

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

SE ADMITE RECURSO DE REVOCATORIA/ SE OMITE PRONUNCIAMIENTO DEL
RECURSO DE APELACIÓN CONJUNTA

JUZGADO CIVIL Y TRABAJO DEL II CIRCUITO JUDICIAL DE GUANACASTE (Civil).- A las siete horas con cuarenta y cuatro minutos del diecinueve de noviembre del dos mil veinticinco.-

I.- Se resuelve el recurso de revocatoria. El licenciado Rafael Ángel Gutiérrez Gutiérrez en su condición de apoderado especial judicial de la parte demandada **ADMIN MAR AZUL NOSARA S.R.L.**, interpone recurso de revocatoria con apelación conjunta contra la resolución n°2025000185 de las 10 horas 52 minutos del 23 de octubre de 2025 la cual decidió acoger la medida cautelar solicitada tocante a suspender los efectos de los acuerdos tomados en la asamblea de condóminos celebrada el 25 de febrero de 2025; en cuya virtud, procedió a realizar las siguientes alegaciones. No obstante, de previo resulta menester aclarar que, en criterio de esta persona juzgadora, la resolución impugnada corresponde a un auto conforme a la clasificación contenida en el numeral 58.1 del Código Procesal Civil y no a una sentencia según se ha denominado de forma errónea toda vez que, la resolución decide acerca de pretensiones cautelares de manera tal que, no le pone fin a las cuestiones debatidas;

no obstante, si contiene un juicio valorativo y por tal motivo, tal resolución corresponde a un auto. Por tal razón se procede a conocer acerca del remedio impugnatorio horizontal planteado.

II.- Primer motivo de inconformidad. Alega la parte recurrente que el auto contiene una serie de vicios de forma y de fondo que deben ser considerados con el fin de dejar sin efecto lo resuelto y se emita nuevamente la decisión conforme a derecho. Refiere que el ad quo no tomó en consideración la defectuosa representación y falta de legitimación pasiva existente en el presente proceso la cual, indica, fue alegada en el momento procesal oportuno y aún así, sostiene, se celebró la audiencia de medida cautelar sin que el Condominio Mar Azul con cédula jurídica 3-109-895251 estuviera debidamente demandado, notificado y representado. Refiere que el presente proceso pretende la nulidad de los acuerdos de la asamblea impugnada por lo que, en su opinión, el ente contra quien debe cursarse el proceso es el Condominio Mar Azul con cédula jurídica 3-109-895251 y no la sociedad Admi Mar Azul Nosara S.R.L., según consta en el expediente. Agrega, según se indicó en la contestación de la demanda, existen diversas resoluciones de los tribunales de justicia costarricenses en las cuales se indica que los Condominios son sujetos de derecho y obligaciones y ademas se les reconoce su capacidad para ser parte legítima y encajar en el concepto de entidad jurídica no personificada. Añade, la parte actora tampoco acreditó con un documento eficaz desde el punto de vista jurídico el nombramiento del administrador del condominio dado que, refiere, lo aportado fue un informe registral visible al folio 30 del



expediente judicial. Señala, lo anterior no es una certificación literal registral emitida por el Registro Nacional con lo cual, en su opinión, no existe una debida presentación de la documentación de la demanda y por lo tanto, indica, es válida la excepción de falta de legitimación pasiva que, refiere, logra acreditar en este momento procesal. **El reparo resulta atendible.** El artículo 33.2 tercer párrafo del Código Procesal Civil preceptúa que, la nulidad de las resoluciones por vicios intrínsecos a ellas deberá alegarse concomitantemente con los recursos que quepan. Dentro de las aseveraciones trazadas por la parte recurrente en el remedio impugnatorio, hace referencia a razones que atacan la validez de la resolución que resuelve acoger la medida cautelar. Así, en criterio de esta persona juzgadora, le asiste razón parcialmente a la parte recurrente en los argumentos expuestos; en concreto, en cuanto afirma que Condominio Mar Azul cédula de persona jurídica 3-109-895251 no se encuentra debidamente demandado y notificado. Por tal razón, la resolución n°2025000185 de las 10 horas 52 minutos del 23 de octubre de 2025 se deberá anular conforme se dirá toda vez que se acoge la suspensión de acuerdos condominales son que el condominio se encuentre apersonado al presente proceso causándole indefensión —al respecto, acerca de la representación de los condominios puede consultarse la resolución 154-2024 de las 15:58 hrs del 15 de marzo de 2024 del Tribunal Segundo de Apelación Civil de San José—. Ahora bien, conviene aclarar de previo que, la excepción de falta de legitimación pasiva a la cual alude, es precisos acotar que tal aspecto resulta propio de un análisis al momento de resolver por el fondo la pretensión, por lo que resulta claro

que no es algo que se está juzgando en este momento procesal; sino que, la resolución se anula por otras razones conforme se dirá. Así, de un estudio de las actuaciones consignadas en autos es posible apreciar que, el presente asunto según la lectura del memorial de demanda fue incoado en contra de Admi Mar Azul Nosara S.R.L., cédula de persona jurídica 3-102-895251 **en su condición de administradora del Condominio Mar Azul cédula de persona jurídica 3-109-895251**; es decir, se promueve la demanda en su condición de administradora o en representación del condominio y no así en nombre propio. Dicho de otra forma, a quien se demanda es al condominio quien, en efecto, ostenta personería jurídica con capacidad de ser demandada. No obstante, se aprecia que, por error, mediante resolución de las 08:05 horas del 26 de setiembre de 2025 —visible de imagen 254 a imagen 259 de la carpeta informática— se le dio traslado a la demanda emplazando a la sociedad Admi Mar Azul Nosara S.R.L representada por Angela Vaila Fraser Russel en nombre propio pues no se desprende que se haya hecho en su condición de representante del condominio. Lo anterior, se reitera, constituyó un yerro en la correcta marcha del asunto toda vez que, la parte demandada se insiste corresponde a **Condominio Mar Azul cédula de persona jurídica 3-109-895251 representada por Admi Mar Azul Nosara S.R.L**, cuya representación se desprende, en efecto, de una lectura del documento correspondiente a una consulta al Registro Nacional —visible a imagen 30 de la carpeta informática— correspondiente a la finca matriz matrícula 5370-M-000 en virtud de la cual, se consigna que el administrador del condominio recae en la sociedad Admi

Mar Azul Nosara S.R.L; tal documento dicho sea de paso, intenta cuestionar el recurrente al alegar que no corresponde a una certificación literal registral, no obstante, no argumenta razones por las cuales dicha información que se consigna en tal documento aún y cuando consista en una consulta al Registro Nacional haya que restarle fuerza probatoria, debiendo, según su dicho, ser únicamente demostrado lo anterior por medio de una certificación literal no pudiendo en su concepto verificarse la información con un documento que hace constar la representación la cual se desprende del Registro Nacional por medio del número de finca matriz a través de su sitio web, sin incluso, desvirtuar la parte recurrente el contenido de éste por lo que, tales motivos devienen inatendibles. Así, se reitera, debió correctamente emplazarse al Condominio Mar Azul quien ostenta personería jurídica y a su vez, es a quien se demanda dentro del presente asunto con motivo de las pretensiones incoadas, las cuales buscan, en esencia, la nulidad de los acuerdos condominales tomados en la asamblea de condóminos de fecha 25 de febrero de 2025. En tal sentido, se deberá enderezar el procedimiento debiendo admitirse el reparo planteado asistiéndole de manera parcial razón en las alegaciones trazadas. En consecuencia, se anula la resolución n°2025000185 de las 10 horas 52 minutos del 23 de octubre de 2025 la cual decidió acoger la medida cautelar solicitada tocante a suspender los efectos de los acuerdos tomados en la asamblea de condóminos celebrada el 25 de febrero de 2025. Asimismo, se anula la resolución de las 08:05 horas del 26 de setiembre de 2025 en cuanto resolvió admitir la demanda emplazando a la sociedad Admi Mar Azul Nosara

S.R.L., en nombre propio; siendo lo correcto haber emplazado a **Condominio Mar Azul representada por la sociedad Admi Mar Azul Nosara S.R.L.** Conviene señalar, no se trata de un aspecto de integración de la litis toda vez que, en efecto, la parte actora promueve la demanda en contra del condominio, no obstante, por error en la resolución del traslado se omite tal aspecto al consignarse de forma errónea que la parte demandada resulta ser Admi Mar Azul Nosara S.R.L. En consecuencia, se acoge el recurso interpuesto y por innecesario, se omite hacer referencia a los restantes motivos que tienen relación con la medida cautelar en concreto pues incluso, deberá excluirse de la relación procesal a dicha sociedad en nombre propio al no figurar en tal sentido dentro del presente asunto. Continúese correctamente con el trámite del asunto **emplazando a Admi Mar Azul Nosara S.R.L en su condición de representante de Condominio Mar Azul**, quien se encuentra apersonada al proceso y ha señalado medio de comunicación para atender notificaciones, lo cual se hará en auto aparte.

III.- Admisibilidad del recurso de apelación. En cuanto a la **apelación** interpuesta contra la resolución indicada, por innecesario se omite pronunciamiento al carecer de interés toda vez que ha sido acogido el recurso horizontal planteado por la parte recurrente.

Marco Antonio Galeano Araya,

Juez



Handwritten signature



PCK5XMPYNK861

MARCO ANTONIO GALEANO ARAYA - JUEZ/A

EXP: 25-000060-2018-CI

II Circuito Judicial de Guanacaste (Nicoya), costado oeste del Parque Recaredo Briceño Teléfonos: 2685-3516 ó 2685-3522. Fax: 2685-3509.
Correo electrónico: jcivil-nic@poder-judicial.go.cr