



EXPEDIENTE: 25-000060-2018-CI - 8
PROCESO: SUMARIO DE CONTROVERSIA EN CONDOMINIOS
ACTOR/A: GRATUM NOSARA SOCIEDAD DE RESPONSABILIDAD LIMITADA
DEMANDADO/A: ADMIN MAR AZUL NOSARA SOCIEDAD DE RESPONSABILIDAD LIMITADA

SENTENCIA SOLICITUD MEDIDA CAUTELAR N° N° 2025000185

JUZGADO CIVIL Y TRABAJO DEL II CIRCUITO JUDICIAL DE GUANACASTE (Civil).- A las diez horas con cincuenta y dos minutos del veintitrés de octubre del dos mil veinticinco.-

PREÁMBULO

Conoce esta Autoridad Judicial de la solicitud de medida cautelar de **SUSPENSIÓN PROVISIONAL DE LOS ACUERDOS CONDOMINALES** tomados en la asamblea del 25 de febrero de 2025, solicitada por las sociedades actoras **GRATUM NOSARA SOCIEDAD DE RESPONSABILIDAD LIMITADA**, cédula jurídica 3-102-757656; **RANCHO AZUL GUZEMAN LIMITADA**, cédula jurídica 3-102-847228; **RANCHO VERDE RIABOV SOCIEDAD DE RESPONSABILIDAD LIMITADA**, cédula jurídica 3-102-839355, y **PROPIEDADES Y TERRENOS TERRAZAS DEL ARCO IRIS LIMITADA**, cédula jurídica 3-102-427405, contra de la parte demandada **ADMIN MAR AZUL NOSARA SOCIEDAD DE RESPONSABILIDAD LIMITADA**, cédula jurídica 3-102-892782, en calidad de administradora del CONDOMINIO MAR AZUL, con cédula jurídica 3-109-895251. Intervienen los apoderados especiales judiciales los Licenciados Luis Guillermo Alfaro Vargas y Jaime Jiménez Umaña por parte de las actoras y los licenciados Rafael Ángel Gutiérrez Gutiérrez y Diego Arturo Miranda Alpizar por parte de la demanda.

CONSIDERANDO

I.- Según se desprende del escrito de demanda, las actoras solicitan medida cautelar, alegando lo siguiente:

"...En virtud del artículo 89 del Código Procesal Civil se solicita la **SUSPENSIÓN PROVISIONAL DE LOS ACUERDOS CONDOMINALES** tomados en la



asamblea del 25 de febrero de 2025 que se pretende anular con la presente demanda.

En ese sentido, la medida cautelar se fundamenta en el hecho de que el objeto principal del proceso es precisamente la nulidad de la asamblea y los principales acuerdos tomados en esta, por lo que el resultado del presente proceso se vería comprometido si estos se ejecutan antes de tener una sentencia definitiva en el presente proceso.

Sobre este tema, el artículo 78 del Código Procesal Civil establece que: “Las medidas cautelares serán admisibles cuando exista peligro de pérdida, alteración, daño actual o potencial del derecho o intereses jurídicamente relevantes, o cuando sea necesario asegurar resultados futuros o consolidar situaciones jurídicas ciertas o posibles. Para decretarlas, el tribunal analizará la probabilidad o verosimilitud de la pretensión”. La norma anterior se complementa con el artículo 79 del mismo código en tanto dispone que para decidir sobre la admisibilidad de la tutela cautelar se apreciará la apariencia de buen derecho, la proporcionalidad y razonabilidad de la medida, su relación con la pretensión y la eventual afectación a terceros o al interés público.

De esas normas se desprenden los elementos básicos para el otorgamiento de la medida cautelar, es decir:

- a) Instrumentalidad: sea que la medida solicitada debe guardar relación con la pretensión que se quiere asegurar.
- b) Peligro en la mora: esto es el peligro real de que mientras se tramita el proceso y llega a sentencia, el derecho o interés que se ventila en la demanda, resulte gravemente dañado o perjudicado.
- c) Apariencia de buen derecho: Consiste en la apariencia de seriedad que tenga la demanda.
- d) La no afectación a terceros que pueda producir la medida cautelar.

En el presente caso, se cumple con el requisito de la instrumentalidad, dado que la medida solicitada está estrechamente relacionada con las pretensiones, siendo que como pretensión principal se pretende la nulidad de los acuerdos tomados en la asamblea de condóminos celebrada el 25 de febrero de 2025, por lo que la suspensión de los acuerdos tomados en esta resulta una medida acorde para garantizar el potencial resultado de la presente demanda. También está presente el peligro en la mora, toda vez que si se ejecutan los acuerdos que se pretenden anular, se pondría en riesgo la posibilidad de materializar las pretensiones que se solicitan con la demanda. La apariencia de buen derecho también se cumple aquí. Es más que evidente la seriedad de esta demanda si tomamos en cuenta que, como condóminos del CONDOMINIO MAR AZUL, mis representadas tiene total posibilidad de solicitar dicha medida. Además, de un análisis preliminar del proceso se evidencia legitimación suficiente para la solicitud cautelar. Asimismo, medida solicitada no perjudica a terceros, los acuerdos tomados en la asamblea que se pretende anular únicamente afectan a los condóminos del CONDOMINIO MAR AZUL.

Adicionalmente a los presupuestos indicados con anterioridad, el artículo 89 del Código

Procesal Civil establece como requisito adicional para la solicitud de suspensión



provisional de acuerdos condominales el demostrar que se representa al menos el 10% del valor porcentual del condominio. Este requisito se acredita a partir de los informes registrales aportados con este escrito; véase que las fincas filiales de mis representadas, 5-231598-F (2.71%), 5-231613-F (2.58%), 5-231625-F (6.55%) y 5-231595-F (4.67%) representan un 16.51% del valor porcentual del condominio.

De igual manera, tal y como se indicó en líneas atrás, pese a que la sociedad DESARROLLO RANCHO MAR AZUL NOSARA LIMITADA es dueña de más del valor total del condominio, en la asamblea que se busca anular mis representadas representaron más del 50% de los votos restantes que estuvieron presentes, con lo cual se corrobora de esta forma el requisito adicional indicado en el artículo 89 citado.

Sobre la garantía: En aplicación de lo que dispone el artículo 80 párrafo segundo del Código Procesal Civil, solicito que esta medida cautelar se disponga sin necesidad de rendir garantía, pues existen motivos fundados respecto a la seriedad de esta demanda. En ese sentido, tal y como se indicó en líneas anteriores, dada la naturaleza de los acuerdos tomados y la evidente ausencia de los votos necesarios en virtud de lo indicado en el párrafo final del inciso b) del artículo 27 de la Ley Reguladora de la Propiedad en Condominio; así como la naturaleza misma de la medida cautelar que se solicita, se hace evidente que la presente demanda cuenta con la suficiente seriedad y fundamento para que se otorgue la solicitud cautelar sin necesidad de rendir garantía

Admisión provisional sin audiencia

En atención a lo establecido en artículo 96 del Código Procesal, se solicita que la medida cautelar sea admitida provisionalmente sin audiencia a la parte demandada. Se justifica este proceder en atención a la urgencia de lo que se solicita.

Como se indicó y se acreditó con las facturas aportadas, los acuerdos tomados en la asamblea del 25 de febrero cuadruplicaron el monto mensual que tienen que pagar mis representadas mes a mes por concepto de cuota ordinaria, esto debido a la modificación en el reglamento del condominio de la forma de fijar el monto a pagar por cada filial. Por esta razón, mis representadas han tenido que asumir que asumir el 80% de la cuota de las 29 filiales sin construir que se encuentran a nombre de la sociedad desarrolladora DESARROLLO RANCHO MAR AZUL NOSARA LIMITADA, sociedad que a su vez comparte los mismos representantes legales que la sociedad administradora del condominio demandada en este proceso, ADMIN MAR AZUL NOSARA SOCIEDAD DE RESPONSABILIDAD LIMITADA.

Lo anterior hace evidente que con cada mes que pase, el perjuicio económico a mis representadas va a ser cada vez más gravoso y, siendo que para la fecha de presentación de este escrito ha pasado más de un mes calendario sin que en el presente asunto conste una resolución de parte de su autoridad, es necesario que esta medida se tome a la brevedad. Tómese en cuenta que de acuerdo al artículo 20 de la Ley Reguladora de la Propiedad en Condominio, estas cuotas pueden constituir un gravamen hipotecario sobre las fincas filiales de mis representadas, por lo que ante tal perjuicio económico y el transcurso del



tiempo que podría transcurrir derivado del atraso en la tramitación, resulta extremadamente urgente la adopción de la medida cautelar y si no se procede de esta forma, puede derivar en la venta de las propiedades de mis representadas ante la eventual imposibilidad de pagar cuotas tan altas..."

II.- Al respecto, el apoderado especial judicial de **ADMIN MAR AZUL NOSARA SOCIEDAD DE RESPONSABILIDAD LIMITADA**, cédula jurídica 3-102-892782, en calidad de administradora del CONDOMINIO MAR AZUL, con cédula jurídica 3-109-895251, manifiesta básicamente que 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, solicita 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 accesoriad 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 por lo que solicita que la presente medida cautelar debe ser declarada sin lugar.

III.- Es importante analizar que el proceso cautelar, como garantía fundamental, tiene sustento en los numerales 11, 33, 39, 41, 49 y 153 de la Constitución Política y la jurisprudencia de nuestra Sala Constitucional (ver votos N° 7190-1994 y N° 3929-1995). Las medidas cautelares, ya sean típicas o atípicas, hacen referencia a actos procesales que se enlazan al proceso de ejecución; lo que pretende esta figura jurídica es garantizar un derecho aparente. La medida cautelar se contempla como una facultad de la persona juzgadora a fin de prevenir que una parte, antes de la sentencia, le cause a la otra una lesión grave o de difícil reparación. Se han definido una serie de presupuestos específicos para la adopción de las mismas, conocidos en doctrina como el Fumus Boni Iuris (apariencia del buen derecho), el Periculum in Mora (peligro en la demora) y la ponderación de los intereses en juego. En cuanto a la apariencia del buen



derecho, se trata de un juicio de verosimilitud sobre el contenido de la demanda, de manera que no se trate de una cuestión improponible, por ilegal o irrazonable, es decir, debe de existir seriedad en los alegatos de la solicitud. En cuanto al peligro de demora, se hace referencia a la urgencia con que debe ser dictada la medida, a fin de prevenir daños reales y potenciales a la parte y al interés general. Finalmente, se encuentra la ponderación de los intereses en juego, que tiene relación con la valoración de las distintas situaciones que confluyen en el caso, a fin de analizar que la medida provisional no venga a generar un mal mayor. No se puede obviar que la finalidad de este tipo de medida cautelar es la de garantizar, sin prejuzgar, que una parte en el proceso jurisdiccional no sufra una lesión grave o de difícil reparación, evitando la consolidación irreversible de situaciones jurídicas o fácticas antes del dictado de la sentencia. Aunado a lo anterior, debe tomarse en cuenta las llamadas "características estructurales de la medida cautelar", es decir: 1) La instrumentalidad e independencia previa, con relación a la sentencia definitiva que se produzca en un proceso principal, cuestión que determina al propio tiempo la subordinación o accesoriedad de la medida con respecto al proceso principal dentro o a efecto del cual se dicta; 2) La provisionalidad, ya que en cuanto a su eficacia, en principio se agota al momento de dictarse la sentencia de mérito en el asunto principal o cuando las circunstancias así lo impongan, por lo que tiene efectos supeditados a la pendencia del principal, características que generan que de forma intrínseca exista la posibilidad de modificación (eficacia rebus sic stantibus); 3) La urgencia, para evitar el peligro en la mora, nota que justifica las medidas cautelares adoptadas ante causam, prima facie o inaudita altera parte; y 4) La sumaria cognición, sea que este tipo de medidas son adoptadas en virtud de una cognición sumarísima efectuada por el órgano jurisdiccional, sin entrar a prejuzgar sobre el fondo del asunto, que de forma alguna sustituye la plenaria sucesión de pasos que implica el proceso de conocimiento

IV.- Revisado el caso en concreto, valorados los antecedentes, la petición, las pruebas aportadas, así como los argumentos de las partes, se debe realizar el siguiente análisis jurídico: Conforme al artículo 77 del Código Procesal Civil, en cualquier tipo de proceso se podrá solicitar la adopción de medidas cautelares, las cuales se decretarán a



solicitud de parte y bajo su responsabilidad.

Según el artículo 78 del mismo Código, las medidas cautelares serán admisibles cuando exista peligro de pérdida, alteración o daño actual o potencial del derecho o interés jurídicamente relevante, o cuando sea necesario asegurar resultados futuros o consolidar situaciones jurídicas ciertas o posibles.

Asimismo, el artículo 79 exige que para decidir sobre su admisibilidad se aprecien la apariencia de buen derecho (*fumus boni iuris*), la proporcionalidad y razonabilidad de la medida, su relación con la pretensión y la eventual afectación a terceros o al interés público.

En el ámbito de controversias en régimen de copropiedad como el de condominio, resulta igualmente aplicable que el juzgador puede imponer medidas preparatorias o anticipadas (medidas provisionálsimas) cuando la situación así lo requiera.

Se concluye que la solicitud de medida cautelar que nos ocupa debe ser declarada con lugar, ya que la misma, frente a un análisis claro y objetivo, y considerando además los elementos antes mencionados, resulta razonable en virtud de que la parte actora ha acreditado (o al menos ha hecho verosímiles) los hechos que configuran su pretensión principal ocurridos durante la asamblea del 25 de febrero de 2025, entre ellos la modificación al artículo 6 del “Reglamento Administración y Construcción del Condominio Mar Azul”, específicamente a los incisos SÉIS PUNTO SIETE Y SÉIS PUNTO NUEVE en los cuales se indica la forma de establecer el monto de las cuotas de gastos comunes y gastos extraordinarios de cada filial. El nombramiento por medio de un contrato privado de la sociedad GRUPO ABI SOLUCIONES S.A. como administradora operativa. Reforma de del reglamento del condominio readecuando la fijación de los montos correspondientes a las cuotas ordinarias y extraordinarias, asimismo al parecer la convocatoria a dicha asamblea fue de manera irregular.

Se aprecia la verosimilitud de la pretensión, dado que se ha aportado prueba documental de la convocatoria a la Asamblea General Ordinaria de Propietarios de Condominio Mar Azul, Acta de la Asamblea Extraordinaria del Condominio Mar Azul, Contrato de Administración del Condominio Mar Azul, así como facturas de



mantenimiento del condominio.

Se encuentra acreditado o suficientemente justificado el peligro en la demora, en la medida en que de no adoptarse la medida solicitada, podría producirse un perjuicio económico en virtud del monto que tienen que pagar las sociedades actoras mes a mes por concepto de cuota ordinaria, esto debido a la modificación en el reglamento del condominio de la forma de fijar el monto a pagar por cada filial.-

La medida solicitada guarda relación directa con la pretensión principal, en principio, su adopción es proporcional y razonable frente a los intereses de la parte demandada y de terceros. A pesar que la parte actora no ha ofrecido la garantía o caución, conforme al reglamento general de medidas cautelares, en el caso que nos ocupa es eximible la garantía ante la prueba fehaciente de la seriedad de la pretensión y porque la medida cautelar es un instrumento para la tutela de situaciones o condiciones que, de no protegerse en el momento actual, puedan perderse con el transcurso del proceso judicial. Además es imperativo agregar que lo aquí resuelto sobre la petición de tutela cautelar, no prejuzga sobre la situación de fondo discutida en el proceso principal, que, por ser de conocimiento, tiene distintas etapas específicamente previstas para el ofrecimiento, evacuación de pruebas y la amplitud del contradictorio hasta llegar a la decisión final. En suma, la medida cautelar tiene como fin el aseguramiento o conservación ordenado por la persona juzgadora, a solicitud de parte o de oficio, antes o después de iniciado el proceso de una determinada situación, con la finalidad de evitar que desde el inicio del proceso y hasta el dictado de la sentencia, el derecho reclamado se pueda tornar incierto, o se dañe gravemente por un acto u omisión del demandado o de un tercero. Para efectos de la tutela cautelar, se valoran como se dijo los presupuestos de apariencia de buen de derecho, peligro en la demora, daño irreparable en relación con el carácter instrumental y actual que debe tener la medida para que efectivamente responda a los fines del proceso es decir tutelar cuestiones urgentes y no una decisión anticipada del proceso. Igualmente, el peligro en la demora no es el peligro genérico de un daño, sino específicamente es el peligro del ulterior daño marginal, que se origina con la lentitud del proceso, e incluye cualquier supuesto de irreparabilidad del derecho, irretractabilidad, abuso del derecho ajeno, y otros, lo cual no se evidencia de los



elementos con que cuenta el presente asunto.

V.- En virtud de lo antes expuesto, con base en lo dispuesto en los artículos 77, 78 y 79 del Código Procesal Civil, lo procedente es declarar con lugar la medida cautelar solicitada por las sociedades actoras GRATUM NOSARA SOCIEDAD DE RESPONSABILIDAD LIMITADA, cédula jurídica 3-102-757656; RANCHO AZUL GUZEMAN LIMITADA, cédula jurídica 3-102-847228; RANCHO VERDE RIABOV SOCIEDAD DE RESPONSABILIDAD LIMITADA, cédula jurídica 3-102-839355, y PROPIEDADES Y TERRENOS TERRAZAS DEL ARCO IRIS LIMITADA, cédula jurídica 3-102-427405, se ordena la suspensión de los acuerdos tomados en la asamblea de copropietarios celebrada el pasado 25 de febrero de 2025, hasta tanto quede resuelta definitivamente la pretensión principal o en su defecto a solicitud de parte o de oficio, la modifique o la levante, conforme a lo previsto en el artículo 81 del Código Procesal Civil. Se resuelve sin especial condena en costas..

POR TANTO

Con fundamento en lo expuesto, **SE DECLARA CON LUGAR** la medida cautelar solicitada por las sociedades actoras GRATUM NOSARA SOCIEDAD DE RESPONSABILIDAD LIMITADA, cédula jurídica 3-102-757656; RANCHO AZUL GUZEMAN LIMITADA, cédula jurídica 3-102-847228; RANCHO VERDE RIABOV SOCIEDAD DE RESPONSABILIDAD LIMITADA, cédula jurídica 3-102-839355, y PROPIEDADES Y TERRENOS TERRAZAS DEL ARCO IRIS LIMITADA, cédula jurídica 3-102-427405, contra de la parte demandada **ADMIN MAR AZUL NOSARA SOCIEDAD DE RESPONSABILIDAD LIMITADA**, cédula jurídica 3-102-892782, en calidad de administradora del CONDOMINIO MAR AZUL, con cédula jurídica 3-109-895251, se ordena la suspensión de los acuerdos tomados en la asamblea de copropietarios celebrada el pasado 25 de febrero de 2025, hasta tanto quede resuelta definitivamente la pretensión principal o en su defecto a solicitud de parte o de oficio, la modifique o la levante, conforme a lo previsto en el artículo 81 del Código Procesal Civil. Se resuelve sin especial condena en costas. Continúese con los procedimientos. **NOTIFÍQUESE. Licda. Virginia Patricia Sánchez Chaves. Jueza**



:



5RX9047K49RC61

VIRGINIA PATRICIA SANCHEZ CHAVES - JUEZ/A