



## LA ASAMBLEA DE CONDÓMINOS

Rama del Derecho: Derecho Civil.	Descriptor: Derechos Reales.
Palabras Claves: Asamblea de Condóminos, Asamblea de Condominio, Condominio.	
Fuentes de Información: Normativa, Doctrina y Jurisprudencia.	Fecha: 24/07/2013.

### Contenido

RESUMEN.....	2
NORMATIVA.....	2
La Asamblea de Socios y la Administración del Condominio .....	2
DOCTRINA.....	4
La Asamblea de Condóminos como Órgano Supremo del Régimen de Propiedad en Condominio .....	4
Forma y Convocatoria de la Asamblea de Condóminos .....	4
Quórum y Votaciones.....	5
Atribuciones de la Asamblea de Condóminos .....	6
Otros Órganos de la Asamblea de Condóminos .....	7
JURISPRUDENCIA .....	8
1. Delimitación de las Competencias de la Asamblea de Condóminos y la Administración del Condominio para la Interposición de una Demanda por Reivindicación.....	8
2. Nulidad del Acta de Asamblea de Condominos.....	13
3. Competencias para Hipotecar o Enajenar el Condominio .....	16
4. Competencias de la Asamblea General de Condóminos en cuanto a los Espacios Comunes .....	23

## RESUMEN

El presente informe de investigación reúne información sobre la Asamblea de Condóminos, para lo cual son aportadas las citas normativas, doctrinarias y jurisprudenciales que prevén la forma en la cual tal asamblea debe realizarse y la forma de su convocatoria; además de las facultades de tal órgano del condominio.

## NORMATIVA

### **La Asamblea de Socios y la Administración del Condominio**

[Ley Reguladora de la Propiedad en Condominio]<sup>1</sup>

**Artículo 24.** Serán de competencia de la Asamblea de Condóminos las resoluciones sobre asuntos de interés común, no comprendidas dentro de las facultades y obligaciones del administrador. Esta Asamblea se celebrará según el reglamento de condominio y administración y en la presente ley. Deberá realizarse como mínimo una vez al año.

El quórum 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 quórum se alcanzará con cualquier número de asistentes.

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

**Artículo 25.** El administrador del condominio convocará a la Asamblea de Condóminos. También podrán convocar los propietarios que representen, por lo menos, un tercio del valor del condominio.

**Artículo 26.** La Asamblea anual, entre otros asuntos, deberá conocer el informe del administrador y las cuentas que él rendirá; aprobará el presupuesto de gastos para el año e indicará los medios de aportar los fondos necesarios para cubrirlo.

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 sustanciará mediante el procedimiento sumario estatuido en el Código Procesal Civil.

**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. 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.

**Artículo 28.** Los acuerdos de la Asamblea de Condominios se consignarán en un libro de actas.

*(Así reformado por el artículo 1 de la ley N° 8278 de 2 de mayo del 2002)*

**Artículo 29.** La administración de los condominios sujetos al régimen creado en esta ley, estará a cargo de un administrador que puede ser una persona física o jurídica. Será designado conforme al reglamento de condominio y administración, por la Asamblea de Condóminos, la cual deberá aprobar la remuneración correspondiente por estos servicios. Salvo que este reglamento disponga otra medida, el administrador

tendrá la facultad de apoderado general, con respecto al condominio y los bienes comunes.

**Artículo 31.** Las medidas y disposiciones tomadas por la administración dentro de sus facultades serán obligatorias para todos los propietarios, a menos que la Asamblea las modifique o revoque.

## DOCTRINA

### **La Asamblea de Condóminos como Órgano Supremo del Régimen de Propiedad en Condominio**

[Lara Ramos, M]<sup>ii</sup>

Este es uno de los dos principales órganos de todo condominio, junto con la figura del administrador. Sus funciones mínimas han sido establecidas en la Ley y pueden ser ampliadas, según lo que se establezca al efecto en el reglamento de condominio y administración. Ha sido definido en el reglamento a la Ley Reguladora de la Propiedad en Condominio como el órgano supremo del condominio en donde conforme a su competencia, se tratan, discuten y resuelven, en su caso, asuntos de interés común.<sup>1</sup>

### **Forma y Convocatoria de la Asamblea de Condóminos**

[Lara Ramos, M]<sup>iii</sup>

Según lo indica la Ley, debe celebrarse al menos una asamblea anual que será convocada en la forma que se indique en el reglamento de condominio y administración<sup>2</sup>. Además de la asamblea anual, los condóminos pueden celebrar cuantas asambleas extraordinarias sean requeridas para conocer de los asuntos de interés común, los indicados en la Ley<sup>3</sup> y aquellos que sean establecidos en el reglamento de condominio y administración que sean de su competencia.

Las asambleas de condóminos pueden ser convocadas por el administrador del condominio o por los propietarios que representen, por lo menos, un tercio del valor del condominio<sup>4</sup>. El medio por el cual se les notificará a los condóminos la celebración de una asamblea, debe ser establecido en el reglamento del condominio y administración. Por lo general, se establece que la convocatoria será publicada en un

---

<sup>1</sup> Reglamento a la Ley Reguladora de la Propiedad en Condominio, Decreto N° 32303 de 2 de marzo de 2005, art. 1 inciso 8.

<sup>2</sup> Ley Reguladora de la Propiedad en Condominio, N° 7933 de 25 de noviembre de 1999, art. 24.

<sup>3</sup> Ley Reguladora de la Propiedad en Condominio, N° 7933 de 25 de noviembre de 1999, art. 27.

<sup>4</sup> Ley Reguladora de la Propiedad en Condominio, N° 7933 de 25 de noviembre de 1999, art. 25.

diario de circulación nacional y que en las instalaciones del condominio se podrán avisos para informar sobre la asamblea.

Sin embargo, la experiencia en la aplicación de estas disposiciones, especialmente cuando se trata de propietarios que no habitan permanentemente en el país, ha demostrado que la publicación en un medio de circulación nacional no siempre es la opción más idónea ni eficaz. Asimismo, he visto el caso de que la publicación, por requerir solamente que se haga en un “diario de circulación nacional” aparezca en diarios a los que la mayoría de los propietarios no tienen acceso. Con situaciones como estas, se violentan los derechos de los condóminos a ser convocados a asambleas y los acuerdos tomados en ellas se exponen a ser impugnados mediante el procedimiento sumario estatuido al efecto<sup>5</sup>, lo que atrasa aquellas convocatorias bien intencionadas.

En vista de lo anterior y nuevamente con base en la potestad reglamentaria otorgada a los condóminos en la regulación de sus relaciones, podría ser más eficaz establecer que se use un medio electrónico, de esta forma el administrador podría mantener un registro actualizado de correos electrónicos y faxes de los propietarios para hacerles llegar la convocatoria correspondiente, siempre con la debida antelación, a fin de que se puedan otorgar las representaciones necesarias si al condómino no le es posible asistir.

En cuanto a la segunda convocatoria, la Ley únicamente establece que el quórum para la asamblea esta se alcanzará con cualquier número de asistentes<sup>6</sup>; sin embargo, es importante que el reglamento de condominio y administración establezca cuándo se celebrará esa segunda convocatoria y la forma en que será convocada.

### **Quórum y Votaciones**

[Lara Ramos, M]<sup>iv</sup>

La Ley sí establece el quórum que se requiere para que se considere legalmente estatuida la asamblea de condóminos, tanto en primera como en segunda convocatoria<sup>7</sup>. Para la primera convocatoria se requiere que se encuentren representadas al menos las dos terceras partes del valor del condominio. En segunda convocatoria el quórum se obtendrá con cualquier número de asistentes.

Como se vio anteriormente y se analizará en los siguientes apartados, algunas resoluciones tomadas por la asamblea de condóminos requieren el acuerdo unánime de todos los propietarios. Partiendo del ejemplo en el cual una asamblea de condóminos sea instaurada en segunda convocatoria con propietarios que representan

---

<sup>5</sup> Ley Reguladora de la Propiedad en Condominio, N° 7933 de 25 de noviembre de 1999, art. 26.

<sup>6</sup> Ley Reguladora de la Propiedad en Condominio, N° 7933 de 25 de noviembre de 1999, art. 24.

<sup>7</sup> *Ibíd.*

el cincuenta por ciento del valor del condominio y se proceda a aprobar, de forma unánime, uno de los acuerdos que según la Ley lo requieren<sup>8</sup>, ese acuerdo se expone a ser impugnado por cualquiera de los condóminos que no asistió, tal vez por una defectuosa convocatoria; esta circunstancia atrasaría los acuerdos ahí tomados. Por esto es de suma importancia que todos los condóminos sean debidamente notificados e informados de la convocatoria.

Los acuerdos contenidos en el artículo 27 de la Ley deberán ser aprobados por el acuerdo unánime de todos los propietarios<sup>9</sup> y los demás acuerdos no enumerados ahí, serán aprobados por los votos que representen una mayoría simple en el valor del condominio.

### **Atribuciones de la Asamblea de Condóminos**

[Lara Ramos, M]<sup>v</sup>

La Ley establece que serán competencia de la asamblea de condóminos, los asuntos de interés común<sup>10</sup>. Esta es una definición bastante amplia solamente limitada por aquellos asuntos comprendidos dentro de las facultades y obligaciones del administrador. Por lo tanto, puede decirse que la asamblea de condóminos cuenta con una competencia residual sobre todos aquellos asuntos que no sean propios del administrador. Asimismo, deberá conocer los asuntos que indica la Ley y el reglamento de condominio y administración.

Entre las atribuciones estatuidas por la Ley, se establece que la asamblea anual de condóminos deberá conocer el informe y las cuentas que presente el administrador, aprobar el presupuesto para el año e indicar los medios por los cuales se aportarán los fondos necesarios para cubrirlo<sup>11</sup>.

Asimismo y según lo establece taxativamente el artículo 27 de la Ley<sup>12</sup>, serán atribuciones de la asamblea de condóminos: (i) modificar el destino general del condominio; (ii) variar el área proporcional de las filiales, en relación con el área total del condominio o el área de los bienes comunes; (iii) renunciar al régimen de propiedad en condominio, siempre y cuando las parcelas o unidades resultantes no contravengan otras Leyes; (iv) gravar o enajenar el condominio en su totalidad; (v) variar las cláusulas de la escritura constitutiva o del reglamento de condominio y administración; (vi) variar el destino especial de una finca filial; (vii) construir nuevos pisos o sótanos, excavar o autorizar a alguno de los propietarios para que efectúe

---

<sup>8</sup> Ley Reguladora de la Propiedad en Condominio, N° 7933 de 25 de noviembre de 1999, art. 27.

<sup>9</sup> *Ibíd.*

<sup>10</sup> *Ibíd.* Art 24.

<sup>11</sup> Ley Reguladora de la Propiedad en Condominio, N° 7933 de 25 de noviembre de 1999, art. 26.

<sup>12</sup> *Ibíd.* Art. 27.

estos trabajos; (viii) adquirir nuevos bienes comunes, variar el destino de los existentes o disponer en cualquier forma el modo en que pueden aprovecharse; (ix) autorizar el arrendamiento de cosas comunes; y, (x) aprobar la reconstrucción parcial o total del condominio.

### **Otros Órganos de la Asamblea de Condóminos**

[Lara Ramos, M]<sup>vi</sup>

La Ley Reguladora de la Propiedad en Condominio solamente menciona una estructura mínima de órganos del condominio, conformada por la asamblea de condóminos y el administrador. Sin embargo, dadas las amplias potestades regulatorias que se les han otorgado a los condóminos mediante el reglamento de condominio y administración, se puede pensar en la instauración de otros órganos dentro de la misma asamblea de condóminos<sup>13</sup>.

Lo más recomendable es que se establezca una junta directiva dentro de la asamblea de condóminos; de esta forma se evita tener que establecer miembros ad-hoc en cada asamblea y se les da continuidad a las labores que deben realizar quienes dirijan las asambleas. La junta directiva también puede funcionar como órgano supremo de consulta y aprobación para los temas que sometan a su conocimiento los diferentes comités o comisiones que se creen.

Asimismo y dependiendo del destino del condominio que se desarrolle, es posible establecer un comité de revisión de diseños arquitectónicos con el fin de mantener la armonía arquitectónica del condominio. Por ejemplo, en un condominio de estilo colonial, el comité podría revisar y autorizar los planos de construcción de una finca filial para que su diseño concuerde con el diseño de todo el condominio y no se dé el caso de que se construya una casa sumamente moderna que vaya a restarle valor al todo.

Una propuesta interesante sería la de incluir un órgano instructor del procedimiento<sup>14</sup>. De esta forma los condóminos contarían con un órgano que fiscalizaría las infracciones y la aplicación de sanciones a los condóminos, garantizando de esa forma que sean impuestas tomando en cuenta los principios del debido proceso. Claro está que este tipo de comité, aunque sumamente interesante y beneficioso para los condóminos, les generará gastos adicionales, tales como asesorías legales, que quizás los condóminos no estén de acuerdo en asumir. No obstante lo anterior, dependiendo del tamaño del

---

<sup>13</sup> Ver CAMPOS VARGAS op. cit. p. 84.

<sup>14</sup> Ver CAMPOS VARGAS op. cit. p. 84.

En las últimas citas el autor se refiere a CAMPOS VARGAS Henry. (2007) **La Estructura Subjetiva de la Propiedad en Condominio**, San José, Costa Rica, tercera reimpresión.

condominio, esos gastos podrían no ser muy altos y la propuesta podría ponerse en práctica.

En el caso específico del condominio multipropietario, se propone la creación de una comisión por cada finca filial multipropietaria que se inscriba. De esta forma, los condóminos multipropietarios contarían con una especie de asamblea propia que les permitiría regular sus relaciones interpersonales y definir cuestiones como el período de uso y disfrute de la filial, reparaciones y mantenimiento que se le deben realizar, así como las cuotas de gastos correspondientes al pago de dichos rubros. Asimismo, quien presida el comité de cada finca filial multipropietaria representaría los intereses de sus copropietarios en las asambleas de condóminos.

## JURISPRUDENCIA

### **1. Delimitación de las Competencias de la Asamblea de Condóminos y la Administración del Condominio para la Interposición de una Demanda por Reivindicación**

[Tribunal Segundo Civil, Sección Segunda]<sup>vii</sup>

Voto de mayoría:

“I. La apoderada del condominio actor presentó este recurso de apelación contra la resolución venida en alzada, por los motivos que literalmente establecen: "PRIMERO: PÉSIMA INTERPRETACIÓN DE LA NORMATIVA DE CONDOMINIOS. De acuerdo a la normativa vigente en materia de condominios el encargado de Administrar y tener la representación judicial y extrajudicial de tales entes es el Administrador, pues en realidad las facultades que le da la Ley Reguladora de la Propiedad en Condominio establece que este es el encargado de velar por los bienes comunes del condominio, tal y como se ha estado haciendo en este caso, para ello el artículo 29 del citado cuerpo normativo establece: "La administración de los condominios sujetos al régimen creado en esta ley, estará a cargo de un administrador que puede ser una persona física o jurídica. Será designado conforme al reglamento de condominio y administración, por la Asamblea de Condóminos, la cual deberá aprobar la remuneración correspondiente por estos servicios. Salvo que este reglamento disponga otra medida, el administrador tendrá la facultad de apoderado general, con respecto al condominio y los bienes comunes."

(Subrayado es nuestro). Lo solicitado por el Juzgador resulta materialmente imposible por cuanto la ley no le otorga al administrador ni a ninguna persona en un condominio las Facultades de Apoderado Generalísimo Sin Límite de Suma (sic), sin embargo este

puede hacer uso de las instituciones legales existentes para poder velar por uso de los bienes comunes del condominio. SEGUNDO: DESCONOCIMIENTO DE LA MATERIA REGISTRAL. En efecto, la resolución apelada es dictada con un total desconocimiento de la materia registral que rige los condominios. Los condominios tienen como representante a un administrador que, como expliqué en el punto anterior, es el encargado de velar por los bienes comunes del Condominio, en este caso en particular y muy singular el nombramiento del Administrador se inscribe ante la Finca Matriz, tal y como se desprende de la certificación que consta en autos, y nunca ante el Condominio. De hecho, si se solicita una certificación al Registro Público donde consta el Apoderado Generalísimo Sin Límite de Suma (sic) es imposible que la misma se extienda. La materia de condominios no es Mercantil y como tal no se inscribe en la Sección Mercantil del Registro Público, pues efectivamente un condominio no es Asociación ni una Sociedad, sino como la palabra lo dice es un CONDOMINIO , y como tal no es susceptible de que cuente con un apoderado generalísimo. No existe la figura de Apoderado Generalísimo en un Condominio. TERCERO: SE CUMPLIÓ CON LO PREVENIDO. Cabe aclarar que presenté certificación de la propiedad del Partido de San José, número 990-M-000 aún antes de que a folio 59 me la previniera. Mis actuaciones en todo momento han sido apegadas a derecho. Se aportó certificación de la Finca Matriz en donde consta el nombre del condominio, número de cédula jurídica, nombre del administrador, número de cédula del administrador y período del nombramiento del administrador. Se debe aclarar que efectivamente el Condominio posee cédula jurídica, pero no precisamente la representación se inscribe en el Registro Mercantil. CUARTO: SE TRATA DE BIENES COMUNES INVADIDOS. Una vez realizada toda la explicación legal, también es importante indicar que este proceso nace en tanto que la demandada tiene partes construidas de su finca filial dentro de las zonas comunes y que precisamente la persona encargada de velar por las zonas comunes es el administrador. QUINTO: RESOLUCIÓN DICTADA CONTRARIO A DERECHO. Se le aplica al presente proceso legislación que debería ser aplicada a sociedades mercantiles aún cuando es claro que nos encontramos ante un Condominio. Por tal razón lo solicitado radica en lo absurdo e inalcanzable pues nunca se podrá demostrar como se llega a ser Apoderado Generalísimo de un Condominio...".

II. El recurso planteado por la señora Solís Corrales como administradora del Condominio actor debe ser rechazado. No existe, como lo señala ella, una pésima interpretación de la normativa de condominios. El artículo 29 de la Ley Reguladora de la Propiedad en Condominio establece, en lo que interesa, lo siguiente:

"La administración de los condominios sujetos al régimen creado en esta Ley, estará a cargo de un administrador que puede ser una persona física o jurídica. Será designado conforme al reglamento de condominio y administración, por la asamblea de condóminos, la cual deberá aprobar la remuneración correspondiente por estos

servicios. Salvo que este reglamento disponga otra medida, el administrador tendrá la facultad de apoderado general, con respecto al condominio y los bienes comunes."

Esa norma establece las atribuciones que se le otorga al administrador, que son, casualmente, las de administración simplemente; por ello es que ese memorial, le confiere la facultad de apoderado general, debido a que dicho poder es de administración. El artículo 1255 del Código Civil es la norma que regula lo concerniente al mandato general y literalmente, en lo que interesa, dice lo siguiente:

"Por el poder general para todos, alguno o algunos negocios, tiene el mandatario respecto del negocio o negocios a que su poder se refiere, amplia y general administración, comprendiendo ésta las facultades siguientes:

2 º) Intentar y sostener judicialmente las acciones posesorias y las que fueron necesarias para interrumpir la prescripción respecto de las cosas que comprende el mandato...

5 º) Exigir judicial o extrajudicialmente el pago de los créditos y dar los correspondientes recibos.

6 º) Ejecutar todos los actos jurídicos que según la naturaleza del negocio, se encuentren virtualmente comprendidos en él como medios de ejecución o como consecuencias necesarias del mandato."

Como se observa ese poder concede facultades de representación amplia y general, pero de administración. En ese sentido, si la presente demanda tuviera como fin alguna pretensión que tuviera que ver con ese tipo de funciones que se le conceden al administrador, no habría problema alguno. Sin embargo en este asunto lo que se pretende, literalmente, es que se "ordene que el demandado remueva las obras construídas y deje el área común funcionando tal y como se encontraba al momento de la remodelación hecha a su apartamento. Solicito que se me restituya el área común que ha sido invadida por la demandada" -ver pretensión a folios 21 y 22-. Esta no es una pretensión de simple administración por parte de la señora Solís Corrales, sino que es una demanda reivindicatoria contra uno de los condóminos, para lo cual dicho administrador carece de facultades suficientes. Existe un antecedente de este Tribunal y Sección; la resolución número 243 de las ocho horas cuarenta y cinco minutos del veintidós de julio del dos mil tres, en la que se indicó, lo siguiente:

"II. En segunda instancia la accionada mantiene su tesis de la insuficiencia del poder general para plantear un juicio declarativo. Considera que conforme al artículo 1255 del Código Civil el poder general sería de ordinaria administración y no de disposición, estimando que esto último se produce cuando se plantea una demanda como la presente. Alega que el apoderado general solo podría cobrar obligaciones por créditos

ya constituidos pero no pedir que se declare su existencia. Indica que en su escrito de interposición se fundó en amplia jurisprudencia al respecto.

III. En criterio de este Tribunal y Sección, lo resuelto en primera instancia ha de confirmarse. La sociedad demandada hizo referencia a varias antiguas resoluciones de otros Tribunales, pero sin indicar cuál es el contenido de ellas que pudiera ser aplicable a este asunto. Ninguno de los posibles precedentes se refieren específicamente a este Tribunal. No es cierto que exista, en concepto de este Tribunal, una diferencia entre (obligaciones por créditos ya constituidos( y (obligaciones por declarar) en el artículo 1255, inciso 5), del Código Civil. En dicha norma se faculta al apoderado general a exigir judicialmente el pago de los créditos de su representada, sin que se haga distinción alguna en cuanto a la naturaleza de esos créditos y a la vía que deba utilizar en sede jurisdiccional para hacerlo. Se trata del cobro de obligaciones dinerarias. **Es cierto que el mandatario general no puede establecer otro tipo de proceso en el cual se trata de obligaciones de otra naturaleza que no puedan calificarse como (deudas), pero sí lo puede hacer cuando se trate de obligaciones monetarias específicas**, sobre todo cuando dicho cobro forma parte del giro normal de la actividad del mandante. Por ello, ha de mantenerse lo resuelto."

(El subrayado no es del original).

En esa resolución se limitó las actuaciones del administrador, como representante del condominio, dentro de un proceso declarativo, a obligaciones por deudas. Además de la resolución indicada, sobre este mismo punto, resolvió el Tribunal Segundo Civil, Sección Primera, en resolución número 465 de las nueve horas diez minutos del catorce de diciembre del dos mil uno, lo siguiente:

" III. Aunque con la certificación de folio seis se demuestra que el señor ... es el administrador del condominio mencionado, no sucede igual con la representación que debe tener a efectos de interponer este proceso. Si bien es cierto el artículo 29 de la Ley Reguladora de la Propiedad en Condominio confiere poder general a los administradores, ese mandato no otorga la potestad que nos ocupa. A diferencia de lo que estima el juez a quo, este Tribunal sí considera aplicable el artículo 1255 del Código Civil para completar las facultades del poder que menciona la Ley de condominios. Esta es de naturaleza civil. La propiedad es una institución netamente civil, y los condominios constituyen una forma de propiedad, mejor aún, un régimen especial de esa importante institución. Como aquella ley no determina con exactitud las facultades del poder general que regula, lo propio es aplicar supletoriamente el Código Civil sobre todo si en éste regula detalladamente la institución del mandato, y no sólo por ello, sino también en aplicación de su artículo 14. Si se revisa con detenimiento el numeral 1255 citado, la facultad que el actor pretende hacer ver como contenida en su texto, no se menciona. En general comprende actos de administración

o gestión y desde el punto de vista judicial sólo hace mención a acciones posesorias y otras para el cobro de créditos, pero nunca señala las reivindicatorias. En este proceso lo que se plantea es propiamente una acción de estas últimas, por lo que según ese numeral en relación con el artículo 29 de la Ley de Condominios, el señor... no estaría facultado para interponer ni darle seguimiento a este proceso... "

En el caso que nos ocupa, la pretensión es reivindicatoria y, este tipo de petición formulada en un proceso declarativo no está dentro de las que un mandatario general está facultado para realizar, según lo establecido por el artículo 1255 del Código Civil, transcrito supra.

**III.** Indica la recurrente que existe un desconocimiento de la materia registral, en el sentido de que el representante del condominio no es como una Asociación o como una Sociedad, por consiguiente no cuenta con un apoderado generalísimo. En el caso que nos ocupa, es posible que el Condominio actor carezca de un representante con facultades suficientes para interponer esta demanda declarativa, como se ha explicado en el considerando anterior, pero ello es así porque la Asamblea de Condóminos no se ha preocupado por facilitarle al condominio un representante adecuado. El artículo 24 de la Ley Reguladora de la Propiedad en Condominios establece que es competencia de la asamblea de condóminos las resoluciones sobre asuntos de interés común, no comprendidas dentro de las facultades y obligaciones del administrador. Esa asamblea es el órgano supremo, permanente y colectivo de la propiedad en condominio y por ello la misma asamblea puede proveer un representante suficiente al condominio, siguiendo lo que la ley establece, aunque el condominio no sea una asociación o una sociedad.

**IV.** Dice la administradora del condominio actor que se cumplió con lo prevenido, sin embargo como se ha venido diciendo en considerandos anteriores quién figure como administrador de un condominio no tiene las facultades suficientes para interponer esta demanda declarativa.- La certificación notarial aportada en autos lo que hizo fue reafirmar que el administrador ostenta las facultades de un apoderado general -ver certificación a folio 61-, facultades que son insuficientes. En ese sentido no cumplió la parte actora con la prevención que le hizo el Juzgado en la resolución de las trece horas treinta minutos del veintinueve de noviembre del dos mil once -ver resolución a folio 59."

## 2. Nulidad del Acta de Asamblea de Condominos

[Sala Primera]<sup>viii</sup>

Voto de mayoría

I. La actora solicita, en lo medular, se declare la nulidad de la asamblea de condominios del Condominio Tulemar Gardens y de los acuerdos que en ella fueron tomados, esto por cuanto la convocatoria de la Asamblea Anual de Condominios del Condominio Tulemar Gardens del día 27 de enero del 2009, fue realizada por un administrador incapacitado legalmente para hacerlo, ya que no tiene representación legal, ni las facultades, ni las potestades que la ley exige. También, aduce que la agenda u orden del día con la cual se convocó, fue variada antes de la asamblea con menos de un día de anticipación, lo que incide en sus derechos, por contener un punto sobre un informe que afectaba directamente a sus intereses. Alega que, para evitar este tipo de sorpresa la agenda u orden del día debe de ser clara, precisa e informadora, lo que al no darse en este caso, conllevaría a la nulidad de la asamblea.

II. El demandado opuso la excepción de falta de competencia por la existencia de una cláusula arbitral o de resolución de conflictos, entendida también como excepción de acuerdo arbitral. Consideró, en el Reglamento del Condominio, hay una cláusula arbitral o de resolución de conflictos, en la que se establece que los condominios deberán acudir, para cualquier controversia, diferencia, disputa o reclamo, como primera instancia a la conciliación. De no solucionarse el asunto en tres sesiones, se resolverá por medio de arbitraje de derecho, por lo que la jurisdicción ordinaria civil es incompetente para conocer de esta litis. El Juzgado Civil y de Mayor Cuantía de Aguirre y Parrita, rechazó la excepción. Estimó, ese acuerdo no conlleva una obligación o compromiso para la parte actora, de solventar los conflictos derivados de su participación en el Condominio Tulemar Gardens en la vía arbitral, porque en el momento en que se tomó, era otro el propietario registral de la finca filial del Condominio, por lo que no le resulta vinculante. Además, la sociedad actora no participó de la Asamblea en donde se aprobó esa cláusula. La demandada, inconforme con lo resuelto, interpone recurso de revocatoria con apelación en subsidio y nulidad concomitante con base en la Ley Reguladora de la Propiedad en Condominio. Señala, quien adquiere derechos en un condominio, quedará sujeto al reglamento existente. Sigue indicando, cuando la sociedad actora adquirió la finca filial, la cláusula de resolución estaba vigente, como parte integrante del reglamento condominal, lo que la hace vinculante para la actora, así como para todos los demás condóminos. Por lo anterior, se remitió al Tribunal Segundo Civil de San José, el que a su vez, lo envió en consulta ante esta Sala.

III. En otras oportunidades, la Sala ha analizado las distintas vías procesales que existen para que un asunto le llegue, a fin de determinar si el conocimiento y resolución corresponde a un juez civil o a un árbitro, sea este unipersonal o colegiado. Sin

embargo, luego de un replanteamiento de la temática, dispone que esos canales son los siguientes: A) Consulta por incompetencia oficiosa del juez civil. Ella definirá la competencia, cuando un juez civil la decline de oficio, por considerar que el litigio debe tramitarlo un árbitro y alguna de las partes o ambas se muestren inconformes. Sobre el tema, el artículo 169 de la Ley Orgánica del Poder Judicial, estipula: "...será el superior de ambos quien decida la competencia...". Esta misma regla se extrae del cardinal 43 del Código Procesal Civil. Además, de la relación de los preceptos 54 y 102 de la Ley Orgánica del Poder Judicial con el 38 de la Ley sobre Resolución Alternativa de Conflictos y Promoción de la Paz Social (en adelante, Ley no. 7727), corresponderá a esta Cámara resolver la objeción hecha por la parte interesada y definir la competencia en consulta. Conviene aclarar, si una demanda es presentada a un juez civil, éste no debería declinar oficiosamente su competencia, pues aunque las partes hayan suscrito una cláusula arbitral, bien pueden renunciar a ella y acudir a estrados judiciales. A tal efecto, los artículos 1390 y 1391 del Código Civil, indican que les es dable, de mutuo acuerdo, desistir del compromiso en cualquier estado del negocio, o bien, rescindirlo, por el hecho de que una de ellas demande en sede judicial, la resolución de las cuestiones objeto del contrato y de que la otra no alegue el compromiso dentro del tiempo establecido para oponer excepciones previas. Sin embargo, aún así, podría ocurrir que el juez civil se declare incompetente, en cuyo evento, se reitera, la objeción de las partes determinará que el caso se eleve en consulta a la Sala. B) Consulta por gestión de incompetencia de las partes. Según quedó expuesto, el artículo 43 del Código Procesal Civil, prevé la declaratoria oficiosa de incompetencia que dicta el juez. Esa norma no contempla las situaciones de cuestionamiento a su competencia promovidas a instancia de parte. Es el precepto 298, inciso 5), *Ibíd.*, que enlista, como excepción previa: "El acuerdo arbitral". El encabezado de ese canon, señala que la defensa deberá plantearse dentro de los primeros 10 días del emplazamiento. El cardinal 300 *eiusdem.*, párrafo primero, estipula que el juez deberá resolver, previamente, sobre las alegaciones atinentes a su competencia, pues por mandato del numeral 10 *Ibíd.*, "Salvo disposición legal en contrario, todos los actos procesales de quien no tenga facultad legal para ejecutarlos, serán absolutamente nulos". En el mismo apartado sobre "Excepciones", de la codificación en examen, el cardinal 303 establece: "Lo resuelto en firme sobre excepciones previas, decidirá definitivamente los puntos debatidos...". De seguido, la norma se refiere a cuando un superior, conociendo en apelación, acoja o rechace la excepción de incompetencia, fundada en que el litigio, por razón del territorio nacional o por la materia, no es competencia de los tribunales civiles. Pero, estas disposiciones no son aplicables al conflicto competencial entre el juez civil y el tribunal arbitral, por no encuadrar en los referidos presupuestos de hecho de la norma, sea, por no tratarse de competencia referida a la materia o al territorio nacional, sino funcional. Por consiguiente, si el juez acoge o rechaza la defensa de acuerdo arbitral, esa resolución, podrá ser cuestionado por las partes, pero no ante el tribunal civil, por cuanto no es superior común entre el juez y el

tribunal arbitral, sino ante esta Sala, aplicando la pauta contenida en el precepto 169 de la Ley Orgánica del Poder Judicial, de repetida cita. Este regla encuentra plena consonancia con el trámite previsto en el artículo 43 del Código Procesal Civil, que también dispone remitir el cuestionamiento a la declinatoria oficiosa de competencia, decretada por el juez, "...a la correspondiente Sala de Corte...", siendo eso lo que sucede en este supuesto, porque el juez civil y el árbitro, no tienen un superior común. En este sentido, los Tribunales Civiles deben ser cautos y no admitir recursos de apelación que podrían desprenderse de alguna otra interpretación del susodicho canon 303, pues lo procedente es que el juez, directamente, remita el asunto en consulta a la Sala. C) Recurso de apelación, cuando planteada una demanda ante un tribunal arbitral, éste declina de oficio su competencia. En tal caso, las partes podrán oponerse a ese pronunciamiento ante la Sala, como lo contempla el numeral 38 de la Ley 7727. Ese mismo medio de impugnación está previsto en el citado precepto, para cuando es la parte quien cuestione al órgano arbitral su competencia a través de la respectiva excepción. De lo que resuelva, cabrá recurso de revocatoria y el de apelación ante esta Sala. Como lo informa el canon 37 *Ibídem*, el tribunal arbitral es quien tiene la potestad exclusiva para dirimir las objeciones referentes a su propia competencia y a la existencia o validez del acuerdo arbitral.

IV. Independientemente de si la sociedad actora participó o no en la asamblea de condominios en que se aprobó la cláusula de resolución alterna de conflictos y compromiso arbitral y de los motivos que tenga para impugnar la convocatoria a una asamblea y los acuerdos en ella alcanzados, es lo cierto que de conformidad con el numeral 34 de la Ley Reguladora de la Propiedad en Condominio "... quien adquiera derechos en un condominio, quedará sujeto al reglamento existente..." En ese sentido, queda claro que la condición apuntada, no dispensa el sometimiento de la actora, a las reglas vigentes al momento en que adquirió su derecho.

V. En el caso de estudio, del Acta de Asamblea General Ordinaria y Extraordinaria de Condominios del Condominio Tulemar Gardens, en la cláusula descrita como "DECIMO OCTAVA - RESOLUCIÓN ALTERNA DE CONFLICTOS", se aprobó por unanimidad una cláusula de resolución de conflictos, con el fin de que cualquier controversia, diferencia, disputa o reclamo que se derive de los acuerdos de Asambleas de Condominios, se recurrirá en primera instancia a la mediación ad-hoc del administrador del condominio, de no ser posible se recurrirá a la figura del arbitraje.

VI. Consecuentemente, se declara que el conocimiento del presente proceso corresponde al la vía arbitral.

### 3. Competencias para Hipotecar o Enajenar el Condominio

[Sala Primera]<sup>ix</sup>

Voto de mayoría

II.- Según se deriva de autos, el señor Guillermo Vergara González, en su condición de apoderado con facultades suficientes de la entidad Banapol S.A., constituyó hipoteca de segundo grado sobre varias fincas pertenecientes a su representada, inscritas en el Registro Nacional, bajo el régimen de Propiedad Horizontal. Lo anterior, con el fin de garantizar una deuda contraída con el demandado, señor Evelino Vesselizza. En relación, la susodicha sociedad aduce que en la respectiva escritura pública de constitución hipotecaria "no se expresó formalmente la causa de la obligación", por lo que procedió a entablar este juicio para negar su existencia, lo que obliga al accionado a probarla. Al respecto asevera, en el presente recurso, que tal comprobación no se ha dado, por lo que el Tribunal Superior Segundo Civil, al declarar sin lugar la demanda en que pide la nulidad de la hipoteca, ha violentado reglas esenciales de nuestro ordenamiento jurídico. Amén de la aducida violación de leyes del procedimiento considerada en el acápite precedente, el casacionista alega otras vulneraciones de leyes de fondo, las cuales se analizarán de seguido.

III.- El error de hecho invocado en primer término por el recurrente, a la luz de las argumentaciones con las que lo sustenta, no es tal. De configurarse un error en la apreciación de la prueba con arreglo a esas argumentaciones, sería de derecho -lo cual se examinará más adelante- y no de hecho, como se afirma. La conclusión del Tribunal que impugna, consistente en que la obligación reconocida proviene de empréstito o préstamo mercantil, contenida en el documento respectivo (la escritura pública de hipoteca), dimana de un razonamiento fraguado con base en conceptos jurídicos y de lógica que determinan la interpretación a que se llega. Sea, que no se trata de un error material en la interpretación. Al respecto, precisa señalar, que según el artículo 904 inciso c) del Código de Procedimientos Civiles, se incurre en el error de hecho, cuando es "evidente la equivocación del Juzgador" en la apreciación de pruebas constantes en el juicio. El adjetivo "evidente" que emplea el legislador en la referida definición, reviste importancia a los efectos de establecer el significado procesal del error de hecho. Ese vocablo sugiere la idea de "directo o inmediato"; sea, que alude al yerro que deriva de la simple observación de la prueba, y que estriba en la equivocada apreciación de carácter material que de ella hace el juzgador, sin que de su parte medie análisis de valoración jurídica. Por ende, la existencia del error se verifica en forma directa e inmediata con el sencillo cotejo de la prueba bajo examen, sin consideraciones ajenas de orden legal, pues el equívoco consiste en una infidelidad que se da en la interpretación de su contenido o mero aspecto material. Valga recordar al respecto, el conocido ejemplo siguiente: la prueba predica que "a" debe a

"b" mil colones, y el juzgador tiene por demostrado, con base en ella, que le debe diez mil. Con sólo confrontar el elemento probatorio se determina el equívoco, que es material. Tal es el error de hecho. Sentado lo anterior, se aprecia al examinar la impugnación que hace el recurrente al alegar dicho error, que no es ese el fenómeno que subyace. Obsérvese que textualmente dice: "la certificación a que se hace allí referencia es la escritura otorgada ante el Notario don Carlos Hernán Robles Macaya en San José, a las diecisiete horas del catorce de octubre de mil novecientos ochenta y cinco. Ahora bien, de ese hecho probado y de esa escritura, el Tribunal Superior Civil dice que "de la simple deducción lógica y de la naturaleza de los hechos y de las cosas... la causa de la obligación se justifica en una deuda por préstamo de dinero". "Asimismo -añade el casacionista, refiriéndose al Tribunal- llega con esos elementos de juicio a la conclusión del Considerando V: "En el aludido documento, aparte de establecerse las garantías hipotecarias señaladas, se habla concretamente del empréstito a favor de la actora Bonapol". "... de donde llega a estimar que la parte demandada demostró a cabalidad tanto la existencia de la obligación, como la validez y eficacia de la causa que le dio origen". Como se ve, lo que se critica en la especie, no es una tergiversación del contenido material de la prueba que se perciba en forma directa e inmediata de su simple cotejo, sino el supuesto yerro en que incurre el Tribunal, por vía indirecta, asido a una interpretación basada, como se dijo, en conceptos jurídicos y de lógica que el recurrente se limita a transcribir, pero que no combate. Si por ese conducto indirecto el juzgador llega a tener por establecido lo que en forma concreta el documento no expresa, como ocurre en la especie, ello no puede atacarse como error de hecho, pues para determinar la existencia del yerro, es necesario examinar los fundamentos en los que descansa la apreciación judicial impugnada, lo cual es propio del error de derecho. con base en lo expuesto, se impone concluir que no se da, en el caso de comentario, el pretendido error de hecho.

IV.- Recrimina además el recurrente, al Tribunal Superior, el contenido del hecho probado distinguido con la letra g), el cual agregó en su sentencia, ya que con él se incurre, según su dicho, en error de hecho y de derecho. Alega en relación, que allí se dijo que "cuando se constituyó la hipoteca sobre la finca matriz y sobre las fincas filiales, esto es, el día 14 de octubre de 1983, Banapol S.A. era dueña absoluta de estas fincas". Al respecto, asevera, que tal afirmación no es cierta; que en la certificación notarial, mencionada como sustento de ese hecho, se indica con claridad, en el párrafo segundo, que desde el primero de octubre de 1983, dos semanas antes de la hipoteca cuestionada, Banapol le había vendido a "Lilliam Wolfer, la finca filial correspondiente al apartamento número uno de ese condominio. Añade la parte actora que, como consecuencia del apuntado error en la apreciación de la prueba, "ha sido violado el artículo 38 de la Ley de Propiedad Horizontal, que exige el acuerdo unánime de los propietarios de todas las fincas filiales -reunidos en asamblea- para gravar en su totalidad el edificio (o finca matriz). Esto significa -continúa expresando el recurrente-

que la facultad para hipotecar la finca matriz sólo puede derivar de acuerdo de la asamblea de condóminos, el cual tendría que ser ejecutado por el administrador, como lo señala el artículo 41 de esa Ley. Entonces, aunque todas las fincas filiales pertenecieran a un mismo dueño, no podría éste hipotecar directamente la finca matriz. Para ello tendría que existir asamblea de propietarios, acuerdo expreso para la hipoteca y mandato expreso al administrador. El señor Vergara González, -termina diciendo el casacionista- quien constituyó la hipoteca, representaba, sí, a Banapol S.A., pero no era administrador del condominio".

V.- Tocante al primer reproche aludido en el Considerando que antecede, según el cual no es cierta la conclusión a que arriba el Tribunal ad-quem consistente en que al efectuarse la constitución hipotecaria de mérito, Banapol S.A., era dueña absoluta de las fincas dadas en garantías, es necesario señalar lo siguiente: Si bien la certificación aludida por la parte actora consigna la venta de una de las fincas filiales al señor William Wolfer, efectuada antes de constituirse las hipotecas de comentario, ese mismo documento comprueba a la vez, que el testimonio de esa compraventa fue presentado al Diario del Registro después de la presentación del relativo a la constitución hipotecaria. Por consiguiente, en virtud del principio esencial de Derecho registral consagrado por el artículo 455 del Código Civil, la referida venta no puede perjudicar al aquí demandado, quien, para efectos de la disposición legal mencionada, figura como tercero, pues no fue parte en el citado contrato de transmisión dominical. Sea, que al otorgarse la escritura de hipoteca, a los ojos de la ley, en lo que al tercero (acreedor hipotecario) se refiere, Banapol S.A., ostentaba la condición de dueña absoluta de las fincas afectadas en ese acto. De ahí que no incurrió el Tribunal Superior en error alguno de interpretación, al formular el hecho probado que identifica con la letra g). De todas maneras, a mayor abundamiento, cabe señalar que de asistirle razón al recurrente en su argumentación, lo cual no se da, el perjudicado en la situación descrita -y por ende el sujeto legalmente apto para reclamar- habría sido el señor Wolfer mas no la sociedad actora; y puesto que aquél no lo hizo, no procede, dentro de esa óptica, considerar siquiera el reparo en cuestión.

VI.- Tampoco viola el Ad-quem, en su fallo, el artículo 38 de la Ley de Propiedad Horizontal, como lo afirma el recurrente. Esa disposición, en verdad, requiere el acuerdo unánime de los propietarios reunidos en Asamblea para tomar, entre otras, la resolución respectiva para vender o gravar el edificio en su totalidad, o enajenarlo en cualquier forma. Pero, a contrapelo de la tesis sustentada por el casacionista, esa norma no resulta aplicable al caso concreto, pues los supuestos de éste no concuerdan con los del citado artículo. El caso en cuestión entraña el hecho de propietario único respecto a bienes sujetos al régimen de propiedad horizontal, lo cual, como se verá, es legalmente posible. El citado artículo 38, en cambio, está concebido con arreglo a otras consideraciones, a saber, la concurrencia de propietarios (condóminos), a modo de adquirentes sobrevinientes. El sub-júdice alude a una etapa incipiente del régimen

dicho, con características particulares las que, por su profunda raigambre en la realidad, el legislador no ha podido soslayar. Si bien la situación de un solo propietario riñe con la naturaleza misma de la propiedad horizontal, tal circunstancia, en la práctica, resulta con frecuencia inevitable para que la criatura pueda nacer a la vida jurídica y cumplir posteriormente con sus fines esenciales. Es por ello que la ley se ve constreñida -aunque sea con carácter transitorio- a contemplar esa posibilidad. En tal evento, la doctrina ha discutido si puede considerarse definitivamente nacido el derecho de propiedad horizontal. Algunos autores como M. Fernández Martín-Granizo estiman que no; es decir, que mientras no sobrevengan otros propietarios, no se puede decir que el régimen de propiedad horizontal haya nacido en su cabal expresión, pero sí para algunos efectos, según se desprende de su obra. Por ejemplo, dicho autor, refiriéndose a esa etapa preliminar de la cual se habló, dice: "Nosotros, insistiendo en lo que indicábamos en otro lugar..., estimamos posible la inscripción de los pisos proyectados y, en consecuencia, admitimos la posibilidad de constituir sobre ellos hipoteca, lo que por otra parte contribuirá a proporcionar capitales para la construcción..." (la Ley de Propiedad Horizontal en el Derecho Español, 2ª edición, Editorial Revista Derecho Privado, Madrid, 1973, pág. 1126). El mismo tratadista, sobre el mismo tema, expone: "Ello no obstante, y habida cuenta que como dice Espín Cánovas el hecho de que falte alguno de los requisitos que operan el nacimiento del derecho -se refiere al caso de propietario único- no impide que se puedan admitir algunos efectos provisionales..., no creemos haya inconveniente en que aún antes de iniciarse la venta de los pisos, puedan comenzarse a producir algunos efectos. Por otra parte, vendido uno solo de los pisos o locales, el nacimiento se produce, y desde dicho momento el régimen de propiedad horizontal comienza a producir plenos efectos" (op. cit., pág 262). En consonancia con la tesis expuesta, nuestra Ley sobre la materia, número 3670 de 22 de marzo de 1966, en su artículo 7, contempla la posibilidad de que, en esa etapa preliminar aludida, actúe el propietario único. En lo conducente, dispone dicho artículo: "Para acogerse al régimen establecido en esta ley, el propietario o copropietarios del edificio deben declarar su voluntad en escritura pública..." El artículo 8º ibídem, por su parte, consagra la posibilidad del edificio proyectado con todas sus consecuencias, incluso la de darlo en garantía de un crédito. Como complemento de esto último, el artículo 11 contempla la transmisión de derechos sobre edificios sometidos a propiedad horizontal, que ya soporten gravámenes. Sentado lo anterior, y retornando a lo dicho en las primeras líneas de este considerando, se tiene que al hablar el legislador en el artículo 38 de la Ley de Propiedad Horizontal, del "acuerdo unánime de los propietarios reunidos en Asamblea", actúa bajo la inteligencia de supuestos distintos a los del caso bajo examen, propios de una etapa posterior en el desarrollo práctico de la institución. Sea, que se está refiriendo al período de la vida plena de ésta, cuando han concurrido todos sus elementos constitutivos (específicamente el de la pluralidad de propietarios, que da origen a la Junta), el cual sucede al período preliminar relacionado, que determina

los supuestos correspondientes al sub-lite. En consecuencia, no ha incurrido el Tribunal Superior en violación del susodicho artículo 38, el cual no es aplicable a la especie. Asimismo, tampoco se vulnera el artículo 627, inciso 1º, del Código Civil, pues de acuerdo con los referidos artículos 7 y 8 de la Ley especial, el apoderado de la parte actora actuó con arreglo a derecho.

VII.- Atribuye además el recurrente a la sentencia impugnada, error de derecho en la apreciación de la prueba, con violación del artículo 735 del Código Civil. Al respecto reprocha al Ad-quem haber desconocido el valor que como documento público tiene la escritura otorgada ante el Notario Carlos Hernán Robles Macaya, a las diecisiete horas del catorce de octubre de mil novecientos ochenta y cinco, a la cual, según su criterio, se le dio una extensión que no tiene. Afirma en relación que en el referido documento nada se dice sobre la causa de la obligación ahí reconocida, y que al ser ésta negada por el deudor, no puede tenerse por existente, como lo hizo el Tribunal Superior, pues para ello, de acuerdo con el artículo 740 del Código Civil, estaba obligado el acreedor a probarlo, lo cual no hizo. En consecuencia, arguye el casacionista, se dejó de aplicar esta última disposición legal. Por otra parte, acusa violación del artículo 835, inciso 1º, del Código Civil, al no declararse la nulidad absoluta de una obligación sin causa, como se pidió en el presente proceso.

VIII.- La circunstancia de que en el documento de mérito no se haya consignado la causa, no reviste la importancia ni tiene las implicaciones que el recurrente le atribuye. Ello en virtud de la clase de contrato que contiene. Se trata, como se ve, de una hipoteca, es decir, de un convenio que, si bien es cierto, no concreta la causa de la obligación respectiva, ello obedece a su correlación con un derecho, el cual dimana de una disposición legal, a saber, el artículo 425, inciso 7º, del Código de Procedimientos Civiles, anterior, que le confiere al documento rango de título ejecutivo. Por ende, debido a su naturaleza, tal negocio produce efectos jurídicos desvinculados de la causa, de la cual se prescinde, para efectos de operatividad. Con un contrato tal se pretende que las vicisitudes de la causa no influyen en la situación jurídica que él establece. Por consiguiente, no es de aplicación en la especie, el artículo 740 del Código Civil, el cual se refiere a otras obligaciones mas no a las que provienen de un documento que es título ejecutivo. Ahora, si aparte de lo anterior, resulta que bajo la apariencia de ese negocio jurídico normal aludido, se esconde otro que riñe con el derecho y la moral, se estaría entonces ante una simulación negocial. En ese caso lo que cabría, por la vía del juicio ordinario, es impugnar el contrato por entrañar acuerdo simulatorio, para lo cual es menester demostrar el conocimiento e identificación de ambas partes, respecto al procedimiento ilícito que se achaca. Dicho en otros términos, la circunstancia consistente en la no expresión de causa, en tratándose de un contrato como el de autos, no puede implicar vicio de nulidad "per se", dentro de los supuestos del artículo 740 del Código Civil. Ahí, en cambio, la nulidad procedería, si la omisión obedece a un acuerdo simulatorio, para lo cual es necesario demostrar en el

juicio ordinario correspondiente ese acuerdo entre las partes. Porque si de la actuación espuria en perjuicio de la entidad deudora participa sólo su apoderado, manteniéndose ajeno a ello el acreedor hipotecario, tal circunstancia no puede afectar a este último quien al actuar al amparo del Registro está protegido por la presunción de buena fe. Lo que cabría en ese evento, es una acción judicial de la entidad contra su apoderado, únicamente. Al respecto se tiene que en el sub-júdice, la parte actora no fundamentó su demanda en el hecho de que existiera la referida colusión entre apoderado y acreedor lo que, por ende, no fue objeto de debate ni de verificación en el proceso. Ergo, al no ser aplicable el artículo 740 dicho, mal puede aducirse su violación por falta de aplicación. Como corolario de lo expuesto, tampoco procede casar por violación del artículo 735 del Código Civil, ni del 835, inciso 1º, ibídem, pues la interpretación que propugnan los recurrentes carece de asidero legal, según se ha visto.

IX.- También denuncia el casacionista vulneración del artículo 325 del Código de Procedimientos Civiles, al tener por probado el Tribunal Superior, con el solo testimonio de la señora Lilliana Argüello, que dineros provenientes del demandado se trasladaran a Banapol, S.A. Como consecuencia de ese pretendido error, aduce violación de los artículos 740, 835, inciso 1º, y 627, inciso 3º del Código Civil. Sobre el particular, precisa señalar de inmediato que, si como quedó establecido en el acápite precedente, no cabe invocar en el caso concreto la aplicación del artículo 740 del Código Civil, el argumento que ahora se considera, resulta baldío. Ello debido a que lo declarado por la mencionada testigo y el hecho que se tiene por demostrado, con base en su dicho, en las sentencias de grado, se dan en función de lo preceptuado por el aludido artículo, en el sentido de que se debe probar la existencia de la causa, si el deudor la negare. Como tal comprobación no es necesaria, deviene inútil entonces, determinar si en la interpretación que se censura hubo o no error de derecho. No obstante, en vista de que la impugnación se hace, ha de señalarse que tal error alegado no existe. De acuerdo con el sistema imperante en nuestra legislación procesal, la comprobación de un hecho no depende del número de testigos. En la evaluación de su dicho, según lo dispuesto por el artículo 325 del Código de Procedimientos Civiles anterior y el 330 del Código Procesal actual, el juzgador debe apreciar su fuerza probatoria conforme a las reglas de la sana crítica. Asimismo, en lo que concierne a tachas, no rige en nuestro medio (de acuerdo con el Código aquí aplicable) el sistema absoluto que descalifica al testigo que acusa motivo al respecto, sino el relativo que permite apreciar su fuerza probatoria, haya sido o no tachado, de conformidad con las reglas dichas. (El Código Procesal vigente elimina lo referente a las tachas). En el caso bajo examen, se verifica la existencia de otros elementos de juicio, amén del testimonio en referencia, que apreciados en conjunto observan plena concordancia con él, lo cual le confiere solidez. Además, concurren diversos factores de orden personal y circunstancial que unidos a lo anterior, abonan en forma

concluyente la fuerza probatoria de la prueba testifical impugnada, lo que permite establecer que no ha incurrido el Tribunal Superior en el error de apreciación que se le achaca.

X.- Arguyendo nuevamente que en autos no se demostró la causa de la obligación, el recurrente aduce violación de leyes de fondo en el fallo recurrido. Concretamente señala como quebrantados los artículos 627, 835, 740 y 1025 del Código Civil. Al respecto, es menester hacer remisión a lo expuesto en el Considerando VIII donde se dilucida lo referente a la causa en el presente asunto. Con arreglo a las conclusiones a que ahí se arriba, el argumento que ahora se esgrime en sustento de las alegadas violaciones, resulta anodino. Por consiguiente, no se dan en la especie las infracciones referidas.

XI.- Por último, expresa el casacionista, lo siguiente: "Invoco como violado por inaplicabilidad, además, el segundo párrafo del artículo 6 de la Ley de la Moneda. Esta regla sanciona con la carencia de acción legal en Costa Rica a todo acto, contrato u obligación estipulado en moneda extranjera. El supuesto préstamo (o "empréstito" como se indica en el Considerando V de la sentencia recurrida) habría sido, según el hecho probado "f", por un monto de cuarenta mil dólares, que EVELINO Vesselizza habría girado a Lilliana Argüello y que -supuestamente- ella habría girado a Banapol S.A. Esto es, se hubiera tratado de una obligación estipulada en moneda extranjera. Si tal préstamo o empréstito realmente hubiera existido, le habría dado al acreedor el derecho de reclamar su incumplimiento en dólares, no en colones costarricenses". Sobre el particular, es de observar que, la acción de nulidad incoada por la parte actora ésta la fundamentó, como harto se ha dicho a lo largo de este fallo, en que -según sus propias palabras- "las supuestas obligaciones reconocidas y constituidas carecen de causa". Tales obligaciones son las que constan en la escritura pública otorgada ante el Notario Carlos Hernán Robleas macaya, expresadas en colones. Sea, que el contrato (u obligación) alrededor del cual ha girado el debate en autos, no está estipulado en moneda extranjera, sino nacional. Por ende, no es de aplicación en el sub-lite, el referido artículo 6 de la Ley de la Moneda. Aparte de ello, la violación aducida resulta inatendible, debido a que su consideración implicaría admitir la variación en la causa de pedir.

#### **4. Competencias de la Asamblea General de Condóminos en cuanto a los Espacios Comunes**

[Sala Primera]<sup>x</sup>  
Voto de mayoría

I. En el laudo dictado en el arbitraje entre Corporación de Inversiones DPT Los Delfines S.A. (Los Delfines) y Aldesa Sociedad de Fondos de Inversión S.A. (Aldesa) se declararon sin lugar las excepciones de falta de legitimación activa, falta de derecho y falta de interés actual y se declaró con lugar la demanda principal. Concretamente se condenó a Aldesa a restituirle a Los Delfines el uso del parqueo en el nivel P1 del Oficentro Plaza Mayor, en las mismas condiciones en que venía haciéndolo hasta diciembre del 2001, a mantener vigentes los extremos del “Manual de procedimientos para el ingreso de personal en horas no hábiles”, así como a restituirle a Los Delfines los gastos en que incurrió para proveer de parqueo seguro a sus empleados, específicamente los gastos de acondicionamiento del lote utilizado para parqueo valorados en \$3.000 más el valor de la renta de alquiler del lote a razón de \$1000 mensuales a partir de enero del 2002 hasta cuando no sea necesario arrendar el lote, debiendo pagar sobre esas sumas intereses del 15% anual hasta la efectiva cancelación, y el pago de ambas costas del proceso arbitral.

II. Conviene recordar el cuadro fáctico del laudo. El 23 de marzo de 1999 se firmó un primer contrato de arrendamiento entre Aldesa Inmobiliaria Latinoamericana S.A., en su condición de fiduciaria del Fideicomiso de Inversión y Administración Inmobiliaria Aldesa, con Servicios Mercantiles Tioca S.A., referente a siete locales de oficinas y una bodega ubicadas en el complejo Oficentro Plaza Mayor, situado en Rohrmoser, por un plazo de tres años a partir del cinco de abril de ese año, prorrogable por períodos iguales manteniéndose vigentes todas las cláusulas del contrato. En la cláusula VI el arrendatario se comprometió al pago de las cuotas ordinarias o extraordinarias propias de la administración, mantenimiento, limpieza y conservación de bienes comunes, a razón de \$1.20 por metro cuadrado. En la cláusula VII se otorgó al arrendatario el derecho al uso sobre los bienes comunes en la misma proporción establecida en la escritura constitutiva de la propiedad horizontal. El 14 de noviembre del 2000, el contrato mencionado fue adicionado, estableciéndose que a partir de esa fecha la arrendante sería Aldesa Sociedad de Fondos de Inversión S.A. en condición de administradora del Fondo de Inversión Inmobiliaria de Renta y Plusvalía. En esa misma fecha las partes suscribieron una cesión de derechos del contrato de arrendamiento mediante el cual Servicios Mercantiles Tioca S.A. cedió el contrato a Corporación de Inversiones D.P.T. Los Delfines S.A., autorizado expresamente por Aldesa Sociedad de Fondos de Inversión. El 27 de agosto del 2001 Aldesa Sociedad de Fondos de Inversión S.A. en su condición de administradora del Fondo de Inversión Inmobiliaria de Renta y Plusvalía, y Corporación de Inversiones DPT Los Delfines Sociedad Anónima,

suscribieron un nuevo contrato de arrendamiento en sustitución de los anteriores ampliando el número de locales arrendados; pero dejando vigente la cláusula relativa al pago de la cuota de mantenimiento y el derecho al uso sobre los bienes comunes en la misma proporción establecida en el primer contrato. En la cláusula VII del contrato del 27 de agosto del 2001 se pactó: “La entrada y salida de los empleados del arrendatario al condominio, en horas fuera de horario de operación del Oficentro, se regirá por el procedimiento que para tal efecto se ha acordado entre ambas partes, y el cual se adjunta y forma parte del presente contrato. El arrendatario y su personal tienen derecho al uso del parqueo común bajo techo (Nivel P1) en horas fuera de horario de operación del estacionamiento del Oficentro, ajustándose el ingreso y salida a los procedimientos mencionados anteriormente y acatando cualquier sugerencia que se haga en materia de la seguridad del condominio”. El procedimiento mencionado quedó plasmado en el “Manual de Procedimientos para el ingreso de personal en horas no hábiles al Oficentro Plaza Mayor”. Los locales de oficina se dedicarían solamente al ofrecimiento de servicios de información y procesamiento de información por internet, por esa razón en la actividad de Los Delfines, el personal se debe mantener en las oficinas las 24 horas del día, en diferentes turnos, y deben dejar sus vehículos en algún lugar seguro mientras trabajan. En circular dirigida a los condóminos el 20 de setiembre del 2001 por el Lic. Edgar Mata Ramírez, Administrador del Oficentro, se indica que el estacionamiento es un servicio gratuito del Condominio Oficentro Plaza Mayor para sus clientes y que puede ser aprovechado por quienes laboran para los condominios ubicados en este lugar. Desde el inicio de la relación arrendaticia y hasta diciembre del 2001 Los Delfines tuvo derecho de utilizar el parqueo en el Nivel P1, hasta el 11 de junio del 2001, cuando 55 espacios de ese nivel la Asamblea de Condóminos dispuso tenerlos como parqueos fijos, cuyo uso obligaba a pagar una mensualidad; el resto de los espacios continuó siendo de uso libre y gratuito durante las horas de funcionamiento del Oficentro y durante horas no hábiles se aplicaba el Manual de Procedimientos. En diciembre del 2001 Los Delfines fue notificada de que, a partir de ese mes, el Nivel P1 del Parqueo no sería gratuito y por lo tanto su personal no podría hacer uso a no ser que pagara la tarifa establecida. Para continuar ofreciendo un espacio seguro a su personal Los Delfines tomó en alquiler un lote ubicado al costado oeste del Oficentro Plaza Mayor, debió acondicionarlo con la instalación de una malla y un portón de acceso, pero al aire libre, por cuyo alquiler la actora pagará la suma de \$1.000 mensuales e invirtió \$3.000 en la instalación de la malla perimetral y portón de acceso. Cuando la actora decidió trasladar sus operaciones al Oficentro Plaza Mayor en 1999 fue tomando en consideración la facilidad para el estacionamiento de vehículos ofrecido tanto en los folletos promocionales como a través de sus corredores de anunciados como un servicio sin costo alguno, además la seguridad fue un factor decisivo para el traslado tomando en cuenta que algunos empleados entran y salen a altas horas de la noche o en la madrugada. Tomada la decisión de instalarse en el Oficentro Plaza Mayor, la actora

hizo la instalación de electricidad, del cableado de la red de cómputo, de equipos de comunicación, sistema de conexión con Racsa, todo para permanecer en ese local durante muchos años. El objeto del contrato de arrendamiento son nueve locales de oficinas correspondientes a las fincas filiales 0-2-1, 0-2-2, 0-2-3, 0-2-4, 0-2-5, 0-2-6, 0-2-7, 0-2-21 y 0-2-22, y una bodega que es la filial E-1-4, del complejo Oficentro Plaza Mayor. Las oficinas tienen un área de 99.73 metros cuadrados, 99.23 metros cuadrados, 72.52 metros cuadrados, 75.41 metros cuadrados, 71.84 metros cuadrados, 71.85 metros cuadrados, 98.17 metros cuadrados, 102.35 metros cuadrados y 102.35 metros cuadrados, respectivamente. El área total de oficinas y bodega es 808.33 metros cuadrados. Las fincas 0-2-1, 0-2-2, 0-2-3, 0-2-4, 0-2-5, 0-2-6, 0-2-7, 0-2-21 y 0-2-22, oficinas, y E-1-4, están inscritas en el Registro Público a nombre del Fondo de Inversión Inmobiliario de Renta y Plusvalía y le corresponden las matrículas de Folio Real números 23.779 F 0-0-0, 23.780 F 0-0-0, 23.781 F 0-0-0, 23.782 F 0-0-0, 23.783 F 0-0-0, 23.784 F 0-0-0, 23.785 F 0-0-0, 23.799 F 0-0-0, 23.800 F 0-0-0, 23.723 F 0-0-0, respectivamente. El Consejo Nacional de Supervisión del Sistema Financiero autorizó el funcionamiento del Fondo de Inversión Inmobiliario de Renta y Plusvalía, administrado por Aldesa Sociedad de Fondos de Inversión S.A.

III. Aldesa plantea recurso de nulidad contra el laudo, de conformidad con la Ley N° 7727 del 9 de diciembre de 1997, y formula cuatro motivos: omisión de pronunciamiento sobre asuntos sometidos al arbitraje (incongruencia negativa), resolución sobre asuntos no sometidos a arbitraje (incongruencia positiva), violación al debido proceso y violación a las normas imperativas de orden público. 1) Omisión de pronunciamiento sobre asuntos sometidos al arbitraje, sin cuya resolución resultare imposible la eficacia y validez de lo resuelto. La funda en el inciso b) de la Ley sobre resolución alterna de conflictos. Lo invoca como incongruencia negativa. Conforme se argumenta el laudo obliga a Aldesa a restituir el uso gratuito del nivel P1 del parqueo del Condominio Oficentro Plaza Mayor, en la misma forma como venía haciéndose hasta diciembre del 2001, sin costo alguno para Los Delfines, pero, según se sostiene, esta decisión no tiene fundamento. No fue Aldesa quien decidió cobrar por el uso del parqueo, pues a ella no le corresponde esa decisión. Fue la Asamblea de Condóminos quien varió el uso de esa área común porque de conformidad con la Ley Reguladora de la Propiedad en Condominios es ésta quien tiene la facultad para disponer en cualquier forma el modo en que pueden aprovecharse las áreas comunes. Siendo esa una decisión de la Asamblea General, en la cual concurren todos los propietarios de fincas filiales del Condominio, esa no es una obligación imputable a Aldesa. 2) Resolución sobre asuntos no sometidos al arbitraje. La funda en el inciso c) de la Ley sobre resolución alterna de conflictos. Para Aldesa se trata del vicio de ultra petita, con el cual el laudo deviene en nulo. Según lo plantea Aldesa tan solo es una administradora del Fondo de Inversión Inmobiliaria de Renta y Plusvalía, persona jurídica independiente, quien de conformidad con el artículo 62 de la Ley reguladora del

mercado de valores N° 7732 del 19 de diciembre de 1997, tan solo “actúa a nombre de los inversionistas propietarios del fondo y por cuenta de ellos”, por tal razón no firmó el contrato ni participó en el arbitraje a cuenta propia sino en representación de los inversionistas, y no obstante ello el laudo la condena a nombre propio y por cuenta propia, cuando debió entenderse que se trata de una mandataria, por ello se condenó a quien firmó y compareció como apoderado. Estima que en el laudo el árbitro confunde la figura del fondo de inversión con la del fideicomiso. 3) Violación al debido proceso, al tenor del inciso e) de la Ley N° 7727. Se violentó el debido proceso y se le dejó en estado de total indefensión a Aldesa, cuando el laudo la condenó a nombre y por cuenta propia, no como mandataria del Fondo de Inversión Inmobiliaria de Renta y Plusvalía, por ser éste únicamente el propietario y arrendante desde el punto de vista patrimonial de los locales arrendados a Los Delfines. El artículo 72 de la Ley Reguladora del Mercado de Valores y de la Superintendencia General de Valores se refiere a la responsabilidad extracontractual de las sociedades administradoras de fondos de inversión, pero, dice, se equivoca el laudo al extraer de esa disposición la condena a Aldesa a nombre y por cuenta propia, porque implica exceder la controversia, y también la deja en estado de indefensión. En ningún momento el tema de una supuesta responsabilidad civil extracontractual fue objeto del arbitraje. Para Aldesa si se mantuviera la validez del laudo en la ejecución Los Delfines podría dirigirse contra el patrimonio propio de la administradora, no contra el patrimonio del Fondo de Inversión Inmobiliaria de Renta y Plusvalía, que es el propietario y arrendante de los locales, de donde se deriva un estado de indefensión al momento de la ejecución. 4) Violación de normas imperativa o de orden público. Invoca la causal prevista en el inciso f) de la Ley sobre resolución alterna de conflictos. Según sostiene Aldesa el artículo 62 de la Ley Reguladora del Mercado de Valores establece de manera imperativa cuál es la naturaleza jurídica de los fondos de inversión y cuál es el de las sociedades administradoras de fondos de inversión. “Para todo efecto legal –dice el artículo 62- al ejercer los actos de disposición y administración de un fondo de inversión se entenderá que la sociedad administradora actúa a nombre de los inversionistas del respectivo fondo y por cuenta de ellos”. Asimismo, el 197 define expresamente a esa Ley de orden público. Es decir, no es a criterio de los inversionistas, o de las partes, o de un tribunal arbitral, quien define la naturaleza jurídica de una sociedad administradora de fondos de inversión. El laudo impugnado, dice Aldesa, violenta su responsabilidad administradora del Fondo de Inversión Inmobiliaria de Renta y Plusvalía. La Ley Reguladora de la Propiedad en Condominio dispone que sólo la Asamblea de Condóminos puede decidir sobre el uso de las áreas comunes, incluyendo la posibilidad de darlas en arrendamiento (artículos 11, 12 y 27 inciso b) párrafos 3 y 4), asimismo, establece los derechos de cada condómino en las cosas comunes, las cuales no podrán enajenarse, gravarse, embargarse ni transmitirse independientemente, por ser inherentes a la propiedad de la respectiva finca filial y, en consecuencia, inseparables de dicha propiedad (artículo 12). No obstante esas

disposiciones claras, imperativas y de orden público contenidas en la Ley Reguladora de la Propiedad en Condominio, en el laudo impugnado obliga a Aldesa que solo es administradora y representante del Fondo, a cambiar el destino de un área común como es el parqueo P1 para restituirle a un derecho de uso gratuito, cuando la Asamblea de Condóminos había acordado dar en arrendamiento esa área común, en uso de sus competencias legales expresas. Consecuentemente, sostiene, el laudo obliga a algo imposible de ejecutar porque violaría normas imperativas y de orden público.

IV. Los cuatro motivos del recurso de nulidad se encuentran entrelazados en sus razonamientos, y no obstante que la recurrente le ha dado el orden fijado en el considerando anterior, por todo cuanto más adelante se resolverá, resulta preferible centrar el análisis en la causal de violación al debido proceso. En primer lugar queda claro que el laudo constituye un fallo condenatorio contra Aldesa Sociedad de Fondos de Inversión S.A. a favor de la actora Corporación de Inversiones DPT Los Delfines S.A. También resulta evidente el objeto del contrato de arrendamiento de las oficinas en el Oficentro Plaza Mayor, el problema surgido con el parqueo, así como su uso en horas de la noche. Lo que conviene ahora destacar es si realmente la condenatoria debió ser contra Aldesa, o por el contrario contra el Fondo de Inversión Inmobiliaria de Renta y Plusvalía.

V. Originalmente el contrato de arrendamiento fue entre Aldesa Inmobiliaria Latinoamericana S.A. en su condición de fiduciaria del Fideicomiso de Inversión y Administración Inmobiliaria Aldesa con Servicios Mercantiles Tioca S.A. Pero ese contrato se fue modificando en virtud de diferentes circunstancias, hasta porque la titularidad de la propiedad de las oficinas cambió e incluso también la razón social de la arrendataria sufrió modificaciones. Lo cierto es que quien finalmente aparece como propietaria de las oficinas del Oficentro Plaza Mayor, correspondientes a las fincas filiales 0-2-1, 0-2-2, 0-2-3, 0-2-4, 0-2-5, 0-2-6, 0-2-7, 0-2-21 y 0-2-22 y una bodega que es la filial E-1-4 es el Fondo de Inversión Inmobiliaria de Renta y Plusvalía, pues todas esas filiales se encuentran individualizadas como fincas en el Registro Público de la Propiedad, a su nombre según las matrículas de Folio Real números 23.779 F 0-0-0, 23.780 F 0-0-0, 23.781 F 0-0-0, 23.782 F 0-0-0, 23.783 F 0-0-0, 23.784 F 0-0-0, 23.785 F 0-0-0, 23.799 F 0-0-0, 23.800 F 0-0-0, 23.723 F 0-0-0, respectivamente. Por esa razón se explica, según la misma literalidad del contrato de arrendamiento que se encuentra a partir del folio primero y hasta el 17 del expediente del proceso arbitral, que la arrendante es Fondo de Inversión Inmobiliaria de Renta y Plusvalía, y que Aldesa es tan solo la administradora del Fondo.

VI. Los fondos de inversión inmobiliaria son personas jurídicas, sujetas a inscripción en el Registro Público de Personas, tienen su propia cédula jurídica, adquieren derechos y contraen obligaciones, conforman un patrimonio, sin embargo a diferencia de las

demás personas morales, por tratarse de un conjunto de bienes deben ser administradas por otras. La Ley Reguladora del Mercado de Valores y de la Superintendencia General de Valores regula tanto los fondos de inversión inmobiliaria como las sociedades administradoras de fondos de inversión. Estas figuras, naturalmente, y sin necesidad de profundizar en ello, son absolutamente distintas al fideicomiso. La reciente normativa comercial no solo crea estos nuevos tipos societarios sino que también establece sus obligaciones, límites y responsabilidades, incluso para las sociedades administradoras de fondos de inversión se fija también un régimen especial el cual incluye todo tipo de responsabilidades, incluida la extracontractual con ocasión de su actividad a nombre del Fondo en sus diversas gestiones.

VII. Pero no puede confundirse al Fondo de Inversión Inmobiliaria con las sociedades administradoras de esos fondos. He aquí donde el laudo incurrió en el vicio de violación al debido proceso. Esto es así porque cualquier tipo de condenatoria derivada del proceso arbitral solo podía afectar al Fondo de Inversión Inmobiliaria de Renta y Plusvalía, quien no solo es el propietario de los bienes, sino que además figura en el contrato como el arrendante, no obstante que quien lo suscribió fue la representante de Aldesa, en tanto esta última era la administradora del Fondo. Esto quiere decir que Los Delfines llevó al proceso indebidamente a la administradora y no a su cocontratante, la arrendante, y fundada en esa equivocación también el árbitro y el laudo incurrieron en el vicio de violación al debido proceso.

VIII. Evidentemente en este caso se está en presencia de la causal prevista por la Ley N° 7727, de violación al debido proceso. Esta es una garantía fundamental establecida en la Constitución Política prevista también como causal de nulidad del laudo, pues el principio del debido proceso constituye una exigencia básica, sin cumplimiento de la cual no puede existir ningún tipo de proceso válido. Además de que este principio comprende una serie de principios, también de orden constitucional, como el del derecho de defensa, del contradictorio, cuyo haz simplifica las condiciones básicas para la existencia de la justicia. Esa infracción a un derecho de tal trascendencia, y causal de nulidad, queda en evidencia porque de la demanda no se le dio traslado al Fondo de Inversiones Inmobiliarias Renta y Plusvalía, nunca fue parte en el proceso, no tuvo oportunidad de defensa, no ofreció pruebas de descargo, ni participó emitiendo conclusiones. Si bien en ese proceso el Fondo debió de haber sido representado por Aldesa, al responder la demanda, lo cierto es que el impacto del fallo solo podría repercutir en la esfera patrimonial del Fondo y nunca en el de Aldesa. Finalmente aún cuando la Ley del Mercado de Valores prevé la responsabilidad extracontractual de la administradora de Fondos evidentemente este no es el caso porque se trata de una típica responsabilidad contractual, y el numeral 72 de esa Ley no permite una interpretación en ese sentido.

**ADVERTENCIA:** El Centro de Información Jurídica en Línea (CIJUL en Línea) está inscrito en la Universidad de Costa Rica como un proyecto de acción social, cuya actividad es de extensión docente y en esta línea de trabajo responde a las consultas que hacen sus usuarios elaborando informes de investigación que son recopilaciones de información jurisprudencial, normativa y doctrinal, cuyas citas bibliográficas se encuentran al final de cada documento. Los textos transcritos son responsabilidad de sus autores y no necesariamente reflejan el pensamiento del Centro. CIJUL en Línea, dentro del marco normativo de los usos según el artículo 9 inciso 2 del Convenio de Berna, realiza citas de obras jurídicas de acuerdo con el artículo 70 de la Ley N° 6683 (Ley de Derechos de Autor y Conexos); reproduce libremente las constituciones, leyes, decretos y demás actos públicos de conformidad con el artículo 75 de la Ley N° 6683. Para tener acceso a los servicios que brinda el CIJUL en Línea, el usuario(a) declara expresamente que conoce y acepta las restricciones existentes sobre el uso de las obras ofrecidas por el CIJUL en Línea, para lo cual se compromete a citar el nombre del autor, el título de la obra y la fuente original y la digital completa, en caso de utilizar el material indicado.

---

<sup>i</sup> ASAMBLEA LEGISLATIVA. Ley 7933 del veintiocho de octubre de mil novecientos noventa y nueve. **Ley Reguladora de la Propiedad en Condominio**. Vigente desde el 25/11/1999. Versión de la norma: 5 de 5 del 14/09/2011. Publicada en: Gaceta N° 229 del 25/11/1999.

<sup>ii</sup> LARA RAMOS, Mauricio. (2009). **El Condominio Multipropietario**. Tesis para optar por el grado de Licenciatura en Derecho. Universidad de Costa Rica, Ciudad Universitaria Rodrigo Facio, Facultad de Derecho. San Pedro de Montes de Oca, San José, Costa Rica. P 65.

<sup>iii</sup> LARA RAMOS, Mauricio. (2009). **El Condominio Multipropietario**. op cit. supra nota 2. Pp 66-67.

<sup>iv</sup> LARA RAMOS, Mauricio. (2009). **El Condominio Multipropietario**. op cit. supra nota 2. Pp 68-69.

<sup>v</sup> LARA RAMOS, Mauricio. (2009). **El Condominio Multipropietario**. op cit. supra nota 2. Pp 69-70.

<sup>vi</sup> LARA RAMOS, Mauricio. (2009). **El Condominio Multipropietario**. op cit. supra nota 2. Pp 69-70.

<sup>vii</sup> TRIBUNAL SEGUNDO CIVIL SECCIÓN SEGUNDA. Sentencia 154 de las once horas con diez minutos del treinta y uno de mayo de dos mil doce. Expediente: 10-000200-0181-CI.

<sup>viii</sup> SALA PRIMERA DE LA CORTE SUPREMA DE JUSTICIA. Sentencia 1092 de las diez horas treinta y siete minutos del nueve de setiembre de dos mil diez. Expediente: 09-100024-0425-CI.

<sup>ix</sup> SALA PRIMERA DE LA CORTE SUPREMA DE JUSTICIA. Sentencia 245 de las dieciséis horas cincuenta y cinco minutos del veintisiete de julio de mil novecientos noventa. Expediente: 90-000245-0004-CI.

<sup>x</sup> SALA PRIMERA DE LA CORTE SUPREMA DE JUSTICIA. Sentencia 886 de las dieciséis horas treinta minutos del trece de noviembre del año dos mil dos.