

Para ver aviso legal de clic en el siguiente Hipervínculo  
(NECESITA CONEXIÓN A INTERNET)  
<http://cijulenlinea.ucr.ac.cr/condicion.htm>

## INFORME DE INVESTIGACIÓN CIJUL

### TEMA:

**SOBRE EL COBRO DE CUOTAS DE MANTENIMIENTO Y ASPECTOS RELACIONADOS  
AL VOTO EN LA ASAMBLEA DE PROPIETARIOS EN LA PROPIEDAD EN  
CONDominio.**

**RESUMEN:** El presente informe recaba la información relacionada al aspecto de los votos y su procedimiento, esto visto desde la doctrina nacional, en cuanto al cobro de cuotas de mantenimiento y su vía de cobro se analiza desde la jurisprudencia.

## Índice de contenido

1DOCTRINA.....	1
a)Sobre el voto y el procedimiento en las asambleas de propietarios.....	1
2JURISPRUDENCIA.....	4
a)Análisis acerca de la ejecutividad de título donde se cobran cuotas de mantenimiento insolutas.....	4
b)Vía para el cobro de cuotas de mantenimiento.....	10
c)Demanda ordinaria en la que se pretende cobro de cuentas insolutas con administración del condominio, imposibilidad de rechazar demanda de plano por cuestiones de fondo o por razón de la vía escogida .....	11
d)Vía para solicitar nulidad de acuerdos de asamblea general de propietarios .....	13

### 1 DOCTRINA

#### ***a) Sobre el voto y el procedimiento en las asambleas de propietarios***

[PESSOA LEITÓN]<sup>1</sup>

"El párrafo tercero del artículo 24 de la Ley hace referencia a los votos requeridos para que exista quorum para la Asamblea de Condóminos; de la siguiente forma:

"El quorum para la Asamblea de Condóminos estará formado por los votos que representen un mínimo de dos tercios del valor del condominio. En la segunda convocatoria, el quorum se alcanzará con cualquier número de asistentes ".

Para finalizar el análisis del artículo 24 de la Ley Reguladora, debe indicarse que en su último párrafo indica como se regula el derecho de voto de cada propietarios, de la siguiente forma:

"Cada propietario tendrá derecho a un número de votos igual al porcentaje que el valor de su propiedad represente en el total del condominio".

En este punto no se profundizará más con respecto a este derecho de los condóminos, por cuanto el análisis, se hará en el artículo 27. Únicamente es importante hacer énfasis que para estos efectos, el legislador determinó como parámetro el valor de cada condominio.

El artículo 25 es de simple explicación, hace referencia a una de las facultades del administrador como lo es la convocatoria a la Asamblea de Condóminos. Adiciona que la convocatoria la pueden hacer los propietarios, siempre que representen por lo menos un tercio del valor del condominio. No obstante, debe comentarse que la Ley es omisa en cuanto a la forma o instrumentos que han de utilizarse para dichas convocatorias. Algunos condominios han resuelto esta ausencia de norma mediante el reglamento de condominio y administración pero, consideramos que esta es una disposición que debió ser contenida en la Ley.

Por último, con referencia a este artículo 25, es importante señalar que, en el estudio de campo se pudo comprobar que el instrumento más utilizado para esta convocatoria es la carta certificada. También se recurre a publicaciones en La Gaceta y en los diarios de circulación nacional.

El artículo 26 trata de los asuntos que se conocerán en la Asamblea Anual de Condóminos, entre los obligatorios están: el informe del administrador y las cuentas que este ha de rendir, aprobación del presupuesto de gastos para el año y las fuentes de donde provendrán los votos para cubrirlos.

Continúa señalando el artículo 26 que los acuerdos de la Asamblea de Condóminos son de cumplimiento y acatamiento obligatorio de todos los condóminos. Esto en unión con la naturaleza de dichos acuerdos, reafirman la importancia de que todos los condóminos asistan a la Asamblea.

Finaliza el artículo con la indicación de que cualquier propietario que, con los acuerdos de la Asamblea, estime su derecho lesionado podrá establecer su reclamo dentro de los tres meses siguientes a la firmeza del acuerdo, mediante el procedimiento sumario contemplado en el Código Procesal Civil.

No obstante, coincidimos con lo expuesto en la cita de José Luis Ordóñez, en el sentido de que resulta más conveniente, tanto para las relaciones de hecho como para las de derecho, que cada condomino asista a la Asamblea, conozca los diversos planteamientos y exponga, a la vez, sus ideas y soluciones.

El artículo 27 es de los más relevantes dentro de la Ley: Esto debido a que hace referencia a los acuerdos de la Asamblea que requieren de la condición o característica de unanimidad, así como los que para su aprobación y ejecución necesitan de los votos de al menos dos terceras partes del total del valor del edificio y, por último los acuerdos de la Asamblea que requieren solo de los votos de los propietarios que representen la mayoría del edificio.

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

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

4.-Gravar o enajenar el condominio en su totalidad.

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

b) Sólo 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.

4.-Autorizar el arrendamiento de cosas comunes.

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

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 edificio."

Como el más importante comentario que se puede hacer con respecto a este artículo 27, se encuentra la referencia al requisito de unanimidad contenido en su inciso a).

## **2 JURISPRUDENCIA**

**a) Análisis acerca de la ejecutividad de título donde se cobran cuotas de mantenimiento insolutas.**

[TRIBUNAL PRIMERO CIVIL]<sup>2</sup>

Voto N° 928 -P-

TRIBUNAL PRIMERO CIVIL.- San José, a las siete horas cuarenta minutos del doce de setiembre del año dos mil siete.

PROCESO EJECUTIVO SUMARIO , establecido ante el Juzgado Segundo Civil de Mayor Cuantía de San José, expediente número 06-000406-181-CI , por CONDOMINIO EL CORDOBA , cédula de persona jurídica número tres- ciento nueve- ciento dieciséis mil quinientos setenta y cuatro, representado por su apoderada general Kattia Corrales Badilla , mayor, casada, licenciada en administración hotelera, cédula de identidad número uno- nueve uno dos- uno cinco dos, vecina de Barrio Córdoba , contra RODOLFO JIMENEZ MORALES , mayor, casado, empresario, vecino de Zapote, cédula de identidad número dos- tres cinco seis- dos cero cinco. Interviene además, como beneficiaria de habitación familiar, María del Carmén Morales Corrales .

RESULTANDO:

1.- El Juez de Primera Instancia, en sentencia dictada a las siete horas treinta minutos del veintidós de febrero del dos mil siete , resolvió: " POR TANTO: Se acoge parcialmente la excepción de prescripción, por lo que se declaran prescrita la obligación por concepto del no pago de las cuotas de mantenimiento anteriores al dieciséis de noviembre del año mil novecientos noventa y cinco. Se declara con lugar parcialmente la excepción de cosa juzgada formal con relación a las cuotas del período comprendido entre el mes de enero del año mil novecientos noventa y seis al mes de febrero del año mil novecientos noventa y nueve. Se declara parcialmente con lugar la excepción de falta de Derecho (sic) y sin lugar la de falta de legitimación activa. Se declara parcialmente con lugar la demanda ejecutiva simple interpuesta por CONDOMINIO EL CORDOBA representada por las (sic) señora Kattia Corrales Badilla en contra de RODOLGO (sic) JIMÉNEZ MORALES. Se confirma la ejecución y los embargos decretados en autos. Continúese con el procedimiento hasta que el demandado le cancele al Condominio actor, la suma de seiscientos ochenta y cinco mil colones de capital. El pago de las costas de este proceso es a cargo del demandado .".

2.- En virtud de recursos de apelación interpuestos por ambas partes , conoce este Tribunal del presente proceso.

3.- En los procedimientos quedan atendidas las disposiciones legales.

Redacta el Juez Gamboa Asch , y;

CONSIDERANDO:

I.- Inventario de hechos ciertos que destaca fallo recurrido se homologa, pues, deviene trasunto del material de evidencia electo.

II .- Kattia Corrales Badilla , administradora de Condominio El Córdoba, promueve juicio versus Rodolfo Jiménez Morales. Le reclama reembolso de cuotas de mantenimiento - período 1995 a enero 2004 - que mantiene impagas como propietario. Libelo de folios 12 a 14. Aporta certificación de contador según exige artículo 20 Ley Nª 7933. Folios 1 a 4. Luce justificado. Condominio el Córdoba formuló, anteriormente, ejecutivo contra Jiménez Morales ante Juzgado 5ª Civil de San José buscando satisficiera contribuciones detalladas. Folio 27. Pero su objetivo resultó frustráneo. Su demanda fue reprochada disponiendo aquél Despacho a las 8:10 horas del 11 de mayo 2000 :  
"... III .- En el caso que nos ocupa el documento al cobro es una Certificación de Contador Público Autorizado, la cual constituye en principio título ejecutivo al tenor de lo que disponía el artículo 32 de la Ley de la propiedad Horizontal (hoy derogada por ley 7933 y entró en vigencia el veinticinco de noviembre de mil novecientos noventa y nueve), que consideraba como título ejecutivo las certificaciones de contador público autorizado por un abogado, que certificara las sumas por concepto de cuotas de gastos comunes de mantenimiento de los propietarios morosos. En este caso la ley 3670 del veintidós de marzo de mil novecientos noventa y seis y reformada por ley 6890 del trece de setiembre de mil novecientos ochenta y tres, fue derogada por ley 7933 del veinticinco de noviembre de mil novecientos noventa y nueve. Antes de que esta ley fuese derogada se declaró inconstitucional el artículo 32 de la citada ley de propiedad horizontal publicada dicha inconstitucionalidad el veintidós de julio de mil novecientos noventa y nueve en el boletín judicial número ciento cuarenta y dos, por lo que la certificación aportada al cobro que data ocho de marzo de mil novecientos noventa y nueve, carece de toda validez por los motivos indicados. Ante esta situación la demanda no sería procedente como así se declara por carecer de título ejecutivo..." Pieza de folios 21 a 28. Ese veredicto en modo alguno produjo cosa juzgada formal, pues, desestimó demanda sin inquirir sobre fondo del negocio. Resulta aplicable - aquí -

Voto N<sup>a</sup> 814-N de 8:30 horas del 11de agosto 2006 cuando dispuso el Colegio: "...Merecidamente desestima el a-quo excepción procesal de cosa juzgada opuesta. Veredicto transcrito declara sin lugar primera demanda del B.C.deC.R.S.A . contra M.D.S.A . Porque título ahí aportado ( Canon 661, párrafo 2º, Código de Comercio) incumplió requisitos indispensables tornándolo falto de alcurnia ejecutiva. Hubo, pues, rechazo por estrictas razones formales. Ausente arbitrio de fondo que afirmando inexistencia del derecho de acción, sea, imposibilidad de neotérica disputa sobre punto ya debatido rehusara precitado fallo cobro de saldo impago secuela del uso de plástico N° 4547-3801-7523-0000. No provocó, entonces, efectos sustanciales que obligara proteger en un proceso futuro el quid decisum , lo decidido en una sentencia. Nada obstaculiza al Banco - ahora - reproducir acción ejercida antaño y pedir ante órgano judicial prestación de la actividad jurisdiccional de conocimiento sumario. Es atribución que le garantizan artículos 27 del Código Político y 1º del Código de Rito..." Lo discernido por el Juez Quinto Civil de San José no erosiona derecho de Condominio El Córdoba, ni crea una suerte de cosa juzgada, impidiéndole colectar cuotas de mantenimiento entre enero de 1996 a febrero 1998. Sólo en este aspecto - criterio de mayoría - revócase fallo recurrido rechazando defensa bajo examen para conceder a entidad actora cuotas adeudadas entre enero de 1996 y febrero de 1998. Se revoca fallo apelado - criterio de mayoría - rechazando defensa bajo examen para conceder por esos gastos comunes ¢ 292 500 , oo a cargo de Rodolfo Jiménez Morales confirmándose en todo lo demás recurrido.

POR TANTO:

Se REVOCA - criterio de mayoría - sentencia apelada rechazando excepción de cosa juzgada formal respecto cuotas adeudadas entre mes de enero de mil novecientos noventa y seis a febrero de mil novecientos noventa y ocho concediendo la suma de doscientos noventa y dos mil quinientos colones y confirmándola en todo lo demás recurrido.

Celso Gamboa Asch

Alvaro  
Deyanira Martínez Bolívar

Hernández

Aguilar

VOTO SALVADO POR EL JUEZ HERNÁNDEZ AGUILAR

I.- El suscrito juzgador disiente del voto de mayoría en cuanto dispone revocar la sentencia apelada respecto a las cuotas referidas al mes de enero de 1996 a febrero de 1998 para reconocerlas a favor de la parte actora al denegar la excepción de cosa juzgada formal. En su lugar estimo que debe brindarse confirmatoria al fallo apelado en todos sus extremos, incluida la acogida de la excepción de cosa juzgada formal respecto a las aludidas cuotas. Resulta evidente que con anterioridad existió pronunciamiento por el fondo al declararse sin lugar la demanda ejecutiva en el Juzgado Quinto Civil mediante sentencia número 72-2000 respecto a las citadas cuotas al devenir el título base de la demanda carente de ejecutividad derivado de la declaratoria de inconstitucionalidad del anterior artículo 20 de la Ley de Reguladora de la Propiedad en Condominio.

II .- La causa de la pretensión ejecutiva que fue rechazada en la citada sentencia según se describe en el anterior considerando corresponde a la misma obligación que nuevamente se ejecuta en esta vía ejecutiva en lo que respecta a las citadas cuotas. Lo referente a la presencia de la cosa juzgada formal y particularmente en procesos ejecutivos es preciso destacar que la ausencia de legitimación activa en estos procesos opera no sólo por la eventual inexistencia de la obligación ejecutiva en situaciones como pago liberatorio previo a la demanda o incluso prescripción, sino que además presenta efectos en supuestos de que la demanda sea desestimada por ausencia de los requisitos formales de ejecutividad del título que sustenta la demanda y con mayor razón aún si el documento adolece de esa prerrogativa procesal. En este último supuesto al igual que en los supuestos descritos la demanda desestimatoria opera por aspectos de fondo y no por carencia de presupuestos formales. Cualquier documento a los que la ley le concede el linaje de ejecutivo, si carece de ejecutividad o de requisitos formales de validez ejecutiva, determina la ausencia de los presupuestos de fondo y por ende, el demandante perdió la pretensión ejecutiva por ausencia de legitimación activa así como la falta de derecho y de interés actual configuran la desestimación por el fondo. La formulación descrita presenta plena armonía con lo estipulado en la legislación instrumental, dado que el Código Procesal Civil le otorga los mismos efectos a una desestimación de la demanda ejecutiva por defectos formales del título que impide despachar la ejecución inicial - auto precepto solvendo - en relación a una desestimación de demanda en sentencia por razones ajenas a la formalidad ejecutiva. Tal circunstancia se evidencia claramente en nuestra legislación instrumental, particularmente el ordinal 446

del Código Procesal Civil al regular la sentencia desestimatoria ejecutiva y reconocer la posibilidad del actor de ordinariar o abreviar la vía, equipara al auto en que se declara no haber lugar a la ejecución con la sentencia desestimatoria .

III .- La propuesta legislativa descrita dictamina que en supuestos como en el sub examen, al haberse denegado los cuotas solicitadas en la presente demanda en el primer proceso por carecer de ejecutividad el título, la parte actora para proseguir con la reclamación dineraria sólo se le reconoce el cauce del conocimiento plenario a través de ordinariar o abreviar la vía o incluso mediante la interposición de la demanda en un nuevo expediente. No es procedente gestionar el cobro de la obligación de nuevo en la vía ejecutiva mediante el ajuste o subsanación de los defectos que impidieron su ejecución en el primer proceso o por que posteriormente se le conceda naturaleza ejecutiva, por la simple y llana razón de que el asunto ya fue resuelto y fallado en el proceso ejecutivo mediante sentencia firme y por razones de fondo -cosa juzgada formal-. Como bien advierte el excelso procesalista uruguayo -Eduardo J Couture - al referirse a la cosa juzgada formal en procesos ejecutivos señalaba: " En esos casos el concepto de cosa juzgada sólo adquiere de sus notas características: la de la inimpugnabilidad ; pero carece de otra: la de su inmutabilidad. La cosa juzgada es eficaz, tan sólo, con relación al estado de cosas (personas, objeto, causa) tenido en cuenta al decidir. Nada impide que, subsanadas las circunstancias que provocaron el rechazo de la demanda anterior, la cuestión pueda renovarse en un nuevo juicio plenario " (Autor citado. Fundamentos del Derecho Procesal Civil. Buenos Aires. Depalma . Tercera edición -póstuma-, 1990. Págs 417-418). La situación planteada por Couture distingue dos realidades: de un lado, la producción de efectos de cosa juzgada por la sentencia, pero limitada a las cuestiones que pudieron ser alegadas y discutidas en el proceso sumario y, de otro lado, la posibilidad de acudir al correspondiente juicio de conocimiento plenario posterior - ordinario o abreviado-, donde podrán debatirse en toda su amplitud las cuestiones restantes como consecuencia de una mutación de las circunstancias en ese nuevo debate con carácter definitivo. Por las razones que preceden, confirmo en todos sus extremos la sentencia apelada incluida la cosa juzgada formal acogida sobre las cuotas de enero de 1996 a febrero de 1998.

POR TANTO:

Se confirma la sentencia apelada.

**b) Vía para el cobro de cuotas de mantenimiento**

[TRIBUNAL PRIMERO CIVIL]<sup>3</sup>

Voto N° 1383 -F-

TRIBUNAL PRIMERO CIVIL .- San José, a las ocho horas cinco minutos del siete de diciembre del año dos mil cinco.

PROCESO MONITORIO , establecido ante el Juzgado Quinto Civil de Mayor Cuantía de San José , bajo el expediente número 05-001309-184-CI . Incoado por NARET SOCIEDAD ANONIMA , representada por su apoderado generalísimo Mario Pacheco Coronado , contra JOSE MAXIMO UBEDA RIVERA y ANAVELA MORALES LEON .

En virtud de recurso de apelación interpuesto por la parte actora , conoce este Tribunal del auto de las ocho horas veinte minutos del diez de octubre del dos mil cinco , que rechaza de plano la presente demanda monitoria y ordena el archivo del expediente .

Redacta el Juez Parajeles Vindas , y;

CONSIDERANDO:

La parte actora pretende el cobro, por vía de monitorio, del saldo de ¢ 810.089,38 por concepto de cuotas de mantenimiento no canceladas por los demandados. Se refiere al Condominio Horizontal Residencial Santa Lucía, del cual la sociedad ejecutante es su administradora. Para ese efecto, se aporta constancia emitida por la contadora de la actora. El Juzgado a-quo rechaza de plano la demanda porque el título no se encuentra debidamente firmado por los co-demandados, requisito indispensable para acudir al monitorio. La denegatoria debe confirmarse, pero por razones

distintas. La firma del deudor es necesaria para acreditar aquellas relaciones obligacionales derivadas de la voluntad del obligado. No obstante, hay obligaciones por imperativo legal y su documentación no requiere de la presencia del deudor. Así sucede con los créditos administrativos, municipales y, por supuesto, el previsto en el artículo 20 de la Ley Reguladora de la Propiedad de Condominio. Esta disposición le impone a la finca filial un gravamen hipotecario legal, pero al no existir renuncia expresa a los trámites del ejecutivo conforme al artículo 422 del Código Civil, la jurisprudencia ha remitido el cobro al proceso ejecutivo simple. Al respecto, de este Tribunal, se pueden consultar los votos números 250-L de las 10 horas del 12 de marzo de 2003, 1309-F de las 8 horas 35 minutos del 12 de noviembre de 2003 y 823-F de las 8 horas 20 minutos del 4 de agosto de 2005. En esos pronunciamientos se denegó el cobro en la vía hipotecaria, pues precisamente ese párrafo fue anulado por la Sala Constitucional en voto número 7156 de las 14 horas 57 minutos del 6 de agosto de 2000. La norma no fue anulada en su totalidad, como lo sostiene el apelante. Se mantuvo la hipoteca legal y su reclamo se deberá hacer en el ejecutivo simple, no en el monitorio como se pretende. Sin más consideraciones por innecesario, por estos motivos, se confirma la resolución impugnada.

POR TANTO:

Por las razones dadas en esta instancia, se confirma el auto apelado.

***c) Demanda ordinaria en la que se pretende cobro de cuentas insolutas con administración del condominio, imposibilidad de rechazar demanda de plano por cuestiones de fondo o por razón de la vía escogida***

[TRIBUNAL SEGUNDO CIVIL]<sup>4</sup>

Resolución. N° 170

TRIBUNAL SEGUNDO CIVIL, SECCION PRIMERA .- San José, a las catorce horas veinte minutos del veintiuno de mayo del dos mil cuatro.-

En el proceso ORDINARIO establecido en el JUZGADO SEGUNDO CIVIL DE SAN JOSE, bajo el número de expediente 03-000734-181-CI por CONDOMINIOS ORSAL contra ETOSHA SOCIEDA ANONIMA, en virtud de apelación interpuesta por Jaime Jirón Torres, en su calidad de representante de la actora, conoce este Tribunal de la resolución de las trece horas treinta minutos del diez de diciembre del año recién pasado, la cual, rechaza la presente demanda.-

REDACTA la Juez BRESCIANI QUIROS; Y,

CONSIDERANDO:

I.- Plantea el apoderado especial judicial de la parte actora recurso de apelación contra la resolución que anuló el auto que dio curso a la demanda y en su lugar la rechaza, al considerar que la vía ordinaria no es la correspondiente para tramitar este asunto.- Lo así resuelto conlleva, por lo tanto, un rechazo de plano de la demanda.-

II.- En nuestro derecho procesal civil no hay disposición legal alguna que permita rechazar de plano una demanda ordinaria o abreviada por cuestiones de fondo o por razón de la vía escogida.- En consecuencia la resolución apelada deberá revocarse, puesto que si el señor juez considera que el presente asunto debe ventilarse en otra vía, lo que procederá es disponer la tramitación del proceso en la vía que él estime corresponde a un determinado proceso, readecuando los procedimientos y ordenándole a la parte, si es del caso, ajustar la demanda a la indicada vía, pero nunca rechazar de plano la demanda.- Si en el caso venido en alzada el juez de primera instancia estima que el presente asunto tiene una vía prevista para su tramitación en la Ley Reguladora de la Propiedad en Condominio, debió haber ordenado readecuar los procedimientos a la vía ejecutiva simple, al tenor de lo que prevé el artículo 20 de la citada Ley, así reformado mediante Ley N° 8278 de 2 de mayo de 2002, al disponer que: "La finca filial quedará afecta, como garantía, en forma preferente y desde su origen, por el incumplimiento de las obligaciones pecuniarias que el propietario llegue a tener con el condominio. Las cuotas correspondientes a los gastos comunes adeudadas por los propietarios, así como las multas y los intereses que generen, constituirán un gravamen hipotecario sobre la finca filial, solo

precedido por el gravamen referente al impuesto sobre bienes inmuebles. Un contador público autorizado expedirá la certificación de las sumas que los propietarios adeuden por estos conceptos; esta certificación constituirá título ejecutivo hipotecario." (El subrayado no es del original).- La certificación de comentario constituye una hipoteca legal, no convencional.- No existe una renuncia a los trámites del juicio ejecutivo, como se prevé en el artículo 422 del Código Civil en relación con el artículo 630 inciso 3) del Código Procesal Civil que se pueda pactar en la escritura de hipoteca.- Consecuentemente ante este título ejecutivo que contiene una hipoteca legal, lo que procede es tramitar la demanda respectiva en la vía ejecutiva simple no así en la ordinaria como lo alega la parte recurrente.- Así las cosas se revocará la resolución impugnada y proceda el juzgado a ordenar la adecuación de los procedimientos para tramitar este proceso en la vía ejecutiva simple, ordenándole a la parte actora, ajustar la demanda a la indicada vía.-

POR TANTO:

Se revoca la resolución apelada.- Proceda el juzgado a ordenar la adecuación de los procedimientos para tramitar este proceso en la vía ejecutiva simple, ordenándole a la parte actora ajustar la demanda a la indicada vía.

***d) Vía para solicitar nulidad de acuerdos de asamblea general de propietarios***

[TRIBUNAL PRIMERO CIVIL]<sup>5</sup>

Resolución -Nº 638 E-.

TRIBUNAL PRIMERO CIVIL.- San José, a las nueve horas treinta minutos del veinticinco de mayo del año dos mil uno.

PROCESO SUMARIO , establecido ante el Juzgado Primero Civil de Mayor Cuantía de San José, bajo el expediente número

00-001984-182-CI. Incoado por JARDE DE COSTA RICA SOCIEDAD ANONIMA , representada por su apoderado generalísimo Julien Archambeau contra CONDOMINIO RESIDENCIAL QUINTA REAL , representada por Eric Wilhemn Philippe Niessen. Intervienen además, los licenciados Carlos Chaverri Negrini, Alvis González Garita, Carlos Humberto Pacheco Murillo, José Luis Pacheco Murillo y Arturo Pacheco Murillo, como apoderados especiales judiciales de la parte actora y parte demandada respectivamente.-

En virtud de recurso de apelación interpuesto por la parte demandada, conoce este Tribunal del auto de las ocho horas del cinco de marzo de dos mil, que en lo apelado resolvió: Visto el recurso de revocatoria interpuesto por el apoderado de la actora contra la resolución de las ocho horas del diecinueve de febrero del año en curso, considera el suscrito que antes de emitir un criterio resulta necesario determinar la vía donde se debe tramitar este proceso. Ahora bien tomando en cuenta lo establecido en el párrafo segundo del artículo 26 de la Ley Reguladora de la Propiedad en Condominio # 7933 del 28 de octubre de 1999 y de conformidad con los artículos 315 y 437 del Código Procesal Civil, tratándose el presente proceso como sumario se ordena tramitarlo como tal.- En virtud de lo anterior se anula la resolución de las ocho horas del doce de febrero del año en curso visible a folio 94 únicamente en cuanto fija la cuantía del presente proceso, manteniéndose incólume en todo lo demás. ( Ley de Resolución Alternativa de Conflictos) Asimismo se anula la resolución de las ocho horas del diecinueve de febrero del año en curso visible a folio 104.- Por innecesario se rechaza el recurso de la revocatoria interpuesto por el apoderado de la actora contra la resolución de las ocho horas del diecinueve de febrero del año en curso.-

Redacta el Juez Rojas Schmit, y;

CONSIDERANDO:

I-. La inconformidad del recurrente se basa en el hecho de que se debe anular todo lo actuado y archivar el expediente, para que la parte demandante cumpliendo con los requisitos que establece la ley acuda a la vía correspondiente.

II-. El Juzgado a-quo en resolución de ocho horas del cinco de marzo del año pasado, a folio 110, ordenó tramitar el presente

proceso como sumario. Ese pronunciamiento lo avala este Tribunal. Efectivamente de los autos se desprende que lo solicitado por la parte actora en su escrito de demanda es la nulidad absoluta de los acuerdos de la Asamblea General de Propietarios del Condominio Residencial Quinta Real, propiamente los mencionados en los hechos tercero y sexto, folio 49. Asimismo, el artículo 26 de la Ley Reguladora de la Propiedad en Condominio, mencionado por el A-quo, en su párrafo segundo señala: "Lo acordado por la Asamblea obliga a todos los propietarios. Cualquier propietario que estime lesionado su derecho podrá establecer su reclamo dentro de los tres meses siguientes a la firmeza del acuerdo, y se substanciará mediante el procedimiento sumario estatuido en el Código Procesal Civil.". Esos elementos bastan para confirmar que este proceso deberá tramitarse como sumario y no como abreviado. Otros dos motivos más que sustentan lo anterior son: primero, que la ley supra indicada es posterior al Código Procesal Civil, y segundo, que es específica.

POR TANTO:

Se confirma la resolución recurrida.

**FUENTES CITADAS**

- 1 PESSOA LEITÓN, Gioconda y otra. El Desarrollo de la propiedad en Condominio en Costa Rica y la Participación de Instituciones Estatales en el fomento de este Régimen de Propiedad como una Solución a los Problemas Haticionales del País. Ventajas y Desventajas. Análisis Jurídico- Social de la Ley Reguladora de la Propiedad en Condominio, Orígenes, Fundamentos y Posibles efectos. Tesis para optar de grado para optar por la licenciatura en Derecho. Facultad de Derecho. U.C.R. pp 198-171.
- 2 TRIBUNAL PRIMERO CIVIL. Voto N° 928 -P-. San José, a las siete horas cuarenta minutos del doce de setiembre del año dos mil siete.
- 3 TRIBUNAL PRIMERO CIVIL. Voto N° 1383 -F-. San José, a las ocho horas cinco minutos del siete de diciembre del año dos mil cinco.
- 4 TRIBUNAL SEGUNDO CIVIL, SECCION PRIMERA. Resolución. N° 170. San José, a las catorce horas veinte minutos del veintiuno de mayo del dos mil cuatro.
- 5 TRIBUNAL PRIMERO CIVIL. Resolución -N° 638 E-. San José, a las nueve horas treinta minutos del veinticinco de mayo del año dos mil uno.