiccional no sufra una lesión grave o de difícil reparación*”, por lo que de otorgar la medida cautelar, implicaría que sí se prejuzgue pues se otorgan los mismos efectos que la parte Actora busca con la sentencia de fondo.



### **III. Inexistencia de afectación grave o irreparable a la parte Actora y perjuicio a evidente a terceros**

La suspensión de los acuerdos condominales afectaría gravemente el funcionamiento y la administración del Condominio Mar Azul, en perjuicio directo del resto de los propietarios que sí aprobaron las medidas adoptadas en Asamblea, así como también el pago a proveedores, servicios públicos y privados, pólizas y demás, que son sufragados con la cuota condominal que deben pagar todos los condóminos con base en el presupuesto acordado en Asamblea.

La cuota condominal acordada forma parte del presupuesto ordinario que permite la operación del condominio (seguridad, pólizas, mantenimiento, servicios básicos y administrativos). Su paralización por una medida cautelar afectaría a la totalidad de los condóminos, así como también a terceros ajenos al Condominio como lo son los proveedores, colaboradores, personal de limpieza, entre otros, incumpléndose así el requisito de no afectación a terceros exigido por el artículo 79 ibídem.

El derecho de una minoría inconforme no puede prevalecer sobre el interés común del resto del condominio, ni justificar la interrupción del normal funcionamiento del régimen de propiedad en condominio.

De acogerse la medida cautelar y se suspendieran todos los acuerdos tomados en la Asamblea Impugnada, implicaría que el presupuesto no pueda ejecutarse en su totalidad, que hayan pólizas que no se puedan pagar y que hayan proveedores a quienes no se les pueda pagar y habría que prescindir de sus servicios, por lo que de una correcta *“ponderación de los intereses en juego”* se debe concluir que la medida cautelar debe ser rechazada en virtud de generar una clara, evidente y gravosa afectación a terceros.

Según se desprende de la prueba documental aportada con el presente escrito, la adopción de la medida cautelar implicaría prescindir definitivamente de los siguientes servicios:

- Servicio mensual de vigilancia



- Pago de la totalidad del servicio público de electricidad
- Pago de póliza del INS (se adjunta como prueba)
- Cuadrilla de jardineros
- Rubros varios de aseo y limpieza (papel higiénico, desinfectante, herramientas de limpieza, recolección de basura, otros insumos de limpieza)
- Reparación y mantenimiento de equipos (mantenimiento de motor de portón eléctrico, mantenimiento de CCTV, mantenimiento de bombas de presión constante y mantenimiento de bombas de pozos)
- Gasto por Fondo de Reserva

En virtud de lo anterior, es palpable y notorio el grave perjuicio que se le causaría al Condominio y todos sus propietarios, de otorgarse la medida cautelar, por cuanto estarían expuestos a situaciones de seguridad, salubridad, siniestros, limpieza, entre otros. Por lo que realizando una ponderación de intereses, y haciendo un análisis de razonabilidad y probabilidad adecuado, es claro que suspender los acuerdos de la Asamblea Impugnada implicaría entonces un daño de difícil reparación para las finanzas del Condominio, una contingencia evidente de seguridad para los propietarios e incluso una situación gravísima de salubridad para todo habitante del Condominio, en virtud de que se deberá suspender la recolección de basura.

#### **IV. Violación al Principio de Accesoriedad<sup>2</sup> e Instrumentalidad.**

La medida cautelar debe ser accesoria de las pretensiones principales y no deben confundirse entre sí, como lo pretende hacer la parte Actora. Las finalidades de la medida cautelar es la de “suspender”

---

<sup>2</sup> Resolución N° 134-2021 de las 07 horas 58 minutos del 26 de marzo del 2021 del Tribunal de Apelación Civil y Trabajo de la Zona Atlántica.



los efectos de todos los acuerdos tomados en la Asamblea Impugnada, sin embargo, sus pretensiones son “anular” los efectos de todos los acuerdos tomados en la Asamblea Impugnada, por lo que de otorgarse la medida cautelar, prácticamente se estaría dando una eventual sentencia anticipada, si su Autoridad acogiera los argumentos de la parte Actora, desvirtuando así la naturaleza de la medida cautelar o bien su característica de ser accesoria a las pretensiones principales de la demanda.

Además, se incumple su característica de instrumentalidad, la cual es definida por el Jurista Jorge Alberto López González, en su libro “Curso de Derecho Procesal Civil Costarricense”, página 502, al indicar que las medidas cautelares *“nunca son un fin en sí mismas, están supeditadas a la emanación de una resolución definitiva suyos (sic) frutos aseguran preventivamente. Su fin inmediato es asegurar la eficacia práctica de la resolución definitiva”*. De lo anterior, se desprende que la medida cautelar debe ser beneficiosa para quien la solicita, y basta con analizar y valorar mediante la sana crítica y la razón, que para el Condominio Mar Azul y para la totalidad de sus condóminos, resulta contraproducente suspender los acuerdos ya aprobados por la Asamblea, en lugar de esperar a la sentencia final, pues en caso de aprobarse la medida cautelar, la Administración no tendría recursos para sostener el Condominio en todos sus ámbitos. Por ende, la suspensión de los acuerdos no beneficiaria en lo absoluto a la parte Actora, al Condominio ni a ningún condómino del Condominio Mar Azul, y más bien afectaría de manera directa a los propietarios.

Por estas razones, se incumple con los elemento o características principales de accesoriad e instrumentalidad, de las medidas cautelares y por esto la misma no debe ser otorgada.

## **V. De la Razonabilidad y Proporcionalidad**

La doctrina ha indicado que la medida cautelar debe procurar *“(...) establecer un estado que no se perjudique a las partes o que al menos, se dé una paz jurídica extraprocesal. En definitiva, la tutela cautelar será desproporcionada, si “habida cuenta de que los litigios están para resolver intereses contrapuestos y para establecer la paz jurídica, es irrazonable complicar las cosas más de lo que estaban o cerrar una cuestión abriendo otras nuevas provocando, en definitiva, mayores*



*conflictos que los que se pretende resolver. No es admisible que el remedio sea peor que la enfermedad.*<sup>3</sup>”

La seguridad de los condóminos y de las áreas comunes del Condominio, así como su mantenimiento, se verían afectadas de forma directa por la suspensión de los acuerdos condominales, no siendo proporcional la aprobación de la medida cautelar con los efectos perjudiciales que esto pueda causarle a la totalidad de condóminos, áreas comunes, proveedores, entre otros, incluidas las mismas sociedades Actoras de la presente demanda. Debe entonces realizarse una ponderación, mediante la cual sería inevitable concluir que acoger la medida cautelar de suspender acuerdos condominales válidos, resultaría en un GRAVE perjuicio para la operatividad, seguridad e incluso salubridad de todos los condóminos del Condominio.

## **VI. De la Garantía**

La parte Actora solicita a su Autoridad, se le exima de rendir la Garantía que expresamente establece el artículo 80 del Código Procesal Civil, **sin que lograra demostrar de que existen motivos fundados o prueba fehaciente de la seriedad de sus pretensiones.**

La pretensión de suspender los efectos de los acuerdos tomados en la Asamblea Impugnada, implicaría que el Condominio no pueda aplicar el presupuesto aprobado y por ende la Administración se vea imposibilitada de cobrar cuotas condominales. Así las cosas, de aprobarse una medida cautelar de suspensión de acuerdos condominales sin Garantía alguna, esto afectaría de forma directa los fondos y liquidez del Condominio, no permitiéndole hacerle frente a sus obligaciones mensuales.

Así las cosas, tomando en consideración el presupuesto aprobado en la Asamblea Impugnada, y con el fin de no afectar la operatividad, funcionamiento y seguridad del Condominio, se solicita a

---

<sup>3</sup> Sergio Artavia Barrantes y Carlos Adolfo Picado Vargas, *Código Procesal Civil comentado*, San José: Editorial Investigaciones Jurídicas, marzo de 2016, p. 70.



su Autoridad que de acoger la medida cautelar solicitada por la parte Actora, se fije de forma prudencial y justificada una Garantía equivalente al resto del plazo del presupuesto aprobado sea un monto total aproximado de USD \$53,954.04 (cincuenta y tres mil novecientos cincuenta y cuatro dólares con cuatro centavos, moneda de curso legal de los Estados Unidos de América), tomando en consideración los meses de noviembre y diciembre del año 2025 y los meses de enero y febrero del 2026. Debe tomarse también en consideración que al día de hoy las partes demandadas han incumplido de forma parcial el pago de su cuota condominal creando un déficit importante para el Condominio, lo cual se agravaría aún más de otorgarse la presente medida cautelar.

## **VI. Del Porcentaje Requerido para el Otorgamiento de la Medida Cautelar**

Con respecto a la representación de las sociedades Actoras y su proporción en el valor del Condominio, las mismas no llegan al diez por ciento requerido por el artículo 89 del Código Procesal Civil, que establece lo siguiente: ***"Cuando se impute la infracción de derechos legales o convencionales, referidos a acuerdos sociales, condominales o de otras agrupaciones legalmente constituidas, se podrá disponer la suspensión provisional de los efectos del acuerdo impugnado. Para impedir la ejecución se podrá ordenar la anotación de la medida en el registro respectivo. Cuando se tratara de sociedades comerciales, el solicitante deberá demostrar y representar al menos el diez por ciento (10%) del capital. Si se tratara de otras personas jurídicas o entidades, deberá demostrar que es titular de cuotas en la misma proporción."***

Revisada la documentación aportada por las sociedades Actoras, específicamente los informes registrales de folios 34 a 103 del expediente judicial, que se indican en la demanda como prueba 7, estos NO SON CERTIFICACIONES REGISTRALES, por lo que se no se acredita de forma adecuada la propiedad de las filiales indicadas en el Condominio, y no se establece el porcentaje con el que cuentan en el Condominio. Así las cosas, hay evidentemente una INDEBIDA REPRESENTACIÓN de las sociedades Actoras que no acreditan que son propietarias en el



Condominio, y mucho menos su proporción del valor condominal, según lo establece el artículo 45.2 del Código Procesal Civil.

En virtud de lo anterior, se desprende que la actora no representa el porcentaje mínimo que establece el artículo 89 del Código Procesal Civil, el cual expresamente dice que debe el solicitante **demostrar y representar** un diez por ciento del valor total del Condominio para este caso en concreto. En consecuencia, se debe rechazar la medida cautelar solicitada.

Con fundamento en lo expuesto y por no poder acreditarse de manera legal la representación y propiedad en el Condominio Mar Azul de las empresas actoras, cabe interponer en este momento la excepción de falta de legitimación activa, sin que se pueda dar oportunidad para subsanar dicho grave error, debido a que ya precluyó esa posibilidad con la contestación de la demanda y la audiencia de la medida cautelar, de conformidad con lo que establece los artículos 32, 33 y 35 del Código Procesal Civil.

Por todo lo expuesto, resulta evidente que la medida cautelar solicitada no cumple con TODOS los presupuestos legales exigidos por los artículos 78, 79 y 89 del Código Procesal Civil, carece de prueba y genera un perjuicio desproporcionado a terceros. En consecuencia, se solicita respetuosamente a su Autoridad DENEGAR la medida cautelar de la suspensión provisional de los acuerdos de la Asamblea del 25 de febrero de 2025, por no existir ni apariencia de buen derecho, ni peligro en la demora, por carecer de la medida cautelar de principios básicos como la accesoriedad e instrumentalidad, por no haber rendido Garantía como lo dispone el Código Procesal Civil y por cuanto la demanda resulta manifiestamente infundada. Subsidiariamente, en caso de acoger la medida cautelar solicitada por la parte Actora, se solicita a su Autoridad, imponer la rendición de una Garantía (caución), conforme lo dispone nuestro ordenamiento jurídico, fijando un monto prudencial con base en lo anteriormente expuesto.



## **VII. Admisión Provisional sin audiencia.**

En virtud de lo anteriormente mencionado, se concluye de forma indubitable que la parte Actora NO logró demostrar ni acreditar que concurrieran razones de urgencia o que la realización de audiencia pudiera comprometer su finalidad, como era su obligación en aplicación del principio de carga de la prueba. Note su Autoridad que la Asamblea Impugnada fue celebrada desde el 25 de febrero del 2025, por lo que han pasado ya NUEVE meses, en los cuales el Condominio ha contratado servicios con base en el presupuesto válido y aprobado, por lo que a estas alturas se hace evidente que ya no existe una razón de urgencia para decretar la medida cautelar sin previa audiencia, en virtud de que el presupuesto vence en no más de un par de meses, y deberá volverse a realizar una Asamblea para la aprobación del nuevo presupuesto.

## **OPOSICIÓN A LAS PRETENSIONES**

Con base en lo anteriormente expuesto, respetuosamente solicito a su Autoridad lo siguiente:

1. Rechazar la solicitud de medida cautelar sin previa audiencia.
2. Declarar sin lugar la solicitud de medida cautelar de suspensión provisional de acuerdos condominales en todos sus extremos y pretensiones.
3. Declarar sin lugar la presente demanda en todos sus extremos y pretensiones en relación con la sociedad Demandada.
4. Se declare que la Asamblea de Condóminos cumplió con todos los requisitos legales y reglamentarios, y que sus acuerdos son válidos y eficaces.
5. Condenar a la parte actora al pago de las costas del presente proceso.



### PRUEBA

#### Documental:

1. Convocatoria debidamente firmada por el representante legal de la Administración a la Asamblea Impugnada.
2. Poder Especial Judicial.
3. Autenticación de firma de Poder Especial Judicial.
4. Estudio realizado por el Contador del Condominio el Lic. Richard Valerio Rojas, Director Contable de ATC Auditores y Consultores; donde se establecen las cuentas y servicios que se verán afectados de mantenerse la medida cautelar.
5. Los demás autos que constan bajo este número de expediente.

#### Testimonial:

1. CATALINA CASTRO ROJAS, mayor de edad, soltera, Administradora, portadora de la cédula uno- cero setecientos veintiséis-cero ochocientos dieciocho, vecina de San José, Hatillo seis, Calle Paseo América del sur, frente al salón comunal, casa cincuenta y ocho, color azul, quien podrá declarar sobre todos los hechos de esta contestación de demanda.
2. ALLAN ALBERTO CORDOBA NUÑEZ, mayor de edad, , divorciado, contador público, portador de la cédula 4-0170-0024, vecino de San José, Escazú, San Rafael, Guachipelín, Condominio 203 Guachipelín, quien podrá referirse al presupuesto aprobado para el período 2025.

#### Declaración de parte de:

1. MARYON PERI, mayor de edad, de nacionalidad Israelí, Empresario, casado, portador de la cédula de residencia número 137600021710, vecino de Guanacaste, Nicoya, Nosara, 1,5 kilómetros al este, calle caminos hacia las flores.



LAND & BUSINESS  
ATTORNEYS

## FUNDAMENTO DE DERECHO

Fundamento la presente contestación de demanda en los artículos 24, 25, 26 y 27 de la Ley Reguladora de la Propiedad en Condominio, y en los artículos 37, 89 y 103 del Código Procesal Civil.

## NOTIFICACIONES

Señalo como medio principal para recibir notificaciones el correo electrónico [rgutierrez@LBALegal.com](mailto:rgutierrez@LBALegal.com).

## ABOGADOS DIRECTORES

Conforme al inciso 9 del artículo 35.1 del Código Procesal Civil, serán abogados directores del proceso los licenciados: i) Rafael Ángel Gutiérrez Gutiérrez, mayor de edad, divorciado, Abogado, con domicilio en San José, Santa Ana, portador de la cédula de identidad número 5-0331-0166 y ii) Diego Arturo Miranda Alpizar, mayor de edad, soltero, Abogado, con domicilio en San José, Santa Ana, portador de la cédula de identidad número 1-1660-0395.

## ACCESO AL SISTEMA DE GESTIÓN EN LÍNEA

Con el debido respeto, solicito expresamente, el acceso al presente expediente mediante el sistema de gestión en línea a los licenciados Rafael Ángel Gutiérrez Gutiérrez y Diego Arturo Miranda Alpizar.

Sin más por el momento, ruego resolver de conformidad.

San José, 27 de noviembre de 2025.

RAFAEL ANGEL GUTIERREZ  
GUTIERREZ  
GUTIERREZ  
(FIRMA)

Firmado digitalmente  
por RAFAEL ANGEL  
GUTIERREZ  
GUTIERREZ (FIRMA)  
Fecha: 2025.11.27  
14:57:34 -06'00'

---

**RAFAEL ANGEL GUTIERREZ GUTIERREZ**  
**APODERADO ESPECIAL JUDICIAL**