

UNIVERSIDAD DE COSTA RICA

FACULTAD DE DERECHO



TESIS PARA OPTAR POR EL GRADO DE LICENCIATURA EN

DERECHO

***“La vía de Ejecución de la Hipoteca Legal, por incumplimiento del pago  
de gastos comunes condominales”***

Jonathan Céspedes Rodríguez

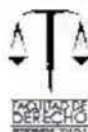
A51468

San José, 2014.

# COPIA DE CARTA DE APROBACIÓN DE LA TESIS POR PARTE DE A.I.



Facultad de Derecho  
Área de Investigación



09 de setiembre de 2014  
FD-AI-695-2014

Dr. Alfredo Chirino Sánchez  
Decano  
Facultad de Derecho

Estimado señor:

Para los efectos reglamentarios correspondientes, le informo que el Trabajo Final de Graduación (categoría Tesis), del estudiante: *Jonathan Céspedes Rodríguez*, carné A51468, denominado: "La vía de Ejecución de la Hipoteca Legal, por incumplimiento del pago de gastos comunes condominales" fue aprobado por el Comité Asesor, para que sea sometido a su defensa final. Asimismo, el suscrito ha revisado los requisitos de forma y orientación exigidos por esta Área y lo apruebo en el mismo sentido.

Igualmente, le presento a los (as) miembros (as) del Tribunal Examinador de la presente Tesis, quienes firmaron acuse de la tesis (firma y fecha) de conformidad con el Art. 36 de RTFG que indica: "EL O LA ESTUDIANTE DEBERA ENTREGAR A CADA UNO DE LOS (AS) MIEMBROS (AS) DEL TRIBUNAL UN BORRADOR FINAL DE SU TESIS, CON NO MENOS DE 8 DIAS HABILES DE ANTICIPACION A LA FECHA DE PRESENTACION PUBLICA".

### Tribunal Examinador

Informante	MSc. Jorge Jiménez Bolaños
Presidente	Dr. Abraham Balzer Molina
Secretaria (o)	Lta. Federico Tarrealba Navas
Miembro	MSc. Frank Álvarez Hernández
Miembro	Lic. Deiby Gutiérrez Atencia

Por último, le informo que la defensa de la tesis es el 25 de setiembre del 2014, a las 06:30 p.m. en la Sala de Oralidad, 3er. Piso, Facultad de Derecho. Sede Rodrigo Facio.

Atentamente,

  
Ricardo Salas Porras  
Director



Ava  
Cc: Expediente

# Copia carta de aprobación del Director de tesis.

---

2 de julio del año 2014.

Universidad de Costa Rica.

Facultad de Derecho. Sede Rodrigo Facio.

Área de investigación.

Yo, M.Sc. Jorge Jiménez Bolaños, me permito primeramente saludarles.

En segundo lugar vengo a indicarles, que el estudiante Jonathan Céspedes Rodríguez carnet A51468, ha concluido con su trabajo final de graduación de manera satisfactoria. El cual he leído y realizado algunas correcciones oportunas para el mejoramiento del trabajo. Dichas correcciones fueron realizadas diligentemente.

En cumplimiento de lo establecido en mi papel como profesor director de la presente tesis, vengo a solicitar, que se le brinde la oportunidad al señor Céspedes Rodríguez de defender su tesis, para ostentar el grado académico de Licenciatura en Derecho.

Esta tesis que lleva por título, "La vía de ejecución de la hipoteca legal, por incumplimiento del pago de gastos comunes condominales".

Dicho trabajo, encuentra su justificación en la incertidumbre que existe en el ambiente judicial y doctrinario sobre el tema de cobro de gastos comunes condominales. Logrando a través de su investigación y vislumbrar cual proceso, podría ser más conveniente aplicar, para llevar a cabo el cobro. Además, se hace referencia al procedimiento al análisis del procedimiento judicial cobratorio en el amparo de la Ley de Cobro Judicial. lo cual es muy importante para el derecho, desde cualquier punto de vista puesto esta ley, es la nueva base para llevar a cabo, cualquier proceso cobratorio.

Por otra parte en la tesis, se hace un recorrido a través de un análisis jurisprudencial, tomando nota del avance del artículo 20, de la Ley Reguladora de Propiedad en Condominio, el cual, le da fundamentación al cobro de cuotas condominales y siendo determinante su conocimiento para la investigación. Llegando finalmente en la investigación a desembocar en una serie de conclusiones. De las cuales, una de las más importantes, fue la propuesta de reforma del artículo 20 de la Ley Reguladora de Propiedad en Condominio, como respuesta a esa incertidumbre de la que se exponía al principio de la investigación.

Sin otra más en particular y quedando a la espera de sus gestiones.



M.Sc. Jorge Jiménez Bolaños.

## Copia carta de los lectores de la tesis.

---

Ciudad Universitaria Rodrigo Facio.

Martes 5 de agosto del 2014.

Prof. D. Ricardo Salas.

Director del Área de Investigación.

Facultada de Derecho de la Universidad de Costa Rica.

Estimado Director,

Hago de su conocimiento que he examinado el trabajo final de graduación "La vía de ejecución de la Hipoteca Legal, por incumplimiento de pago de gastos comunes condominales". Del postulante D. Jonathan Céspedes Rodríguez.

El estudiante expone en la primera parte de su tesis, los elementos conceptuales a nivel general sobre la propiedad condominal; en una segunda parte, la temática del Derecho Real de garantía hipotecaria; y en una tercera parte los aspectos procedimentales del cobro fundado en el título ejecutivo condominal y su propuesta de reforma. Con estos tres apartados, realiza un aporte con sus recomendaciones que debe calificarse de pertinente para el desarrollo práctico de este instituto iuscondominal.

Concluyo, del estudio indicado, que el postulante Céspedes Rodríguez ha cumplido con los requisitos exigidos en la normativa institucional para proceder a su defensa en la sesión solemne, oral y pública correspondiente, lo que apruebo como lector designado de esta tesis.



---

Prof. Frank Álvarez Hernández.

Lector del trabajo final graduación.

Facultad de Derecho de la Universidad de Costa Rica.

31 de julio del año 2014.

Universidad de Costa Rica.

Facultad de Derecho. Sede Rodrigo Facio.

Área de investigación.

Yo, Deiby Gutierrez Atencio, como lector de esta tesis, me permito primeramente saludarles y en segundo lugar vengo a indicarles, que el estudiante Jonathan Céspedes Rodríguez portador de la cédula de identidad número 1-1318-0092 carnet de estudiante de la Universidad número A51468, ha concluido con su trabajo final de graduación de manera satisfactoria. Dicha investigación, fue titulada en el Área de Investigación de la Facultad de Derecho de la Universidad de Costa Rica, con el nombre "La vía de ejecución de la hipoteca legal, por incumplimiento del pago de gastos comunes condominales". Investigación que he leído y por lo cual, vengo a solicitar, que se le brinde la oportunidad al señor Céspedes Rodríguez de defender su tesis de Licenciatura en Derecho.

Sin otra más en particular y quedando a la espera de sus gestiones.



Deiby Gutierrez Atencio.

## Copia carta filólogo.

San José, 11 de agosto del 2014

Señor:

Dr. Ricardo Salas Porras  
Director Área de Investigación  
Facultad de Derecho  
Universidad de Costa Rica

Estimado señor:

He revisado y corregido los aspectos referentes a la estructura gramatical, ortografía, puntuación, redacción y vicios del lenguaje de La Tesis para optar por el grado de Licenciatura en Derecho, denominada **“La vía de Ejecución de la Hipoteca Legal, por incumplimiento del pago de gastos comunes condominales”**, elaborada, por el estudiante **Jonathan Céspedes Rodríguez**, por lo tanto, puedo afirmar que está escrita correctamente, según las normas de nuestra Lengua Materna.

Respeté, a lo largo del trabajo, el estilo de los autores.

Atentamente,

Profesor  
  
Carlos Manuel Barrantes Ramirez

Filólogo

Cédula 1-0312-0358

Carné afiliado 16308 (Colegio de Licenciados y Profesores)

Cel. 8397-1348

---

## DEDICATORIA.

Le dedico este trabajo, primeramente a Dios, quien a través de diversas experiencias (las cuales aún no han terminado) me ha traído hasta este punto y le doy gracias por hacer su voluntad en mí.

Además, le agradezco a lo más grande que me ha dado Dios en la vida, mi madre. Por haberme brindado su apoyo incondicional y sus palabras de aliento para cuando ya no tenía fuerzas. Se lo dedico de todo corazón.

Por último, le brindo el más sincero agradecimiento a mi pareja que siempre tuvo fe en mí, a mis amigos por ser parte medular en todo mi desarrollo y a todas aquellas personas que han puesto de alguna u otra manera un grano de arena, para llegar a la conclusión de esta investigación.



## ÍNDICE GENERAL.

Carta del Área de Investigación.....	ii.
Dedicatoria.....	iii.
Índice General.....	iv.
Índice de abreviaturas.....	viii.
Resumen ejecutivo.....	ix.
Ficha bibliográfica.....	xi.
Introducción.....	1.
<b><u>Capítulo I: Antecedentes de la Propiedad en Condominio...</u></b> .....	<b>3.</b>
<u>Sección I. A. Promulgación y motivación de la Ley Reguladora de la Propiedad en Condominio.</u> .....	3.
1. Promulgación de la Propiedad en Condominio.....	3.
2. Motivación de la propiedad en condominio.....	10.
<u>Sección II. A. Definiciones</u> .....	13.
1. Propiedad en condominio.....	13.
a) Régimen de Propiedad en Condominio.....	15.
2. El Administrador.....	17.
3. Asamblea de Condóminos o Propietarios.....	19.
a) Como conjunto de propietarios.....	19.
b) Como acto regulado de toma de decisiones.....	19.
4. Bienes o cosas comunes.....	22.
a) Área común libre.....	23.
b) Área común construida.....	23.
5. Bienes o cosas propias.....	24.
a) Área privativa construida.....	25.
b) Área privativa no construida.....	25.
6. Gastos comunes.....	26.
7. Reglamento de Condominio y administración.....	29.
8. Finca filial.....	31.

<b><u>Capítulo II: Análisis Jurisprudencial</u></b> .....	32.
<b><u>Sección única.</u></b> .....	32.
1. Sala Constitucional.....	32.
2. Tribunal Primero Civil.....	41.
<b><u>Capítulo III: Título Ejecutorios e Hipoteca Legal.</u></b> .....	54.
<b><u>Sección I. Títulos Ejecutorios</u></b> .....	54.
A. Relación entre los títulos ejecutorios y la vía de ejecución de la hipoteca legal..	54.
B. Definición.....	59.
C. Principales características .....	59.
1. Ser creados por Ley.....	60.
2. Cumplir con los requisitos que la Ley exige.....	60.
3. Deben valerse por sí mismos.....	61.
4. Identidad precisa de las partes.....	61.
5. Deuda debe ser líquida y determinada.....	61.
6. Deuda debe ser exigible.....	62.
<b><u>Sección II. Hipoteca convencional e hipoteca legal</u></b> .....	64.
A. La Hipoteca .....	64.
B. La Hipoteca convencional o voluntaria.....	64.
1. Origen.....	64.
2. Definición.....	65.
3. Características.....	65.
C. La Hipoteca Legal o Privilegiada.....	66.
1. Origen.....	66.
2. Definición.....	68.
3. Características.....	70.
D. Relación entre la Hipoteca Legal y el artículo 20 de la Ley de Propiedad en condominio.....	71.

**Sección III. Edictos Judiciales en la ejecución de la Hipoteca Legal y su falta de determinación.....74.**

- A) El objetivo de los edictos judiciales y su problemática con la Hipoteca Legal.....74.
- B) Responsabilidad del participante del remate y normativa al respecto.....76.

**Capítulo IV: Procedimiento de cobro de las cuotas condominales.....81.**

**Sección I. La vía correcta de ejecución de la Hipoteca Legal de acuerdo con la Ley de Cobro Judicial.....81.**

A. Proceso Monitorio.

- 1. Artículo 1. Procedencia y competencia.....82.
  - a) Procedencia.....82.
  - b) Competencia.....83.
- 2. Artículo 2.....84.
  - a) Documento.....84.
  - b) Títulos ejecutivos.....85.
- 3. Artículo 3. Demanda.....87.
  - a) Contenido de la demanda.....87.
  - b) Demanda defectuosa.....89.
- 4. Artículo 4. Audiencias orales. Disposiciones generales.....89.
  - a) Concentración de la actividad.....89.
  - b) Asistencia y efectos de la incomparecencia.....91.
  - c) Posposición y suspensión de audiencias.....93.
  - d) Dirección de la audiencia.....94.
  - e) Documentación de las audiencias.....97.
  - f) Deliberación.....97.
- 5. Artículo 5. Procedimiento Monitorio.....98.
  - a) Resolución intimatoria, oposición y efectos.....98.
  - b) Embargo.....99.
  - c) Allanamiento y falta de oposición.....99.

d) Contenido de la oposición.....	100.
e) Prejudicialidad.....	102.
f) Audiencia Oral.....	103.
g) Sentencia y conversión a ordinario.....	105.
6. Artículo 6. Recurso de Apelación.....	105.
7. Artículo 7. Cosa juzgada formal, garantía en ordinario para suspender y plazo.....	107.
B. Proceso Ejecutivo.....	107.
1. Artículo 8. Títulos.....	107.
a) Títulos prendarios.....	109.
b) Títulos hipotecarios.....	109.
2. Artículo 9. Demanda y resolución inicial.....	116.
3. Artículo 10. Oposición.....	117.
4. Artículo 11. Prejudicialidad.....	118.
5. Artículo 12. Desmejoramiento de la garantía, saldo en descubierto y conversión al proceso concursal.....	119.

## **Capítulo V: Propuesta de Reforma al artículo 20 de la Ley Reguladora de Propiedad en**

<b><u>Condominio</u></b> .....	121.
<u>Sección Única.</u> Propuesta de Reforma al artículo 20 de la Ley Reguladora de Propiedad en Condominio.....	121.
A) El artículo 20 de la LRPC y el concepto de hipoteca legal implícita dentro de su redacción.....	122.
B) Propuesta de redacción.....	124.
Conclusiones finales del trabajo.....	126.
Bibliografía.....	127.
Anexos.....	136.

## ÍNDICE DE ABREVIATURAS.

Ley de Propiedad Horizontal.....	<b>LPH.</b>
Ley Reguladora de la Propiedad en Condominio.....	<b>LRPC.</b>
Contador público autorizado.....	<b>CPA.</b>
Código Procesal Civil.....	<b>CPC.</b>
Código Civil.....	<b>CC.</b>

## RESUMEN EJECUTIVO.

El presente trabajo final de graduación encuentra su justificación en la incertidumbre que existe en el ambiente judicial y doctrinario, del proceso más conveniente aplicar al cobro de gastos comunes condominales, tomando en cuenta que el título que da base a este tipo de cobros es la hipoteca legal mediante los lineamientos de la Ley de Cobro Judicial número 8426. Especial atención adquiere, en este trabajo, el avance jurisprudencial en la materia de la evolución del artículo 20 de la Ley Reguladora de la Propiedad en Condominio y la delimitación de los alcances de la Hipoteca Legal.

Lo que se pretende demostrar, con este trabajo, a través de la hipótesis, consiste en identificar que nuestro ordenamiento jurídico cuenta con una vía de ejecución adecuada para el cobro de cuotas comunes condominales, la cual, inicialmente, será señalada por medio de jurisprudencia y, posteriormente, por medio de la Ley de Cobro Judicial, por al principio haber una omisión en la Ley

El objetivo que fundamenta esta investigación hace referencia al análisis del procedimiento judicial cobratorio derivado del incumplimiento de pago sobre los gastos comunes condominales, desde la perspectiva jurisprudencial y legislativa en Costa Rica, a partir de la promulgación de la Ley Reguladora de la Propiedad en Condominio y la Ley de Cobro Judicial.

Para la elaboración del trabajo final de graduación, se hará uso del método de la investigación documental, en virtud de que el análisis se construirá a partir de textos y documentos como fuentes primarias.

En cuanto a la legislación referida al tema concreto, se considerarán los métodos recomendados para el estudio y la interpretación del derecho escrito, es decir, el método literal-gramatical, los métodos psicológico-voluntaristas, los métodos lógico-dogmáticos, métodos axiológico-teleológicos, o bien, métodos realista-sociológicos, entre otros.

Dentro de esta investigación se llegó a importantes e interesantes conclusiones entre las cuales se tienen:

- Se estudió la naturaleza jurídica y definiciones de la propiedad en condominio a fin de comprender la puesta en utilización de la Ley de Propiedad en Condominio.

- Se demuestra cómo Costa Rica desde la década de los 50 comenzó a tener sus primeras incursiones legislativas con miras a la introducción de la Propiedad en Condominio.
- Se demuestra la evolución del artículo 20 de la Ley Reguladora de propiedad en condominio dentro de la jurisprudencia nacional.
- Se demostró cómo la aplicación de la Ley de Cobro Judicial ha venido a definir la vía de cobro de la hipoteca legal.
- Se dejó de lado la incertidumbre que existía alrededor de la vía de aplicación de la hipoteca legal y por tanto de los cobros de cuotas comunes condominales por el no pago de éstas.
- Se comprobó la diferenciación entre proceso ejecutivo simple y el proceso monitorio como respuesta procesal para el cobro del título ejecutivo generado del incumplimiento de pago de gastos condominales.
- Se concluye que de acuerdo con la Ley de Cobro Judicial se define claramente la vía de cobro de las hipotecas legales en general; y por lo tanto, también del cobro de las cuotas comunes condominales o cualquiera otra obligación derivada de los deberes que establece la Ley Reguladora de la Propiedad en Condominio.

## FICHA BIBLIOGRÁFICA.

Céspedes Rodríguez, Jonathan. La vía de ejecución de la Hipoteca Legal, por incumplimiento de pago de gastos comunes condominiales. Tesis de Licenciatura en Derecho, Facultad de Derecho. Universidad de Costa Rica. San José, Costa Rica. 2014.

xvi – 144.

Director (a): Jorge Jiménez Bolaños.

Palabras claves: Propiedad en Condominio, Propiedad Horizontal, Procesal Civil, Derechos Reales, Proceso Cobratorio, Ley de Cobro Judicial, Proceso Ejecutivo Hipotecario, Hipoteca Legal.



## INTRODUCCIÓN.

El presente trabajo final de graduación encuentra su justificación en la incertidumbre que existe en el ambiente judicial y doctrinario. Buscando descubrir cuál proceso es más conveniente aplicar al cobro de gastos comunes condominales. Como parte fundamental de la investigación, se realiza una explicación sobre el título que da base a este tipo de cobros, conocida como la Hipoteca Legal y sus características especiales. Estas ideas anteriores se reflejan mediante la explicación procedimental que expone la Ley de Cobro Judicial número 8426. Especial atención adquiere en este trabajo el avance jurisprudencial en la materia de la evolución del artículo 20 de la Ley Reguladora de la Propiedad en Condominio y la delimitación de los alcances de la Hipoteca Legal.

El objetivo que fundamenta esta investigación, hace referencia al análisis del procedimiento judicial cobratorio, derivado del incumplimiento de pago sobre los gastos comunes condominales. Todo esto desde la perspectiva jurisprudencial y legislativa en Costa Rica, a partir de la promulgación de la Ley Reguladora de la Propiedad en Condominio y la Ley de Cobro Judicial.

Los objetivos específicos y de acuerdo con el orden de exposición de esta investigación son los siguientes: primer objetivo, es el estudio la naturaleza jurídica y definiciones de la propiedad en condominio a fin de comprender la puesta en utilización de la Ley de Propiedad en Condominio. Como segundo objetivo, se tiene el analizar jurisprudencialmente el progreso que se ha desarrollado alrededor de la aplicación del artículo 20 de la Ley Reguladora de Propiedad en Condominio, esto, principalmente, para observar los principales puntos por los cuales existía incertidumbre alrededor del tema de la certificación del Contador Público autorizado. Posteriormente, como tercer objetivo se tratará de describir la Hipoteca Legal y los Títulos Valores, sus principales características y efectos al tenor de la Ley Reguladora de la Propiedad en Condominio, con la meta de esgrimir las principales características de estas dos figuras y poder entender su aplicación práctica; específicamente, en el tema el cobro de gastos comunes condominales no canceladas a tiempo. Por último, como cuarto objetivo, se

llega a la parte medular de nuestra investigación. En este, se hace la diferenciación entre el proceso ejecutivo simple y el proceso monitorio, como respuesta procesal para el cobro del título ejecutivo, generado del incumplimiento de pago de gastos condominales, a través de la Ley de Cobro Judicial.

Lo que se pretende demostrar, con este trabajo a través de la hipótesis, consiste en identificar que nuestro ordenamiento jurídico, cuenta con una vía de ejecución adecuada para el cobro de cuotas comunes condominales, la cual, inicialmente, será señalada por medio de jurisprudencia y, posteriormente, por medio de la Ley de Cobro Judicial. Esto se realizará enfatizando en situaciones actuales, generadoras de incertidumbre, tanto del proceso por escoger, como de algunas consecuencias posteriores a la aplicación del proceso.

Para la elaboración de este trabajo final de graduación, se hará uso del método científico, en virtud de haber encontrado un problema concreto, se formulará una respuesta construida a partir de textos y documentos como fuentes primarias, para pasar después a analizarla y confrontarla con la hipótesis, obteniendo así un resultado dirigido a una comunidad científica específica.

En cuanto a la legislación referida al tema concreto, se considerarán los métodos recomendados para su estudio e interpretación del derecho escrito, es decir, el método literal-gramatical y el método lógico-dogmático.

Por medio del presente trabajo, se estará brindando, a manera de introducción, en el primer capítulo, los posibles orígenes y motivaciones de la Propiedad en Condominio en el mundo en Costa Rica. Después se hará referencia a las principales definiciones que rodean el tema de la Propiedad en Condominio. En el Capítulo segundo, se estará brindando la evolución del artículo 20 de la Ley de Propiedad en Condominio a través de un estudio jurisprudencial de las principales sentencias que dieron forma a la Propiedad en Condominio, respecto del Cobro de gastos comunes condominales. Posteriormente en el capítulo tercero, se ofrecerá una descripción de la Hipoteca Legal y de los Títulos Ejecutorios, para poder esclarecer en el capítulo cuatro que tipo de proceso brinda la Ley para el cobro de cuotas condominales. Y en el capítulo quinto, se expone una propuesta de reforma del artículo 20 de la Ley Reguladora de Propiedad en Condominio y las conclusiones que arrojó la investigación.

## DESARROLLO

### Capítulo I: Antecedentes de la Propiedad en Condominio.

#### Sección I.

##### A. Promulgación y motivación de la Ley Reguladora de la Propiedad en Condominio.

Para esta investigación, es trascendental dejar claro que se concibe la propiedad en condominio como un derecho real, dejando de lado las demás teorías, puesto en el ordenamiento jurídico costarricense así es aceptado, reconocido y es aplicado en la práctica judicial. Esto por cuanto los extremos expresados en esta investigación, partirán de esa premisa. Se observará entonces, cómo la propiedad en condominio encuentra, dentro de las necesidades de los costarricenses su origen, y también gracias a la iniciativa de algunos estudiosos y diputados de vanguardia. Es promulgada la Ley Reguladora de Propiedad en Condominio, para ser puesta en práctica de inmediato, puesto el país así lo requería por el avance mostrado en esta materia.

##### 1) Promulgación de la Propiedad en Condominio.

La propiedad en condominio no es algo nuevo en realidad, ésta se remonta siglos atrás, en donde las necesidades y las circunstancias que experimentaban algunos países, hicieron que estos buscaran una salida viable, provocando, entonces, los antecedentes de lo que hoy se conoce, como la Propiedad Horizontal y posteriormente, como Propiedad en Condominio.

*“Los primeros antecedentes conocidos de la Propiedad Horizontal se remontan a Caldea, en el Oriente, donde aparecieron las primeras casas de varios pisos.”<sup>1</sup>*

---

<sup>1</sup>SÁENZ ZUMBADO (Eida). y SEGURA GONZÁLEZ (Carlos). **Los condominios, las etapas de su inscripción y su relación en la Propiedad Horizontal.** Tesis para optar por el título de Licenciados en Derecho, Universidad Panamericana Colegio Justiniano, 1994, p. 3.

Esta afirmación se basó en lo relatado por el señor Racciati en donde fundamentó lo anterior aduciendo la existencia de, *“un acta que daría cuenta de la venta de un piso de una casa, en el derecho babilónico, dos mil años antes de Cristo.”*<sup>2</sup>

El Derecho Romano, base de muchas legislaciones de diferentes países, se pueden localizar, también, vestigios de algo similar o comparable con la actual definición de Propiedad Horizontal o Propiedad en Condominio. Son hechos muy precarios o ambiguos y muy polémicos entre los doctrinarios que han ahondado en el tema, principalmente si se remonta a pensar, que en la misma época cuando se encuentran estos rastros, el derecho Romano hacía ver sus bases fundamentales, sus principios del Derecho de propiedad, el absolutismo y la perfección de la propiedad, entre otros, como las premisas de las cuales partían; situación que, evidentemente, era contraria a cualquier tipo de división o intento de compartir la propiedad, como lo era característico, de la Propiedad en Condominio

Todos estos rastros de propiedad Horizontal, son importantes, principalmente, porque fueron muestra clara del cambio de pensamiento y de las necesidades, que rodearían a dichos pueblos en los siguientes años, provocando que los diferentes ordenamientos fueran preocupándose cada vez más e incorporando, aunque fuese incipientemente, alguna reglamentación.

En esta misma línea, se habla sobre Francia, específicamente, en las ciudades de Grenoble y Rennes. Existieron en aquellos años, circunstancias particulares, que hicieron reconocer a los habitantes de estas ciudades francesas, la necesidad de una alternativa para adaptarse a la falta de espacio. Los cuales, se explicarán a continuación.

*“La primera (Grenoble) se hallaba encerrada por un cerco de murallas, lo que impedía su expansión a lo largo y a lo ancho, para*

---

<sup>2</sup> RACIATTI M (Hernán). **Propiedad por Pisos o por Departamentos**. Buenos Aires, Editorial Depalma, tercera edición, 1982, p 8.

*satisfacer el natural requerimiento de nuevas viviendas. Ello impulso a sus habitantes a construir hacia arriba para dar albergue a varias familias dentro de un solo terreno. En Rennes, un devastador incendio acaecido el 22 de diciembre de 1720, de cinco días de duración, dejó la ciudad arrasada. Ante la necesidad la construir en breve plazo y con costos mínimos, nuevas viviendas, se decidió levantar edificios comunes, mediante aportes monetarios conjuntos, llegando cada partícipe a ser propietario de un piso determinado.”<sup>3</sup>*

La propiedad horizontal no surgió por simple lujo, sino que, inicialmente, fue conducida por una urgente necesidad social. Es así, precisamente, como trabaja el Derecho, por eso se dice que el derecho es una utopía interminable. Es decir, el Derecho siempre irá persiguiendo incansablemente las acciones que la propia sociedad va necesitando, dando paso a nuevas conductas que deberán ir siendo reglamentadas, como lo fue en ese momento Grenoble y Rennes con respecto la Propiedad Horizontal o Propiedad en Condominio. En las ciudades francesas a las que se hizo referencia anteriormente, se detecta el nuevo tipo de propiedad que empieza desarrollarse y cómo la conducta de las personas fue cambiando para llegar a la aceptación, de esta variante de la propiedad, como se cita en el siguiente párrafo,

*“La aceptación que la propiedad condominal encontró en las ciudades francesas, provocó que el Código de Napoleón, promulgado en Francia en 1804, regulara la propiedad horizontal. Lo hace de manera escasa y lo ubica en el capítulo de las servidumbres, específicamente en el artículo 664; esto permitió que muchos otros ordenamientos que han tomado el Código de Napoleón como texto base regularan igualmente el régimen horizontal; en el caso de España, no sólo lo regula, sino que lo ubica en la parte de la comunidad de los bienes, mucho más acertado que considerar la horizontalidad como una servidumbre.”<sup>4</sup>*

---

<sup>3</sup> PICADO ODIO (Hugo). La Propiedad Horizontal. **Revista Judicial**, San José, número 23 octubre 1982.

<sup>4</sup> MUSTO NÉSTOR (Jorge). **Derechos Reales, Tomo uno**. Buenos Aires, Editorial Astrea, 2000, p. 704 citado en QUESADA PORRAS (Yocelin). **Desarrollos condominales y prehorizontalidad en Costa**

Es decir, que a través del tiempo, los diferentes ordenamientos jurídicos, se empezaron a ubicar en diferentes secciones de sus ordenamientos jurídicos y de manera desordenada. Diferentes regulaciones para este tipo de propiedad fueron surgiendo, sin darse cuenta. Estos hicieron de la figura, algo que realmente no era. No obstante, poco a poco conducido por la necesidad y su uso inconsciente, se fue vislumbrando el objetivo real, que debía albergar la figura.

Inclusive y de acuerdo con ese momento histórico, la necesidad de vivienda era evidente y, *“El crecimiento de las ciudades a lo largo de los siglos XVI y XVII en Europa, conmocionadas por la revolución industrial, el crecimiento fabril y la concentración de población obrera, determinó que la construcción de vivienda para varios grupos familiares se extendiera a Alemania y a Suiza.”*<sup>5</sup>

Es decir, no únicamente fueron las necesidades impuestas por el territorio o por las inclemencias de la naturaleza, las que empujaron a reconocer y aceptar un nuevo tipo de propiedad que se adaptaba o daba solución a sus problemas en esos momentos, sino que también, el desmedido e inesperado desarrollo, que mostró la revolución industrial. Dicha época de expansión y crecimiento, desembocó en la necesidad de aceptar y reglamentar una nueva forma de manejar la propiedad y su titularidad.

En el caso específico de Costa Rica, el interés por el régimen de propiedad horizontal, se manifestó desde la década de los cincuenta, *“En 1954, la Asamblea Legislativa recibió un proyecto de ley, pero no despertó el interés requerido para ser aprobado y la intención terminó archivada.”*<sup>6</sup> Esta primera inquietud, *“correspondió al entonces diputado Guillermo Jiménez Ramírez, quien en noviembre de 1954 presentó un proyecto.”*<sup>7</sup> No obstante, esta iniciativa, no fue apoyada e irremediamente terminó en

---

**Rica, problemática jurídica y soluciones.** San Ramón. Tesis para optar al grado de Licenciada en Derecho. Universidad de Costa Rica. 2011, p.118.

<sup>5</sup> Ver SÁENZ ZUMBADO (Eida) y SEGURA GONZÁLEZ (Carlos). *Óp. Cit*, p. 7.

<sup>6</sup> *Ibíd.*, p. 9.

<sup>7</sup> Ver SÁENZ ZUMBADO (Eida). y SEGURA GONZÁLEZ (Carlos). *Óp. Cit*, p. 75.

el archivo legislativo. Algunos opinan que este rechazo, fue producido porque en el país no se había reflejado la necesidad de construir “hacia arriba” y por el contrario en nuestro país no había problemas de espacio habitable.

Sin embargo, el 22 de marzo de 1966, la Asamblea Legislativa aprobó una nueva propuesta, la cual fue dada a conocer como la Ley de Régimen de la Propiedad Horizontal. Conducida, principalmente, por el gran desarrollo urbano, el crecimiento de la población, el alto valor de las tierras cercanas a los lugares de trabajo, el aumento en la inseguridad residencial, el valor agregado de tener piscinas, zonas verdes, parques infantiles, entre otras situaciones que condujeron a la necesidad de regulación y ordenamiento, y que, finalmente, dieron base a la ley mencionada. No fue en nuestro caso la falta de espacio, sino más bien, la escogencia de unirse para obtener bienes de lujo, que por sí sola una familia con un ingreso normal, no podría adquirir.

En Costa Rica, según el catedrático de la Universidad de Costa Rica, el señor Montejo Morales, *“Su aplicación práctica se desarrolla, sobre todo, a partir de los años ochentas”*<sup>8</sup>. Según él, todo se comenzó a dar más evidentemente, a finales de los años ochentas, e inclusive para este momento ya se comenzaron a observar las deficiencias que tenía esta ley y la necesidad de la ampliación, en su rango de acción, puesto una gran cantidad de situaciones que estaban viviendo los costarricenses, quedaban sin ser reguladas de manera adecuada por los cuerpos legales de esa data.

Es significativo resaltar que esta Ley, introdujo y consagró al artículo 265 del actual Código Civil, como el punto de referencia para hablar del tema de la propiedad Horizontal y cuyo primer párrafo, reza de la siguiente manera.

*“Art. 265... De acuerdo con las disposiciones del régimen de propiedad en condominio, podrán pertenecer a*

---

<sup>8</sup> MONTEJO MORALES. (Andrés). **Aproximación aun Marco Teórico de Referencia en torno a la Propiedad en Condominio.** Ley Reguladora de la Propiedad en Condominio y la Propiedad Horizontal en Costa Rica. Experiencias y problemas concretos. San José: Universidad de Costa Rica. Facultad de Derecho. Instituto de Investigaciones Jurídicas. Cuarta reimpresión. 2008 p.304.

*distintos propietarios, los pisos, locales, las oficinas, los estacionamientos o departamentos en que se dividan uno o varios edificios, cuando se trate de construcciones verticales en varios pisos o niveles, o las casas, locales, oficinas y estacionamientos, cuando el desarrollo no sea vertical sino horizontal y, en los casos de urbanizaciones privadas, tanto los lotes en que se divida el terreno como las construcciones que sobre ellos se levanten. En estos casos, cada propietario será el dueño exclusivo de su piso, local, oficina, estacionamiento, casa o lote y será condómino de los bienes afectos al uso común; además, las diferentes figuras podrán combinarse. Los bienes sometidos a este régimen se conocerán como condominios”<sup>9</sup>*

Esta modificación del Código Civil es la más relevante que se introdujo en aquel momento, puesto consagró el instituto de la Propiedad Horizontal en el ordenamiento jurídico costarricense de manera permanente y le abrió espacio la aplicación de la Ley en diferentes y más variados escenarios.

Como parte de la evolución de nuestro ordenamiento y gracias a estas situaciones, se promulgó en el 8 de abril de 1997 el Decreto Ejecutivo denominado, “Reglamento al artículo ocho de la Ley de Propiedad en Condominio en nivel constructivo”<sup>10</sup>, con el fin de ampliar el rango de acción de la Ley. Y lo extendía realmente, para ser aplicado no solo a edificios, sino también a edificaciones comerciales, industriales, mixtos y condominios de toda clase. Sin embargo este decreto fue derogado, por ser inconstitucional, al haber regulado situaciones que no se encontraban normadas en la Ley y extralimitarse de su rango de acción permitido como reglamento. Esto fue una muestra clara, del gran interés que tenía el Legislador por regular esta nueva situación que se veía surgir, y además como se extendía la reglamentación de acuerdo al uso

---

<sup>9</sup> Sistema Costarricense de Información Jurídica. (2007). Código Civil. Ley número 63, de 28 de setiembre del 1887.

[http://www.pgr.go.cr/scij/busqueda/normativa/normas/nrm\\_repartidor.asp?param1=NRTC&nValor1=1&nValor2=15437&nValor3=66085&strTipM=TC](http://www.pgr.go.cr/scij/busqueda/normativa/normas/nrm_repartidor.asp?param1=NRTC&nValor1=1&nValor2=15437&nValor3=66085&strTipM=TC) [Consulta: 23 de mayo de 2013.]

<sup>10</sup> **Reglamento al artículo 8 de la Ley de Propiedad Horizontal.** DE – 26259-MIHAV-MP. (Derogado).



que se le estaba dando a este tipo de propiedad, para el beneficio de todas las personas.

Ahora bien, esta consecución de hechos, hicieron que la Asamblea Legislativa se pusiera al tanto y buscara inmediatamente, un texto que sustituyera el de 1966 y que llenara las expectativas. De esta manera fue cómo el 25 de noviembre de 1999 se publica la Ley número 7933, conocida cómo, “Ley Reguladora de Propiedad en Condominio”, la cual se encuentra vigente y que aún plantea una gran cantidad de retos, por sus inconsistencias entre algunos otros problemas, de los cuales se expondrán adelante de manera más profunda, principalmente en su aplicación, en el tipo de proceso para el cobro de cuotas condominales en mora. Sin embargo esta ley, a pesar de sus evidentes problemas, introdujo una definición nueva y amplia, dejando de lado la propiedad horizontal como era conocida, para pasar a una propiedad condominal. Hubo, además, una ampliación en el objeto de la propiedad en condominio, incluyendo nuevas maneras como se puede desarrollar la tierra, que no se tenían concebidos en la ley como tales. Como es el caso del Condominio de Condominios, *“que es un proyecto donde las fincas filiales se conforman a partir de la subdivisión de una Finca Filial Matriz.”*<sup>11</sup>

También se encontrará como novedad, el Conjunto, que *“es un desarrollo inmobiliario conformado por varios edificios levantados sobre uno o varios lotes que comparten áreas de servicios de uso y de utilidad general como las vías internas, estacionamientos, zonas verdes, muros de cerramiento y otras áreas.”*<sup>12</sup> Entre algunos otros tipos, como lo son también los Condominios en Zona Marítimo Terrestre ó Condominios en lotes, *“que son aquellos donde las fincas filiales corresponde a predios horizontales”*<sup>13</sup> y Condohoteles en, *“... el cual tiene como fin la explotación hotelera, garantizada mediante un contrato de administración con una empresa operadora hotelera que asuma las funciones correspondientes a los administradores según la ley*

---

<sup>11</sup> SÁNCHEZ BOZA (R). (2007). Régimen de Propiedad en Condominio en Costa Rica. **Revista Azimuth**. San José, agosto 2007, p 12.

<sup>12</sup> *Ibíd.*, p. 12.

<sup>13</sup> *Ibíd.*, p. 13.

y las que derivan del carácter hotelero de la operación”<sup>14</sup>, extendiendo, pues el tipo de propiedades que albergaba este régimen.

Además la Ley de Propiedad en Condominio, trajo algunos otros cambios significativos en el Código Civil. Específicamente, para el mes de octubre de mil novecientos noventa y nueve, la reforma total y expresa, de los artículos doscientos sesenta y cinco, cuatrocientos once y quinientos cinco. El artículo doscientos sesenta y cinco, es el de mayor importancia, porque introdujo al ordenamiento jurídico costarricense la definición de este nuevo tipo de propiedad con el término “condominio”. No obstante, aquí no se agota la importancia de la reforma, sino que también, expresamente expuso que una misma propiedad fuera horizontal o vertical podía pertenecer a una pluralidad de propietarios y por si fuera poco, se hace una distinción sutil entre los bienes comunes y bienes propios dentro de la propiedad en Condominio.

Y como última novedad, en el artículo quinientos cinco del Código Civil, se hace una nueva salvedad indicando que en caso de ser una accesión de un bien inmueble, se debe proceder respetando lo que indique la Ley de Reguladora de Propiedad en Condominio.

## 2. Motivación de la propiedad en condominio.

Hay que empezar citando lo siguiente para ser más explícitos,

*“El hombre, conforme a su naturaleza, para vivir, para cumplir el fin humano –desenvolvimiento de todas sus facultades-, necesita ejercer predominio sobre el mundo exterior; usar, apropiarse multitud de cosas... He ahí el fundamento racional de la propiedad, de ese derecho que la sociedad reconoce, fortalece y regula por medio de normas legislativas, teniendo en cuenta el interés particular del individuo, como el de la colectividad social. De este modo la acción de la Ley hace posible la*

---

<sup>14</sup> Ibíd., p. 13.

*convivencia de los seres humanos a pesar del antagonismo que por la posesión de los bienes surge a cada momento entre ellos.*<sup>15</sup>

La propiedad vino a ser uno de esos elementos producto del trabajo del hombre, que buscaba acomodar la naturaleza a sus necesidades, y así crear un modo más apropiado de vivir, de acuerdo con las circunstancias espaciales y temporales que lo rodearán en cada momento. Es así, como de alguna manera, el hombre acomodó dentro de sus constantes evoluciones, que la propiedad pudiera corresponder a más de una persona al mismo tiempo en ciertas áreas. *“Esta mancomunidad de intereses en un mismo objeto – cuando ella no implica compañía o asociación, sino simples relaciones de comunidad- es lo que recibe el nombre de copropiedad o condominio.”*<sup>16</sup> Es decir, es importante no solo reconocer que las necesidades conllevan a nuevos usos de la propiedad, sino que también, es cardinal reglamentar esos nuevos usos con el fin de reglamentar novedades. Esto permitirá, que posteriormente no se conviertan en problemas o situaciones no reglamentadas que obligan al Legislador por actuar en una situación precaria y apresurada.

Conforme pasa el tiempo y los cambios son parte constante en la vida de las personas, éstas han tenido que modificar sus costumbres y hábitos, con los que fueron creadas o vivieron sus padres o antepasados. Uno de estos cambios, son las alternativas en vivienda, ya que, actualmente, una gran cantidad de personas habita y desarrolla sus negocios en condominios, como casas, apartamentos y centros comerciales. Son solo algunos de los variados ejemplos que muestran la facilidad y cantidad de ventajas, que brinda la propiedad en condominio para el desarrollo en general.

La sociedad actual favorece este tipo de opción de vivienda, ya que se puede observar que cada vez es mayor el número de personas que optan por vivir, invertir, y trabajar en condominios. *“La alternativa del condominio es una realidad social en Costa Rica, y*

---

<sup>15</sup> **Brenes Córdoba (Alberto). Tratado de los Bienes.** San José, Costa Rica, Editorial Juricentro S.A, cuarta Edición, 1981: p.28.

<sup>16</sup> *Ibíd.*, p.30.

*se ha extendido a todas las provincias de la nación, e incluso en lugares que no se esperaba.”<sup>17</sup>*

*“Los desarrollos condominales son cada vez más utilizados para solventar necesidades de vivienda y espacios de comercio, en nuestro país. Por el marcado crecimiento de la población en las zonas urbanas, se hacen necesarias este tipo de figuras para aprovechar los cada vez más reducidos espacios para la construcción, con lo cual se obtienen concomitantemente beneficios como seguridad y espacios de recreación, entre otros.”<sup>18</sup>*

En la actualidad, los Condominios se plantean como una alternativa habitacional y/o comercial, para todo tipo de personas, de todo estrato social.

Estas soluciones se plantean, por seguir teniendo los mismos problemas de antaño. Por ejemplo, espacios reducidos para vivir, el alto valor de la tierra y la necesidad de cercanía a la zona de trabajo y la seguridad.

Si se habla del tema de vivienda, la Ley Reguladora de Propiedad en Condominio, ha brindado una enorme ventaja a los compradores, a los constructores y vendedores de este tipo de proyectos, ya que les permite vender de una manera más atractiva, ofreciendo ventajas en seguridad, instalaciones de juegos, áreas verdes, entre otras cosas que hacen de la propiedad en condominio ventajosa para todos.

---

<sup>17</sup> MARIANELA BRAVO (Méndez) y ANA LIDIA ROMÁN (Brenes). **La motivación de las familias que optan por la alternativa condominal como su opción de venta.** Heredia, Costa Rica. Trabajo de Investigación. Universidad Latina Campus Heredia Facultad de Psicología. 2010. p 2.

<sup>18</sup> QUESADA PORRAS (Yocelin). **Desarrollos condominales y pre horizontalidad en Costa Rica, problemática jurídica y soluciones.** San Ramón. Tesis para optar al grado de Licenciada en Derecho. Universidad de Costa Rica. 2011, p.118.

Lo anterior, convierte a los condominios en una excelente y atractiva opción, para las personas que están en búsqueda de una unidad habitacional y también, para aquellos que tienen la capacidad de invertir y desarrollar un lote o terreno. Esto hace fácilmente visible por qué en los últimos años, los desarrollos de vivienda de las grandes compañías constructoras, se han concentrado en desarrollos dentro del Régimen de Propiedad en condominio y, principalmente, concentrados en las zonas urbanas de Costa Rica.

## Sección II.

### Definiciones.

Es de vital importancia, para esta investigación, como también, para una apropiada experiencia dentro de lo que significa la Propiedad en Condominio en Costa Rica. Conocer al menos las principales definiciones que acompañan a este tema. Estas no pueden ser extrañas para los costarricenses puesto que este tipo de propiedad se ha propagado en todo el país, comenzando por ser la manera operativa de los centros comerciales y, en la actualidad, siendo una opción de vivienda sumamente atractiva. La propiedad en condominio ha llegado a Costa Rica para quedarse y es necesario conocer al menos lo más fundamental de sus definiciones.

#### **1) Propiedad en condominio.**

En Costa Rica, la propiedad en condómino es una propiedad inmueble sometida a un régimen especial complejo, la cual consta de dos partes indispensables no solo para su desarrollo, sino también, para encuadrarse en lo que realmente es una propiedad en condominio. La primera instancia, de unidades privativas o fincas filiales autónomas, las cuales son propiedad privada e independiente con un uso singular y exclusivo, de cada condómino y se encuentran comunicadas directamente con la vía pública. En segundo lugar, las áreas o elementos comunes del condominio, los cuales se dividen en dos: los de uso y disfrute de todos los condóminos, denominados de uso general y

aquellos que son de uso y disfrute de sólo algunos de los condóminos, denominados de uso restrictivo, en donde ambos son denominados comúnmente como zonas comunes, y pertenecen a todos los propietarios, en un porcentaje proporcional.

La propiedad en condominio no solo se trata de términos técnicos y palabras nuevas, si no que va dirigida a aquellas personas que saben disfrutar de las ventajas que brinda vivir en conjunto con cierta cantidad de personas, pero que también, conocen las responsabilidades que esa ventaja genera. Es decir, que para vivir en condominio, no solo se requiere de un apropiado conocimiento técnico del régimen al que se está auto sometiendo, sino también, es aprender a convivir con personas, por tomar decisiones en conjunto, por disfrutar de instalaciones en conjunto, de respetar una serie de normas y a saber que esa misma serie de normas les va a brindar grandes réditos. Con esto se intenta decir, que vivir en un condominio, no es lo mismo que vivir en residencial o en una casa de campo, ya que queriendo verlo de una manera más extremista, podría verse como pequeñas colonias cada una con sus propias reglas (reglamentos completamente distintos), sus propios castigos (multas afectadas a cada reglamento condominal en particular) y sus propios beneficios (piscinas, ranchos para fiestas, áreas verdes, seguridad, paz entre otros).

Una definición apropiada, es la siguiente: *“... consiste en una parcela habitable unitaria del edificio construido o por construirse a la que accede la cuota indivisa sobre las partes comunes, constituyéndose así en un todo indivisible, un bien inmueble per se, el cual se halla en situación jurídica de vecindad con las demás unidades análogas del mismo edificio y está gravado proporcionalmente con las cargas de manutención”*<sup>19</sup>.

Esto adelanta un aspecto muy importante, el cual será medular en esta exposición, que es este extracto, lo define como *“...las cargas de manutención”*.

#### a) Régimen de Propiedad en Condominio.

---

<sup>19</sup> Ver SÁENZ ZUMBADO (Eida). y SEGURA GONZÁLEZ (Carlos). **Óp. Cit**, p. 29.

**“Régimen de propiedad en condominio: régimen especial de propiedad constituido por lotes y/o edificaciones, susceptibles de aprovechamiento independiente, que atribuye al titular de cada uno de ellos además de un derecho singular y exclusivo sobre los mismos, un derecho de copropiedad conjunto e inseparable sobre los restantes elementos, pertenencias y servicios comunes del inmueble.”<sup>20</sup>**

Se puede entender que la Propiedad en condominio, según el ordenamiento jurídico costarricense, es un tipo de propiedad totalmente independiente, con características únicas y por tal debe ser entendida como un singular tipo de propiedad.

Es necesario, citar también, al señor A. T de Fréitas en su obra maestra El Código Civil Argentino, en donde dice *“el condominio (derecho de copropiedad sobre cosas) es el derecho real, perpetuo o temporal, de dos o más personas sobre una propiedad... mueble o inmueble... perteneciendo a cada una de ellas una parte indivisa.”*<sup>21</sup>

Una definición más acertada, la cual engloba y reconoce la singularidad de este tipo de propiedad indica: *La propiedad horizontal es una forma de propiedad especial constituida por edificios divididos por pisos o locales, atribuyéndole al propietario de cada uno además de un derecho singular y exclusivo sobre los mismos, un derecho de copropiedad conjunta, inseparable sobre los bienes comunes del inmueble*<sup>22</sup>. Esta definición encierra dos aspectos distintivos de la Propiedad Horizontal o propiedad en Condominio. Las primeras, conocidas como áreas comunes, las cuales pertenecen a todos y pueden ser utilizados por todos y en segundo lugar existen partes exclusivas o privativas, que pertenecen únicamente a su titular, pudiendo hacer uso de ellas de manera irrestricta. Siempre y cuando, no contradiga las disposiciones del Reglamento Interno; éste es de acatamiento obligatorio para todos los miembros del condominio.

---

<sup>20</sup> Sistema Costarricense de Información Jurídica. (2007). Reglamento a la Ley Reguladora de Propiedad en Condominio número 3203-MIVAH.MEIC.TUR. [http://www.pgr.go.cr/scij/Busqueda/Normativa/Normas/nrm\\_repartidor.asp?param1=NRTC&nValor1=1&nValor2=54670&nValor3=73639&strTipM=TC](http://www.pgr.go.cr/scij/Busqueda/Normativa/Normas/nrm_repartidor.asp?param1=NRTC&nValor1=1&nValor2=54670&nValor3=73639&strTipM=TC) [Consulta: 23 de mayo de 2013.]

<sup>21</sup> A. T de Fréitas. El Código Civil Argentino, **citado por** LAQUIS (Manuel), Flah (Lily) y Smavevsky (Miriam). **El condominio. Hipoteca legal del Condominio**. Buenos Aires. Ediciones Depalma, 1992.

<sup>22</sup> SÁENZ ZUMBADO (Eida). y SEGURA GONZÁLEZ (Carlos). **Óp. Cit.** 33 p.

Es sustancial, también, destacar que estas dos características son inseparables y necesarias, ya que no se puede hacer uso de una sin la otra. Es decir, que las áreas comunes permiten al dueño disfrutar de las áreas privativas, un concepto conocido como Comunidad de bienes. Como ejemplo, se podría entender, que no se puede concebir cómo una persona disfrutaría de su casa o apartamento, sin el uso de los portones, aceras, pasillos, elevadores, que precisamente, lo conducen a su casa o apartamento y las cuales son todas áreas comunes. Es un tipo de indivisibilidad que se debe mantener para que este tipo de propiedad no pierda su sentido.

El artículo 12 de la Ley de Propiedad en Condominio consagra uno de estos principios o características esenciales, al indicar que *“Los derechos de cada condómino en las cosas comunes 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.”*<sup>23</sup>

No por esto hay que concebir a la propiedad en condominio como una comunidad sin privacidad o perteneciente a todos en su totalidad. Puesto en su área privativa, se cuenta con facultades de libre aprovechamiento y disposición, (de la misma manera que se haría con cualquier bien inmueble que no se encontrara afecto al Régimen de la Propiedad en Condominio) pero con las limitaciones que, eventualmente, impone el Reglamento interno, la Ley y el Reglamento a la Propiedad en Condominio, las cuales son dirigidas al beneficio de bien común, con el fin de garantizar una convivencia pacífica y armoniosa entre todos los condóminos. Estas limitaciones son, por lo general, bastante generales, referidas principalmente, al comportamiento con los demás y de sentido común, lo básico.

Para demostrar la libre disposición de su área privativa, el artículo siete de la Ley Reguladora de la Propiedad en Condominio y su reglamento, es un buen ejemplo, ya que, hace referencia a lo privativo, indicando que *“Cada finca filial constituye una porción autónoma y debe de estar acondicionada para el uso y goce independientes..”*<sup>24</sup>

---

<sup>23</sup> **Ley Reguladora de la Propiedad en Condominio y su Reglamento.** Ley No. 7933 del 28 de octubre de 1999, art 12.

<sup>24</sup> **Ley Reguladora de la Propiedad en Condominio y su Reglamento.** Ley No. 7933, art. 7.



Es significativo distinguir que la Ley y, por lo tanto, también el Registro Nacional Público, aceptan la existencia la Propiedad en Condominio. Inclusive se logra distinguir tres tipos de condominios. 1- Condominio en verde, es aquel que es únicamente un terreno baldío en cual cuenta, por lo general, con aceras, calles, instalaciones eléctricas, telefónicas, un pórtico de entrada y la demarcación de los lotes que se pondrían a la venta. 2- Condominio en construcción, es aquel que cuenta con lo mismo que tiene el condominio en verde, pero además, debe tener edificaciones varias, como una caseta de guarda o una bodega. 3- Condominio totalmente construido, el cual cuenta con todas las edificaciones comunes y privativas construidas.

## **2. Administrador.**

En todo condominio debe existir una persona física o jurídica nombrada como el administrador, lo cual es exigido por ley y además, es requisito indispensable para la inscripción registral del Condominio, dentro del Régimen de Propiedad en Condominio. Por consiguiente, es relevante referirse a esta definición, ya que el término administración o administrador es cotidiano para todos, no obstante, al referirse a la Propiedad en Condominio varía en ciertos aspectos y, por tanto, es valioso detenerse a precisarlo.

La definición que brinda el Reglamento a la Ley Reguladora de Propiedad en Condominio, en su artículo primero es la siguiente: *“El administrador es la persona física o jurídica que es nombrado en Asamblea de Condóminos para realizar las tareas de administración del condominio”*.<sup>25</sup>

Según el señor Jiménez Ramírez, Guillermo, *“El administrador es quien cuida que la comunidad funcione bien y dentro de la normativa vigente. Es un verdadero órgano ejecutivo de la comunidad, representa físicamente a una comunidad, que si bien es*

---

<sup>25</sup> Sistema Costarricense de Información Jurídica. (2007). Reglamento a la Ley Reguladora de Propiedad en Condominio número 3203-MIVAH.MEIC.TUR. [http://www.pgr.go.cr/scij/Busqueda/Normativa/Normas/nrm\\_repartidor.asp?param1=NRTC&nValor1=1&nValor2=54670&nValor3=73639&strTipM=TC](http://www.pgr.go.cr/scij/Busqueda/Normativa/Normas/nrm_repartidor.asp?param1=NRTC&nValor1=1&nValor2=54670&nValor3=73639&strTipM=TC) [Consulta: 23 de mayo de 2013.]

*cierto, no tiene personalidad jurídica definida se caracteriza con atributos que la personalizan.*<sup>26</sup>

Y así es como lo señala el señor Jiménez Ramírez, porque un administrador no solo debe llevar una contabilidad, no solo debe preparar actas, no solo debe recolectar dinero, sino debe poner a funcionar al condominio con todos los instrumentos que tenga a su disposición, siempre tratando de satisfacer las necesidades de todos los condóminos.

El papel del administrador es fundamental dentro de la vida de un condominio, es el órgano ejecutivo, que cumple la función de poner a funcionar el presupuesto mensual y también por recoger las cuotas que conforman el presupuesto mensual. Es, también, el que cuida y administra los bienes de todos los que conforman el condominio. Convirtiendo a la administración, en un verdadero mandato.

*Además, “La responsabilidad del administrador se rige por las reglas del mandato y tiene, únicamente, facultades de apoderado general debido a su gestión”*<sup>27</sup>

Por lo anterior, se puede aseverar, también que, al administrador se le deben aplicar las normas de derecho que rigen la materia del mandato. Este representa físicamente a una comunidad constituido sobre la base de un fin común perseguido. Sus funciones son necesarias para el condominio, tanto así, que es la misma Ley la que obliga en el momento de constitución de un condominio a que sea nombrado un administrador como requisito indispensable.

Es interesante ver cómo en legislaciones, como la española, la figura del administrador se hacía imperativa cuando el condominio excedía de cuatro propietarios, situación debería de ser tomada en cuenta en Costa Rica, puesto que la figura del administrador es dentro del presupuesto del condominio, uno de los montos más altos que se debe de cubrir, lo que propicia que condominios pequeños vean gran parte de su presupuesto irse en las manos del administrador, cuando esta figura en condominios de menos de diez unidades privativas, puede no ser tan necesaria y por el contrario puede convertirse en una figura adversa para el avance del condominio. Y no solo es

---

<sup>26</sup> JIMÉNEZ RAMÍREZ (Guillermo). **La Propiedad Horizontal**. San José, Costa Rica, Tesis Licenciatura en Derecho. 1954. Universidad Panamericana, p 53.

<sup>27</sup> *Ibíd.*, p 54.

malo para los condóminos, sino también, para los administradores, que muchas veces se ven en la situación de tener que aceptar un salario menor, por ser un condominio pequeño que simplemente tiene la necesidad de un administrador y no puede pagarle, lo que es justo.

Ahora bien, cabe mencionar, que el nombramiento y supervisión de las funciones del administrador quedan supeditados a la figura que se estudiará a continuación de manera somera, la Asamblea de Propietarios o condóminos, la cual, es el único ente que el administrador debe de rendir cuentas e informes de las labores realizadas.

### **3. Asamblea de Condóminos o Asamblea de Propietarios.**

Puede ser entendido el término de dos maneras.

a) Como el conjunto de personas propietarias, que se reúnen en una asamblea con el fin de discutir, decidir y resolver cualquier asunto relacionado con el Condominio. Requiere de una serie de formalidades indispensables para ser efectuada, entre las cuales, a modo de ejemplo, se puede citar la notificación de los condóminos o el quórum necesario.

Este es el órgano de mayor importancia, puesto que es el que controla al administrador y a quien se le debe de tomar en cuenta, para cualquier cambio o decisión de importancia dentro del Condominio.

Según el licenciado Jiménez Ramírez, *“La Asamblea de Propietarios es el órgano supremo del régimen de la propiedad horizontal, pues sirve expresión de la voluntad colectiva, con facultades deliberantes y rectoras para el mejor logro de los intereses comunes”*<sup>28</sup>.

b) O puede entenderse, como el acto regulado por medio de la cual se toman las decisiones más importantes en el condominio, el cual cuenta con una serie de formalidades no solo de ejecución sino también de preparación, que deben de

---

<sup>28</sup> Ver JIMÉNEZ RAMÍREZ (Guillermo). **Óp. Cit.** p 45.

ser seguidas al pie de la letra, de lo contrario se podría estar llevando a cabo una Asamblea de Condóminos viciada o nula. Este tipo de Asambleas de Condóminos, pueden ser de dos tipos, Ordinarias y Extraordinarias. Las primeras son aquellas cuya convocatoria se hace con antelación, al menos se realizan una vez al año de acuerdo al Reglamento Interno del Condominio y se tratan asuntos que los propietarios decidan regularmente. Por otro lado existen las extraordinarias, las cuales se efectúan de manera imprevista para tratar asuntos de interés común inmediato. Ambas tienen que seguir cierto trámite de convocatoria y cumplir con otros requisitos.

Las facultades de la Asamblea de Condóminos, se limitan únicamente a las fincas filiales, derechos subjetivos de los condóminos, la ley y demás reglamentos, pero aparte de los mencionados, el poder de la Asamblea de Condóminos es soberano, coercitivo e imperativo, y es quién vigila y supervisa las acciones realizadas por el Administrador, de tal manera, que es el ente de poder supremo en cualquier condominio.

Una definición bastante completa señala que, *“La Asamblea de propietarios es el órgano supremo del régimen de la propiedad horizontal, pues sirve de expresión de la voluntad colectiva, con facultades deliberantes y rectoras para el mejor logro de los intereses comunes.”*<sup>29</sup>

Las decisiones que tome la Asamblea de Propietarios, son imperativas para todos los condóminos sin irrespectar nunca los límites fijados por la Ley.

Las decisiones son tomadas por medio de una mayoría simple de votos que se encuentren presentes en Asamblea y, en algunos, casos esto no es suficiente con la asistencia de algunos para que la decisión sea válida, sino que conducido por lo que estipule la Ley, dependiendo del tema y tipo de decisión, se tendrá que contar con cierto *quórum* o asistencia de propietarios, según es definido por el artículo 27 de la Ley Reguladora de la Propiedad en Condominio<sup>30</sup>.

---

<sup>29</sup> Ver SÁENZ ZUMBADO (Eida). y SEGURA GONZÁLEZ (Carlos). **Óp. Cit.** p 33.

<sup>30</sup> 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 al área total del condominio o el área de los bienes comunes. 4.- Gravar o enajenar el condominio en su totalidad. 5.- Variar las cláusulas de la escritura constitutiva o del

Es importante identificar, que los votos de los condóminos dentro de una Asamblea de propietarios, no valen igual. Esto se da porque de acuerdo con la Ley Reguladora de la Propiedad en Condominio, artículo 2 inciso F) cada lote o finca filial le deberá ser asignado, al momento de su constitución, un porcentaje de valor. Este porcentaje de valor se encuentra en el cuadro de áreas del plano del condominio o en el informe registral que brinda el Registro Nacional Público, que es identificado con el nombre de “valor de medida”. Lo relevante acerca de esta cifra, es que determina el valor del voto de cada condómino. Es decir que entre más costoso sea su lote o proporcionalmente más grande que los demás, así será el valor de su voto o como lo explica el artículo 24 de la Ley Reguladora de la Propiedad en Condominio, en su párrafo cuarto del “Art 24...*Cada propietario tendrá derecho a un número de votos igual al porcentaje que el valor de su propiedad represente en el total del condominio*”. Esto será así, a menos de que el reglamento interno del condominio estipule lo contrario.

No se puede dejar lado, que las Asambleas de acuerdo con el artículo 25 de la Ley Reguladora de la Propiedad en Condominio, pueden ser convocadas por el Administrador del condominio o por los propietarios que representen, al menos un tercio del valor total del condominio.

Además, la Asamblea de propietarios, para su celebración, debe seguir con una serie de formalidades, las cuales deberán ser respetadas a cabalidad, bajo pena de declarar nula la Asamblea o anulables los acuerdos tomados. Entiéndase formalidades, como la manera y antelación de convocar una Asamblea. El respeto a la hora de inicio de ésta, los medios para corroborar la titularidad de los votantes, la manera de aprobarse los acuerdos, entre otros, son las formalidades que se deben de seguir.

---

reglamento de condominio y administración. b) Sólo por el acuerdo de una 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... c) Cualquier otro acuerdo o determinación será aprobado por los votos de los propietarios que representen la mayoría del valor del edificio.

#### 4) Bienes o Cosas comunes.

Es relevante exponer cómo son definidos las cosas o bienes comunes, según la Ley Reguladora de Propiedad en Condominio, puesto que son las cosas que caracterizan y diferencian este régimen de los demás,

*“ARTÍCULO 9.- Las cosas comunes son de uso general o restringido, independientemente de si están construidas o no y según se destinen al uso y aprovechamiento de todas las filiales o solo a algunas de ellas. Las cosas comunes pertenecen a todos los titulares del condominio, quienes tendrán en ellas un derecho proporcional al porcentaje que represente el área fijada para su finca filial dentro del condominio. No obstante, ningún propietario podrá ser limitado en el uso y goce racionales de las cosas comunes, ni podrá alegar que tiene un derecho mayor al disfrute de esas cosas porque su porcentaje en ellas supere el de otros propietarios. Los bienes comunes no podrán ser objeto de división, salvo en los casos exceptuados en esta ley.”<sup>31</sup>*

Dentro de lo que son cosas comunes se puede citar de manera más resumida, con base en el artículo 10 de la Ley Reguladora de Propiedad en Condominio: 1-) El terreno donde se asienta el edificio, 2-) Los cimientos, las paredes, los techos, además las vías de acceso, salida y desplazamiento interno. 3-) Los locales destinados al alojamiento del personal encargado de la administración o seguridad del condominio. 4-) Los locales y las instalaciones de servicios centrales como electricidad, iluminación, telefonía, gas, agua, refrigeración, tanques, bombas de agua, pozos y otros. Entre otros más que dependiendo del tipo de condominio, se puede desarrollar ya que la lista que existe en el artículo 10 anteriormente citada no es taxativa.

---

<sup>31</sup> Ley Reguladora de la Propiedad en Condominio y su Reglamento. Ley No. 7933, art. 9.

Lo destacable es que las cosas comunes son aquellas diferentes de las unidades privativas de los condóminos, es decir, aquellas que tienen características de servir para la convivencia, desarrollo, comodidad, seguridad y acceso del condominio. Cosas que son de todos, pero no son de nadie, como paredes medianeras, acceso principal al condominio, aceras, calles, áreas verdes, play grounds, verjas, piscinas, ranchos de fiestas, parrillas, lámparas, escaleras, entre otros que le generan a la Propiedad en Condominio la característica de que existe una indivisión, ya que para que haya una adecuada convivencia en condominio deben existir todos estos elementos que a posteriori son parte de las ventajas que brinda la convivencia en condominio.

La importancia de definir las cosas comunes radica en que existe la obligación de mantenerlas, cuidarlas y mejorarlas, lo que genera la necesidad de que alguien las administre. Esta es una de las tareas de cuidado preponderantes que tiene el Administrador de un condominio y es al mismo tiempo uno de los hechos generadores de obligaciones pecuniarias dentro del condominio, por tanto, también podría llegar a ser un motivo para poner en uso el artículo veinte de la Ley Reguladora de Propiedad en condominio, constituyéndose en un hecho generador de obligaciones civiles y penales para aquel condómino que no quiera pagar sus obligaciones, ya que ni renunciando al uso, goce y disfrute de los bienes comunes se puede eximir de la responsabilidad de pagar a un Administrador por el concepto de gastos comunes que se describen más adelante.

Dentro de las cosas comunes, según lo señalado en el Reglamento a la Ley Reguladora de la Propiedad en Condominio en donde se hace la distinción entre el área común libre y el área común construida de la siguiente manera:

**a) Área común libre:** es la parte de terreno que pasa a ser propiedad de todos los condóminos y se destina a uso general y no soportan ninguna construcción.

**b) Área común construida:** corresponde a las construcciones que quedan en copropiedad, son áreas indivisibles y de uso general y común.

Por lo tanto, la ausencia o desaparición de los bienes comunes, afectaría directamente el uso y disfrute de los bienes privativos, por lo cual “*se habla entonces de un principio de inseparabilidad entre los bienes comunes y los de uso exclusivo*”<sup>32</sup>

No se puede dejar de lado el señalar, lo que se indica en el artículo 9 de Ley Reguladora de la Propiedad en Condominio, “*Las cosas comunes son de uso general o restringido, independientemente de si están construidas o no y según se destinen al uso y aprovechamiento de todas las filiales o solo a algunas de ellas*”<sup>33</sup>. Esto quiere decir, que se enmarca una clara distinción de las cosas comunes, en donde se identifican unas que solo pueden ser utilizadas por algunos de los condóminos, llamados de uso restringido, y los otros que son los que se conocen y que se encuentran en disposición de todos los condóminos. Ahora bien, viene al caso señalar que “*... ningún propietario podrá ser limitado en el uso y goce racionales de las cosas comunes, ni podrá alegar que tiene derecho mayor al disfrute de esas cosas porque su porcentaje en ellas supere la de otros propietarios.*”<sup>34</sup> De lo que señala el artículo, es de un término que suele ser confundido o no distinguido de manera apropiada por la mayoría de personas y además por la interpretación que se le da a la Ley. No obstante, hay que saber que a ese porcentaje que se conoce más comúnmente como Coeficiente de Copropiedad, que, como lo indica su nombre es el porcentaje, que pertenece a cada finca filial, del total de las áreas comunes del condominio. Y es definido dentro del cuadro de áreas del condominio y, también, en la certificación que emite el Registro Público con el nombre de “valor porcentual”. Es preciso hacer la distinción de los términos, puesto tienden a confundir y pueden ser decisivos para entender a cabalidad este tipo de régimen.

## **5. Bienes o Cosas propias.**

Antes de definir qué son los bienes propios, debe mencionarse que a las cosas propias se les denomina de otras maneras: áreas privativas o fincas filiales. Es decir, que las

---

<sup>32</sup> Ver SÁENZ ZUMBADO (Eida). y SEGURA GONZÁLEZ (Carlos). **Óp. Cit.** p 33.

<sup>33</sup> **Ley Reguladora de la Propiedad en Condominio y su Reglamento.** Ley No. 7933, art. 9.

<sup>34</sup> **Ibídem,** Art. 9.



cosas propias pueden encerrarse o circunscribirse, precisamente, a las áreas privativas o fincas filiales exclusivamente, en este caso lo que cita el artículo 7 de la Ley Reguladora de Propiedad en Condominio, éste indica que: *“Cada finca filial constituye una porción autónoma y debe estar acondicionada para el uso y goce independientes, comunicada directamente con la vía pública o con determinado espacio común que conduzca a ella.”*<sup>35</sup> En otras palabras, se puede decir que lo único que es propio de cada persona que decide vivir en condominio es la finca filial que compró, excluyendo todo lo demás.

Siendo así, podríamos decir que las cosas propias se engloban en el lote o casa que sea de su propiedad

Dentro de las cosas propias es significativo hacer una distinción basada en artículo primero incisos 6 y 7 del Reglamento a la Ley Reguladora de la Propiedad en Condominio, en donde se diferencia entre el área privativa construida y el área privativa no construida, de la siguiente manera:

a) **“Área privativa construida:** área construida de cada finca filial, que excluye los bienes comunes localizados dentro de sus linderos.

b) **Área privativa no construida:** superficie privada descubierta, excluyendo los bienes comunes localizados dentro de sus linderos.”<sup>36</sup>

Se puede decir que las áreas privativas o cosas propias dentro de un condominio, son todas aquellas que no son cosas comunes. Lo privativo es aquello referido al lote, casa, local, apartamento que se encuentre dentro del condominio. Todo lo demás, es designado para el uso común.

---

<sup>35</sup> **Ley Reguladora de la Propiedad en Condominio y su Reglamento.** Ley No. 7933, art. 7.

<sup>36</sup> Sistema Costarricense de Información Jurídica. (2007). Reglamento a la Ley Reguladora de Propiedad en Condominio número 3203-MIVAH.MEIC.TUR. [http://www.pgr.go.cr/scij/Busqueda/Normativa/Normas/nrm\\_repartidor.asp?param1=NRTC&nValor1=1&nValor2=54670&nValor3=73639&strTipM=TC](http://www.pgr.go.cr/scij/Busqueda/Normativa/Normas/nrm_repartidor.asp?param1=NRTC&nValor1=1&nValor2=54670&nValor3=73639&strTipM=TC) [Consulta: 23 de mayo de 2013.]

#### 4. Gastos comunes.

Los derechos de gozar de los bienes comunes, también conllevan una serie de obligaciones inherentes. El artículo 13 de la Ley Reguladora de Propiedad en Condominio, explícitamente indica que, *“Los propietarios estarán obligados a sufragar los gastos de administración, conservación y operación de los servicios y bienes comunes.”*<sup>37</sup> Igualmente, el artículo 19 de la misma ley, refiere puntualmente cuáles son los gastos comunes. Sin embargo, a grandes rasgos, podemos definir que los gastos comunes son aquellos que se generan, de la administración, seguridad, pago de seguros, reparación, limpieza, mantenimiento o mejora, de las todas las cosas comunes del condominio, además de aquellos autorizados en Asamblea de Condóminos.

Los gastos comunes vienen a satisfacer necesidades y servicios comunes que se brindan en el condominio, como lo pueden ser la seguridad, la jardinería, el aseo en general, además del pago de servicios públicos básicos como el agua y la electricidad. Es decir, que son gastos que en el condominio debe de incurrir para poder desarrollarse como tal. Son gastos básicos y prioritarios, que son parte del presupuesto que al efecto debe de tener el condominio. Es, por este motivo, por el cual de ninguna manera se puede relevar del pago de esta cuota. De forma tal, que ni la renuncia expresa del uso y disfrute de los bienes comunes lo releva de dicha responsabilidad, al existir comunidad de bienes se recae en el compromiso del pago. Además, hay que ser claros que para el desarrollo y uso normal de las áreas privativas, es indispensable el uso de las cosas comunes. Es decir, se podría ingresar a una casa en un condominio residencial, sin usar las aceras o las calles del condominio. No puede existir una sin la otra.

Estos gastos comunes son cancelados al Administrador de condominio, lo que quiere decir, que es éste quien recaudará de cada condómino la cuota que le corresponde por gastos comunes. De acuerdo con lo descrito en el artículo 30 de la Ley Reguladora de la Propiedad en Condominio. Esto deja claro que, es a esta persona, física o jurídica, a

---

<sup>37</sup> **Ley Reguladora de la Propiedad en Condominio y su Reglamento.** Ley No. 7933, art. 13.

quien hay que pagarle los gastos correspondientes al condominio. Esta persona por petición de Ley debe de estar nombrada como tal, y se verá reflejado en su constitución o en cualquier certificación registral que se obtenga del Registro Público Nacional, lo que deja identificada la tarea del condómino de buscar a este administrador y ponerse al tanto de sus obligaciones.

Este tema hace pensar en dos preguntas interesantes, las cuales se debe despejar para ser más claros en estas conclusiones finales: ¿desde cuándo debo de pagar los gastos comunes? ¿Y cuál es el mecanismo para fijar esta cuota?.

En primer lugar, es de suma relevancia exponer el momento cuando se deben de éstas comenzar a pagar las cuotas condominales, es responden al mantenimiento de los bienes y áreas comunes, los cuales determinan los gastos que se vayan a tener en entre todos los condóminos. Esta cuota debe de ser cancelada desde el momento en que se es titular de la propiedad, puesto que desde ese momento ya se tiene la capacidad de disfrutar los bienes comunes y estos comienzan a devengar gastos. Por ejemplo, la chapia de las áreas verdes, o por ejemplo, cuando se encuentran con un guarda que abre el portón o saluda a la entrada, a quien hay que pagarle su salario y cargas sociales como mínimo, o cuando se disfruta de las áreas de juegos infantiles o desde que se abre y se cierra el grifo del agua, puesto estas aguas se dirigen, probablemente, a una planta de tratamiento de aguas residuales, la cual necesita de mantenimiento a diario. El momento de empezar a pagar, no es algo que claramente se pueda encontrar en la Ley Reguladora de la Propiedad en Condominio, o en su reglamento, puesto no se le puso la atención que, evidentemente, requería y de la cual dependían, algunas otras cosas de interés, como del pago de intereses moratorios si se comienza a cancelar de manera tardía y hasta llegar al extremo del posible embargo de su casa con la posibilidad de que sea rematada. Estos son dos claros ejemplos, de la importancia que tiene saber cuándo comenzar a pagar las cuotas condominales.

Ahora bien, para fijar esta cuota es importante mencionar, que se debe de hacer por medio de una Asamblea de Propietarios, la cual deberá decidir en conjunto con la

Administración del condominio, un presupuesto en donde se contemplen todos los rubros de los cuales estará compuesta la cuota condominal del condominio. Es decir, que son los mismos propietarios de las fincas filiales o unidades privativas, quienes estarán en posición para decidir sobre el futuro que les depare un buen presupuesto. El cual le permita trabajar de manera fluida a la administración y con el que, también, se encuentren satisfechos los condóminos, quienes son los que la van a desembolsar mes a mes el monto.

Existe la posibilidad, de que en el momento cuando alguien se convierta en titular de una propiedad afecta el Régimen de Propiedad en Condominio, ya exista una cuota establecida, lo cual no debería de ser problema. El comprador debería de prestar mucha atención y estar totalmente actualizado y enterado, sobre cuál es el monto y en cuáles fechas se cancela la cuota, principalmente, por las consecuencias que tiene el no cancelar.

Ahora bien, el presupuesto deberá ser revisado al menos una vez al año de acuerdo con lo establecido por el artículo 24<sup>38</sup> la Ley Reguladora de la Propiedad en Condominio, en su párrafo número dos, en relación con el artículo 26<sup>39</sup> del mismo cuerpo legal, en donde se indica que la Asamblea deberá de celebrarse al menos una vez al año y deberá conocer entre otros asuntos, el presupuesto de gastos para el año próximo.

Es, en este tópico, donde se encuentra un adelanto de la discusión que, posteriormente, dará base a esta investigación, pero a modo de introducción, se puede decir que la garantía que brinda este cuerpo legal para obligar a los condóminos a cumplir con sus obligaciones de gastos comunes, es la que ofrece el párrafo segundo del artículo 20 de la Ley Reguladora de la Propiedad en Condominio, en donde indica *“las cuotas correspondientes a los gastos comunes adeudadas por los propietarios, así como las multas y los intereses que generen, constituirán un gravamen hipotecario*

---

<sup>38</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...

<sup>39</sup> 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.

sobre la finca filial, solo precedido por el gravamen referente al impuesto sobre bienes inmuebles”<sup>40</sup>

## 7. Reglamento de Condominio y Administración:

De acuerdo con el Reglamento de la Ley de Propiedad en Condominio, en su artículo primero, inciso veintinueve, el Reglamento de Condominio y Administración, se define como “*el instrumento jurídico que complementa y especifica las disposiciones de la Ley Reguladora de la Propiedad en Condominio y del Reglamento la Ley Reguladora de la Propiedad en Condominio de acuerdo a las características de cada condominio.*”<sup>41</sup>

Es el estatuto que regula los derechos y obligaciones específicas de los copropietarios, de un edificio o conjunto sometido al régimen de propiedad en condominio.

El Reglamento es una de las partes más importantes en la vida de un condominio, puesto dicta absolutamente todas las normas y regulaciones necesarias, para que en el condómino se pueda convivir de manera apropiada en armonía con todos los dueños de las unidades privativas pertenecientes al condominio, sin embargo, no solo establece los derechos y obligaciones de los condóminos, sino también, las obligaciones y atribuciones que va a tener el Administrador del Condominio.

Los Reglamentos internos deben contar con una cantidad de regulaciones mínimas, las cuales son enumeradas en el artículo 33 de la Ley Reguladora de la Propiedad en Condominio. No obstante, estas regulaciones no son taxativas, por lo que es claro que en un Reglamento se pueden reglamentar cuantas cosas se necesite o se prefiera, puesto cada Reglamento interno debe ser hecho para cada condominio en particular, por sus circunstancias diferenciadas.

---

<sup>40</sup> **Ley Reguladora de la Propiedad en Condominio y su Reglamento.** Ley No. 7933, art. 20.

<sup>41</sup> Sistema Costarricense de Información Jurídica. Reglamento a la Ley Reguladora de Propiedad en Condominio número 3203-MIVAH.MEIC.TUR.  
[http://www.pgr.go.cr/scij/Busqueda/Normativa/Normas/nrm\\_repartidor.asp?param1=NRTC&nValor1=1&nValor2=54670&nValor3=73639&strTipM=TC](http://www.pgr.go.cr/scij/Busqueda/Normativa/Normas/nrm_repartidor.asp?param1=NRTC&nValor1=1&nValor2=54670&nValor3=73639&strTipM=TC) [Consulta: 23 de mayo de 2013.]

*“El reglamento representa el vínculo que une a los propietarios en la gestión de intereses comunes, constituye en el sistema el verdadero estatuto inmobiliario regulador de las facultades y obligaciones de la comunidad, sirve como medio para perfeccionar las declaraciones de voluntad de las partes, para que estas puedan lograr su plena exteriorización frente a terceros, con el complemento de su inscripción en el Registro Público de la Propiedad.”<sup>42</sup>*

Esta última definición encierra algo bastante significativo y necesario, para perfeccionar la introducción de una comunidad dentro del Régimen de Propiedad en condominio, la voluntad de las partes.

El artículo 2 de la Ley Reguladora de la Propiedad en Condominio, dice en la parte que interesa, *“Artículo 2: Para acogerse al régimen establecido en esta Ley, el propietario, los copropietarios o los concesionarios del inmueble deben declarar su voluntad en escritura pública...”* En la misma presentación del Reglamento Interno del condominio al Registro Público de la propiedad, en conjunto con las demás cosas que se solicitan para la inscripción de un condominio normalmente, es donde se declara la voluntad de las partes de someter una o varias propiedades al Régimen de Propiedad en Condominio. Esta declaración de voluntad es indispensable, porque hace ver cómo las partes constituyentes aceptan adherirse a un tipo de propiedad que conlleva regulaciones diferentes a las normales, y por tanto, todo aquel que compre propiedades dentro de este condominio deberá respetar las regulaciones mediante las que fue inscrito. De esta manera quedarán afectadas hasta que no haya una manifestación de voluntad de los propietarios haciendo constar lo contrario.<sup>43</sup>

Es claro, que un buen reglamento que se haya adaptado realmente a las circunstancias que rodean al condominio, reducirá los posibles conflictos entre los condóminos. Cuanto más situaciones se dejen fuera del reglamento, habrá más espacio para las

---

<sup>42</sup> Ver SÁENZ ZUMBADO (Eida). y SEGURA GONZÁLEZ (Carlos). **Óp. Cit.**p 62.

<sup>43</sup> Al respecto ver artículo 36 de la Ley Reguladora de la Propiedad en Condominio.

interpretaciones subjetivas, por lo tanto, más opiniones y puntos de vista, que al final lo que provocan es más discrepancia y discordia.

Entonces, *“el Reglamento es importante porque regula las relaciones e interacciones entre los propietarios en virtud de sus intereses comunes y, por ende, el destino, aprovechamiento y disfrute de todos aquellos bienes no privativos”*<sup>44</sup>

El propósito del reglamento, viene siendo normar todo aquello referido a la organización de la administración y representación de los derechos comunes de los condóminos.

## **8. Finca Filial.**

Según el Reglamento de la Ley de Propiedad en Condominio, artículo uno, inciso veinticuatro. Se puede definir como Finca Filial a una, *“unidad privativa de propiedad dentro de un condominio, que constituye una porción autónoma acondicionada para el uso y goce independientes, comunicada directamente con la vía pública o con determinado espacio común que conduzca a ella.”*<sup>45</sup>

La Finca filial es popularmente definida, como el terreno o propiedad privada dentro del condominio, que goza de independencia limitada y con una conexión necesaria a un área común o pública. Es decir, que aparte de la finca Filial no hay otras áreas privativas en el condominio. Es aquí donde la propiedad en condominio comparte algunas características de la propiedad común; al defender la propiedad privada a ultranza y abrir una esfera de derechos, para quienes ostenten su titularidad.

---

<sup>44</sup> Ibídem.p 64.

<sup>45</sup> Sistema Costarricense de Información Jurídica. Reglamento a la Ley Reguladora de Propiedad en Condominio número 3203-MIVAH.MEIC.TUR.  
[http://www.pgr.go.cr/scij/Busqueda/Normativa/Normas/nrm\\_repartidor.asp?param1=NRTC&nValor1=1&nValor2=54670&nValor3=73639&strTipM=TC](http://www.pgr.go.cr/scij/Busqueda/Normativa/Normas/nrm_repartidor.asp?param1=NRTC&nValor1=1&nValor2=54670&nValor3=73639&strTipM=TC) [Consulta: 23 de mayo de 2013.]

## **Capítulo II: Análisis jurisprudencial.**

### **Sección Única.**

Este acápite de la investigación es fundamental, que se van a ir estudiando, los principales fallos de la Sala Constitucional y algunas sentencias de los Juzgados Primero y Segundo Civil, dentro de las cuales se encuadran los más relevantes avances sobre la aplicación de las garantías, derechos, obligaciones y conceptos puestos en práctica por medio la Ley Reguladora de la Propiedad en Condominio y su evolución, enfocados, principalmente, en la búsqueda de la vía de ejecución de la Hipoteca Legal por el incumplimiento de pago de cuotas condominales, determinando los diferentes problemas jurídicos, que presentó en su aplicación práctica y como se fueron resolviendo a través del tiempo.

#### **1. Sala Constitucional.**

Puntualmente, la Sentencia Voto 4273 – 99<sup>46</sup>, inicia con la declaratoria de inconstitucionalidad del artículo 32 de la Ley de la Propiedad Horizontal, Ley N°3679 de 22 de marzo de 1966. Lo cual en su momento, fue un hecho estrepitoso, ya que dejaba desprovisto al ordenamiento jurídico costarricense de un proceso por medio del cual se pudieran cobrar las deudas que los condóminos tenían con la administración del condominio.

El artículo 32 de la Ley de la Propiedad Horizontal, en ese momento que se encontraba vigente, rezaba lo siguiente:

*"El Administrador podrá expedir certificación de las sumas que los propietarios deban por concepto de su cuota en los gastos comunes. Estas certificaciones, refrendadas por un contador público autorizado y*

---

<sup>46</sup> **Sala Constitucional.** Sentencia Voto 4273 – 99. De las 11 horas con 15 minutos del 4 de junio de 1999.



*autenticadas por un abogado, tendrán carácter de título ejecutivo contra los propietarios morosos".<sup>47</sup>*

Se puede concluir de lo anterior, que se le otorgaba de manera expresa capacidad al administrador para expedir una certificación que posteriormente iba a ser refrendada por un contador público, para después pasar a ser base de un proceso cobratorio. Esto claramente, denotaba una desigualdad para el condómino deudor, puesto el administrador era quien manejaba los libros contables y números en general del condominio. Esto podría haberlo usado a su favor y el contador público no tendría manera de saberlo. En otras palabras se le estaba dando la potestad a una persona física, con intereses propios de por medio, para poder hacer documentos con fuerza ejecutiva, y posteriormente cobrarlos, por medio de un proceso legal.

Hablando de la misma sentencia, pero en otro sentido, la parte actora apuntaba en su demanda que,

*“se declare la inconstitucionalidad del artículo 32 de la Ley N°3679, denominada Ley de Propiedad Horizontal. Alega fundamentalmente la norma impugnada establece que el Administrador de un Condominio puede expedir certificación de los montos debidos por algún condómino y dicho documento, refrendado por un contador, constituye título ejecutivo para efectos de cobro ante la autoridad”<sup>48</sup>*

Lo cual era evidentemente interpretado por el deudor, como una grave violación al principio de igualdad. A todo esto, se le dio audiencia a la Procuraduría General de la República y contestó de la siguiente manera, haciendo referencia a la potestad certificadora a la cual daba base el artículo 32 de la LPH,

---

<sup>47</sup> **Sala Constitucional.** Sentencia Voto 4273 – 99. De las 11 horas con 15 minutos del 4 de junio de 1999.

<sup>48</sup> *Ibíd.*

*“Señala que aunque el Código Procesal Civil establece que las certificaciones que indique la ley son título ejecutivo, no toda certificación constituida por ley es constitucional... Estima que la potestad certificadora, para efectos de constituir título ejecutivo, por parte del administrador de los entes privados quien consigna deudas por concepto de gastos comunes, sin la participación del deudor, quebranta el principio de igualdad consagrado en el numeral 33 de la Constitución Política.”<sup>49</sup>*

Es decir, que la Procuraduría opinaba, que sí había un quebranto de legalidad en el artículo en estudio desde un principio.

La Sala por su parte en la sentencia hace mención a un fallo que trataba el tema, pero desde la óptica de las Asociaciones Cooperativas, en el cual se discutía la potestad certificadora de éstas, situación que es idéntica a la del artículo 32 de la LPH y que, por lo tanto, es de vital importancia. De tal manera, el resultado sirve para ambos casos y se dictó sentencia de la siguiente manera,

*“En el caso de estudio el artículo 32 de la Ley de Propiedad Horizontal le establece una potestad certificadora al Administrador quien es un sujeto privado, siendo que tal potestad -como ya se dijo- la ostentan únicamente los entes del Estado, por la utilidad pública e interés social que en ellos recae, además de ello le crea un beneficio a una de las partes del proceso, que le puede causar una franca indefensión, lo que es absolutamente contrario al principio de igualdad. En consecuencia de lo anterior, la acción debe declararse con lugar, anulando por inconstitucional el artículo 32 de la Ley de la Propiedad Horizontal número 3679. Además, conforme al artículo 91 de la Ley de la Jurisdicción Constitucional, se dimensionan los efectos retroactivos, en el sentido de*

---

<sup>49</sup> **Sala Constitucional.** Sentencia Voto 4273 – 99. De las 11 horas con 15 minutos del 4 de junio de 1999.

*que la nulidad declarada no afecta los procesos en los que haya vencido el término para oponer defensas.*"<sup>50</sup>

Es claro, como en este caso la Sala Constitucional solucionó un problema que transgredía el principio constitucional de igualdad, ya que colocaba en una clara indefensión a una de las partes, brindando a la otra parte la posibilidad de certificar deudas del otro sujeto de derecho privado, constituyendo esta certificación un título ejecutivo. Esto, a todas luces, es una potestad que no debió ser atribuida en esas condiciones, puesto es una clara desproporcionalidad y por tanto no habría una igualdad entre las partes como lo se mencionó anteriormente.

Ahora bien, entrando a otro voto de relevancia de la Sala, se tiene que el voto 2000 – 7156<sup>51</sup> trata entre otros temas, de la derogatoria del artículo 20 de la LRPC. Sin embargo, primeramente hay que tomar en consideración, que ya se había derogado expresamente para el año 1999 la Ley de Propiedad Horizontal y se instauró la nueva Ley Reguladora de la Propiedad Horizontal, en donde se incluyeron diferentes maneras de aplicar lo dispuesto, para la figura del condominio y se dio base nuevamente al artículo 20, el cual venía a sustituir de alguna manera al artículo 32 de la Ley de Propiedad Horizontal y que había sido derogado, por el voto supra citado. De ese momento en adelante, constituiría este artículo 20 de la LRPC, el asidero legal para tener la posibilidad de gravar la finca con una Hipoteca Legal y para poder constituir como título ejecutivo, la certificación emitida por el administrador del condominio. Sin embargo, el artículo 20, no saneado de la manera como se debió y en aquel momento el artículo 20 en discusión, era el siguiente:

*"La finca filial queda afectada, como garantía, en forma preferente y desde su origen, por el incumplimiento de las*

---

<sup>50</sup> **Sala Constitucional.** Sentencia Voto 4273 – 99. De las 11 horas con 15 minutos del 4 de junio de 1999.

<sup>51</sup> **Sala Constitucional.** Voto 2000 – 7156. De las 14 horas con 57 minutos del 16 de agosto del año 2000.

*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 e intereses que generen, constituyen un gravamen hipotecario sobre la finca filial solo precedido por el gravamen referido al impuesto sobre bienes inmuebles. **El administrador expedirá la certificación de las sumas que los propietarios adeuden por estos conceptos. Esta certificación, refrendada por un contador público autorizado, constituirá título ejecutivo hipotecario.***<sup>52</sup>

Al igual que en la anterior sentencia estudiada, según la parte actora, la norma constaba de un vicio de inconstitucionalidad, porque, igualmente, le daba al administrador el derecho de formular un reclamo si hubiera una falta de pago. Siendo de tal manera una falta al derecho de igualdad y de defensa.

De tal forma y de acuerdo con la sentencia, la Sala procede a anular parcialmente al artículo 20, en la parte que dice, *“El administrador expedirá la certificación de las sumas que los propietarios adeuden por estos conceptos. Esta certificación, refrendada por un contador público autorizado, constituirá título ejecutivo hipotecario.”*<sup>53</sup>

La Sala justifica su decisión de la siguiente manera,

*“En el caso que se analiza, la norma consultada adolece del mismo vicio de inconstitucionalidad que tenía el artículo anulado, en cuanto confiere potestad certificadora a un sujeto de derecho privado, sea, al administrador del condominio, quien puede hacerla valer frente al propietario que incumpla con las obligaciones pecuniarias, constituyendo esto una violación al principio de igualdad y al*

---

<sup>52</sup> **Sala Constitucional.** Voto 2000 – 7156. De las 14 horas con 57 minutos del 16 de agosto del año 2000.

<sup>53</sup> *Ibídem.*

*derecho de defensa. Conforme se señaló, la potestad certificante es propia de los entes públicos, en virtud de la ejecutoriedad y ejecutividad de los actos administrativos.”<sup>54</sup>*

Para el año 2002, por medio de una Consulta Judicial facultativa formulada por el Juzgado Civil de Mayor Cuantía de Heredia y la cual dio como resultado el Voto 2002 – 12004<sup>55</sup>, se planteó nuevamente una duda respecto de la constitucionalidad del artículo 20 de la Ley de Propiedad en Condominio. A esto hay que sumarle que ya había entrado en vigencia la Ley 8278 en fecha del dos de mayo del año dos mil dos; la cual tuvo como objetivo la reforma de los artículos 20 y 28 de la Ley Reguladora de la Propiedad en Condominio y, además la adicción del artículo 32 bis a la misma Ley. De esta manera, el artículo 20 base de nuestra investigación y de nuestro razonamiento para entender esta sentencia, en aquel momento rezaba de la siguiente manera,

*“Artículo 20.- 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”<sup>56</sup>*

---

<sup>54</sup> **Sala Constitucional.** Voto 2000 – 7156. De las 14 horas con 57 minutos del 16 de agosto del año 2000.

<sup>55</sup> **Sala Constitucional.** Voto 2002 – 12004. De las 8 horas con 53 minutos del 18 de diciembre del 2002.

<sup>56</sup> **Reforma de los artículos 20 y 28 de la Ley Reguladora de la Propiedad en Condominio,** Ley número 7933 y adicción del artículo 32 Bis. Ley 8278 del 2 de mayo del 2002.

El objeto de la consulta radica, entonces, en los últimos dos reglones del artículo 20 principalmente, y aduce el Juzgado a manera de conclusión, que, *“sólo los entes del Estado tienen potestad certificadora y que la razón de ser de esa potestad se encuentra en la utilidad pública e interés social que en ellos recae, de manera que debe ser aplicado tal criterio y como está dispuesto, en la sentencia número 998-93 confirmada posteriormente, en las número 4273-99 y 7156-2000-, en que se afirma que la potestad certificante es propia de los entes públicos, en virtud de la ejecutoriedad y ejecutividad de los actos administrativos”*.<sup>57</sup>

En otro fallo<sup>58</sup>, la Sala hace referencia a lo dictado en una sentencia anterior, en la cual se evalúa la constitucionalidad de lo referido en el artículo 611 del Código de Comercio. Y hace referencia a la capacidad de que un contador público autorizado tenga de dotar a un documento de capacidad ejecutiva, puesto que después de superar lo suscitado por el artículo 32 de la LPH y de lo expuesto en la Reforma del artículo 20 y 28 de la LRPC, exactamente lo mismo que sucede con el segundo párrafo del artículo 20.

En este sentido, la Sala haciendo referencia a esa sentencia<sup>59</sup>, indicó que este artículo no es inconstitucional, puesto que es parte de las capacidades del Legislador dotar a un profesional de este tipo a emitir certificaciones con capacidad ejecutiva, lo que al efecto indica en esta sentencia la Sala que, *“El Legislador está plenamente facultado para regular las circunstancias de conveniencia y oportunidad a efecto de que un documento goce de fuerza ejecutiva, lo que constituye un caso típico de discrecionalidad legislativa que es válida, siempre y cuando no sea contraria a otras normas y principios constitucionales.”*<sup>60</sup> Además, alega la Sala, cumple con los requerimientos de un debido proceso de manera que *“el deudor puede oponer los diferentes tipos de excepciones que establece la ley, así como también puede*

---

<sup>57</sup> **Sala Constitucional.** Voto 2002 – 12004. De las 8 horas con 53 minutos del 18 de diciembre del 2002.

<sup>58</sup> **Sala Constitucional.** Voto 785-99. De las 17 horas con 27 minutos del 3 de febrero de mil 1999.

<sup>59</sup> **Ibídem.**

<sup>60</sup> **Ibídem.**

*impugnar en un juicio abreviado u ordinario la resolución final, que no produce cosa juzgada material. Incluso puede el demandado denunciar la falsedad de documento en vía penal, lo cual suspendería el proceso de ejecución según el artículo 202 del Código Procesal Civil.*<sup>61</sup>

De esta manera deja claro la Sala que esto es un caso típico de discrecionalidad Legislativa y que mientras no transgreda disposiciones constitucionales, el Legislador se encuentra actuando de manera correcta y dentro del rango que le faculta la Ley.

Además, en este mismo sentido, *“El accionante manifiesta que la norma impugnada resulta violatoria de los artículos 33, 41, 35, 39 y 42 de la Constitución Política y de los artículos 8 y 24 de la Convención Americana sobre Derechos Humanos.”*<sup>62</sup> A los cuales responde la Sala uno por uno de manera detallada de la siguiente manera;

En referencia a los artículos 33 constitucional y el 24 de la Convención Americana, los cuales defienden el principio de igualdad y la prohibición de discriminar en cualquier forma la dignidad humana. Alega el accionante que ambos son transgredidos, ya que se le da ventaja a una de las partes, permitiéndole a ésta emitir un título ejecutivo sin darle oportunidad de defensa. No obstante, se rechazan estas afirmaciones y de los dicho anteriormente se refiere a que, *“no se violenta en forma alguna el principio de igualdad por cuanto el documento en cuestión es emitido por un tercero ajeno... el cual tampoco es cualquier tercero, sino un profesional a quien el Estado le ha otorgado fe pública para los actos que emite.”*<sup>63</sup> Además, recurre la Sala, que las condiciones fueron establecidas desde un principio por medio de un acuerdo entre partes, lo cual hace ver que no se transgrede el principio de igualdad.

Ahora bien y de acuerdo con los artículos 39 y 41 de la Constitución Política y del artículo 8 de la Convención Americana de los Derechos Humanos, los cuales a grandes

---

<sup>61</sup> **Sala Constitucional.** Voto 785-99. De las 17 horas con 27 minutos del 3 de febrero de mil 1999.

<sup>62</sup> **Ibidem.**

<sup>63</sup> **Ibidem.**

rasgos resguardan el principio del debido proceso y del derecho de defensa, el demandante dice que la norma, produce indefensión, puesto, según él, de manera unilateral se dota a un documento de fuerza ejecutiva. *“Al respecto, esta Sala considera que no es de recibo lo argumentado por el accionante, por cuanto las partes firmaron voluntariamente un contrato inicial donde el deudor conoce bien y de forma previa lo que acontecería en caso de morosidad”*<sup>64</sup>. Además, afirma La Sala renglones más abajo en la sentencia, que no existe indefensión por cuanto el emisor del título es un contador público y aun cuando esta apreciación contable estuviere errónea, *“el deudor puede oponer las excepciones de prescripción, pago o de irregularidad del título.”*<sup>65</sup>

*“Finalmente, en relación a los artículos 35 y 42 de la Constitución Política que establecen respectivamente que: “Nadie puede ser juzgado por comisión, tribunal o juez especialmente nombrado para el caso...” y “Un mismo juez no puede serlo en diversas instancias para la decisión de un mismo punto y que nadie puede ser juzgado más de una vez por el mismo hecho punible...”*<sup>66</sup>. Esta Sala rechaza lo dicho, puesto el procedimiento se realiza por la vía judicial correspondiente y no una creada al efecto, descartándose el agravio.

Así se concluye con el estudio del artículo 20 y, en este sentido, es claro que no adolece de vicios de inconstitucionalidad y, por tanto, se evacua la consulta y se establece un nuevo e importante precedente jurisprudencial, con el cual no habrá incertidumbre a la hora de aplicar la norma cuando sea necesario, puesto está permeado de las garantías constitucionales y legales que lo hacen totalmente legal y constitucional.

---

<sup>64</sup> **Sala Constitucional.** Voto 785-99. De las 17 horas con 27 minutos del 3 de febrero de mil 1999.

<sup>65</sup> **Ibidem.**

<sup>66</sup> **Ibidem.**



## 2. Tribunal Primero Civil.

En este caso, la sentencia 1309 -f – 2003 <sup>67</sup>. La cual, es un proceso ejecutivo hipotecario, establecido ante el Juzgado Cuarto Civil de Mayor Cuantía de San José, bajo el expediente número 03-000694-183-CI. Incoado por condominio Cataluña Castilla y Macarena. Y es importante para nuestro tema de estudio, puesto señala la inexistencia, de una renuncia de trámites del ejecutivo simple.

La apelación del proceso se da por cuanto el documento que da base a éste, según la parte demandada, no reúne los requisitos y formalidades de una hipoteca.

El Tribunal por su parte, lo primero que hace es rechazar de plano la demanda como un proceso ejecutivo hipotecario, por no ser un proceso ejecutivo puro. El demandado, por su parte, echa mano del artículo 20 de la Ley Reguladora de la Propiedad en Condominio. Aduciendo que la certificación de contador público cuenta con carácter de título ejecutivo hipotecario y que, por lo tanto, debería de seguirse las formalidades del ejecutivo hipotecario y pasar a remate. A esto, el Tribunal no discute la calificación jurídica de la certificación, pero sí cuestiona los alcances de esa calificación jurídica. El Tribunal indica, de manera clara que y en respuesta a lo anterior que, *“se trata de una hipoteca legal” sin renuncia de trámites y esa característica impide rematar directamente el inmueble gravado por ley.*” Por lo cual rechaza los alcances que esgrime el demandante y refiriéndose a estos de la siguiente manera, indica que *“La Hipoteca Legal produce un privilegio de pago, pues la propiedad responde con prioridad y frente a cualquier propietario. No obstante, desde el punto de vista procesal, se carece de un título con renuncia de trámites como lo exigen los artículos 422 del Código Civil y 630 inciso 3º del Código Procesal Civil.”*

Al carecer, esta figura jurídica, de los trámites de renuncia anticipada al juicio ejecutivo simple que establece el 422 Código Civil complementado por el 630 inciso 3º del Código Procesal Civil; no se puede pasar de inmediato al Proceso Ejecutivo

---

<sup>67</sup> **Tribunal Primero Civil, Sección Primera.** Sentencia 1309 -f - 2003. De las 8 horas 35 minutos del 12 de noviembre del año 2003. Recurso de apelación incoado por C.C.C Y M

Hipotecario establecido en el Código Civil. Estableciendo un importante antecedente jurisprudencial, que no se encuentra en ninguna ley.

Es aquí donde el Juzgado hace referencia al Voto número 250 -L- de las diez horas del doce de marzo del año dos mil tres, con el fin de señalar que al artículo 20 de la Ley Reguladora de la Propiedad en Condominio lo afectó una trascendental reforma, que se hizo efectiva por medio de la Ley 8278 de 6 de junio de 2002.

*“Reconociéndose como título ejecutivo hipotecario certificación que emita contador público autorizado. Indicando cuotas correspondientes a gastos comunes debidos por propietario de finca filial. También multas e intereses generados. Quedando ese fundo afecto, como garantía preferente de pago, a hipoteca legal. Pero sin establecerse renuncia anticipada a los trámites propios del **ejecutivo simple**<sup>68</sup> que autoriza artículo 422 Código Civil. Este último procedimiento es donde, necesariamente, debe ventilarse reclamación de eventuales dineros comunales insatisfechos. Posibilitándole, al deudor, desplegando derecho de defensa, cuestionar montos cuya existencia afianza el contador y le son reivindicados. Lo que devendría infructuoso dentro de ejecución pura.*

Esta sentencia, entonces, logra aclarar de la mano con la reforma del artículo 20 de la Ley Reguladora de Propiedad en Condominio, que el ejecutivo simple es el proceso adecuado y ajustado a los principios generales procesales para realizar el reclamo de cuotas condominales, dejadas de pagar por medio de una hipoteca legal. Por lo tanto, de manera jurisprudencial fue llenado ese vacío que se encontraba en la Ley, teniendo así, más claridad no solo del proceso aplicable, sino las justificaciones y razonamiento jurídico que llevó a amalgamar ese artículo 20. Convirtiéndose este artículo, en una herramienta útil, cumpliendo con su principal cometido y para lo cual fue creada desde

---

<sup>68</sup> *Lo resaltado no pertenece al texto original.*

un principio. Pero esto se había dificultado, por diferentes situaciones que se presentaban al aplicar las anteriores versiones de este artículo, primeramente en la Ley de Propiedad Horizontal y, posteriormente, dentro la LRPC, en donde, primordialmente eran acusados de variadas faltas al principio de igualdad entre otras situaciones que fueron terminaron por restarle credibilidad al artículo.

Continuando con el análisis jurisprudencial se tiene el siguiente Proceso Ejecutivo<sup>69</sup>, establecido ante el Juzgado Segundo Civil de Mayor Cuantía de San José, bajo el expediente número 04-000299-181-CI. Incoado por Condominio Industrial Pavas, contra Inmobiliaria Titanio S.A. Su importancia para esta investigación se centra en que la vía de ejecución de la Hipoteca Legal no implica renuncia de los trámites previos.

Es significativo comenzar con lo que señaló el Juez de Primera Instancia, en sentencia dictada a las catorce horas del quince de abril del dos mil cinco, en donde resolvió:

**POR TANTO:** *Se declara con lugar la demanda ejecutiva hipotecaria de conocimiento sumario por devenir sin renuncia de trámites establecida por CONDOMINIO INDUSTRIAL PAVAS contra INMOBILIARIA TITANIO SOCIEDAD ANONIMA. Se confirma la ejecución despachada interlocutoriamente por lo que se condena a la sociedad demandada a cancelar a favor de la sociedad actora la suma de tres millones novecientos noventa y un mil quinientos noventa y seis colones con ochenta céntimos por concepto de cuotas de mantenimiento, consumo de agua y cuenta de seguros y la suma de cinco millones novecientos cincuenta y dos mil novecientos*

---

<sup>69</sup> **Tribunal Primero Civil, Sección Primera.** Sentencia 823 – f - 2005, De las 8 horas 20 minutos del 4 de agosto del año 2005. Recurso de apelación incoado por C.I.P.

*cuarenta y nueve colones con treinta y dos céntimos por concepto de cláusula penal así como las costas procesales y personales. Se rechazan las excepciones de prescripción de intereses y falta de derecho en la vía utilizada para el cobro de intereses”.*

La parte perdedora interpuso un recurso de apelación y es donde comienza el trabajo de este Tribunal, de esta manera, la parte demandada se opuso con “tres argumentos: 1) *intereses prescritos*, 2) *la cláusula donde se establece la tasa de interés es abusiva* y 3) *improcedencia del cobro es esta vía sumaria ejecutivo.*”

*“En el fallo de primera instancia, se aplica el artículo 20 de la Ley Reguladora de la Propiedad en Condominio, norma que le concede ejecutividad al título mencionado. Con esa disposición legal, el a-quo rechaza la última de las razones descritas. En cuanto a la excepción de prescripción de los réditos, la deniega porque el fundamento de la partida proviene de una cláusula penal y no de intereses en recto sentido. También desestima la falta de derecho en cuanto a la tasa de interés, bajo el mismo razonamiento de la cláusula penal.*

En este sentido, el Tribunal comienza a brindar su explicación y punto de vista acerca de lo esgrimido por el Juzgado y señala que,

*“Este órgano colegiado comparte lo resuelto en relación con el proceso seleccionado<sup>70</sup>. La Ley Reguladora de la Propiedad en Condominio le otorga el carácter de Hipoteca Legal para cobrar los gastos comunes, pero se trata de un gravamen por disposición de la ley y no por*

---

<sup>70</sup> Es decir, lo dicho por el a-quo de aplicando el artículo 20 de la LRPC.

*acuerdo de partes. En ese sentido, se echa de menos la renuncia de trámite exigida en el numeral 422 del Código Civil y, por ese motivo, el crédito debe ejecutarse en el sumario ejecutivo simple.*

De esta manera inclusive hace referencia a la figura de la Hipoteca Legal y sus atribuciones diciendo que, *“La Hipoteca Legal significa que el inmueble generador de la obligación responde con preferencia, pero procesalmente el monto certificado debe ser objeto de debate en el contradictorio sumario, sin que se pueda ordenar la venta forzosa de la finca filiar de pleno derecho como ejecución pura.”*

No obstante, el Tribunal no opinó igual que el a-quo, en relación con el reclamo sobre los intereses abusivos, y expone, en este caso, que la cláusula penal de los supuestos intereses abusivos, no se aplica en primer lugar a obligaciones dinerarias, sino que de acuerdo entre partes se pacta un concepto de daños y perjuicios y, por lo tanto, siendo obligaciones dinerarias, los intereses siempre guardan el carácter de daños y perjuicios, tal y como lo dispone el Código Civil en su artículo 706 de la siguiente manera *“Si la obligación es de pagar una suma de dinero, los daños y perjuicios consisten siempre y únicamente en el pago de intereses sobre la suma debida, contados desde el vencimiento del plazo.”* El demandante interpreta la norma de manera adecuada y concuerda con lo que indica el Tribunal al decir que *“No se trata de una cláusula penal porque no se conviene una suma determinada y única, pues en el Reglamento se fija un 10% mensual en caso de no pago”*, siendo, entonces, que ese 10% fungiera como intereses, y como tales se les puede aplicar el plazo de prescripción. Sin embargo y por motivos formales del proceso, no se puede entrar a hablar de la naturaleza de la cláusula, y por otra parte la parte interesada no realizó defensa en primera instancia y tampoco frente a este tribunal, por lo que hasta aquí la sentencia.

Se concluye, entonces, que los intereses, en obligaciones dinerarias, son lo mismo que los daños y perjuicios, por lo que se le aplicaría la prescripción, pero fue algo que la parte interesada no apeló en ninguna instancia.

Entrando un poco más en materia y de la mano del Tribunal Primero Civil, se puede vislumbrar cómo en un proceso de tercería de mejor derecho de distribución, promovida por Condominio Antares del Este, dentro del Proceso Ejecutivo Hipotecario de Desarrollo y Administración Inmobiliaria Casel Sociedad Anónima, contra Corporación Inmobiliaria Schuster Sociedad Anónima.

En esta sentencia<sup>71</sup>, se podrá ver cómo es importante conocer, los alcances de la preferencia de pago de la Hipoteca Legal, en donde la sociedad tercerista, dentro del proceso hipotecario, promueve el proceso incidental para reclamar un derecho preferente de pago. En este caso, el Juzgado rechaza la tercería, esencialmente, porque la actora no tenía a su favor un fallo ejecutivo donde se hubiera reconocido el monto certificado. La parte actora fundamenta su pretensión con base en el artículo 20 de la Ley de Propiedad en condominio, no obstante, y según el Tribunal indica que,

*“... la norma contempla una Hipoteca Legal y por disposición imperativa del legislador tiene preferencia. Ese grado preferente no se traduce, de pleno derecho, en una tercería de dominio. Lo que se pretende es garantizar el pago de las obligaciones derivadas del condominio, independientemente del propietario. En otras palabras, cualquier transmisión de la finca filial por venta voluntaria o forzosa –remate- soporta la Hipoteca Legal y el inmueble siempre responderá por esos montos adeudados.”*

Es decir, que el artículo 20 de LPRC, da base a poder ejercer una tercería, siempre y cuando se haya establecido previamente en una sentencia, *“donde se determine el monto adeudado ya que sin conocerse con exactitud lo debido, previo proceso de conocimiento, no es posible promover una tercería simplemente para ser pagado con*

---

<sup>71</sup> **Tribunal Primero Civil, Sección Primera.** Sentencia 271 – I -2006. De las 7 horas 50 minutos del 29 de marzo del año 2006. Recurso de apelación incoado por C.A.E.D.

*preferencia.*” En caso de que aún no se haya obtenido fallo ejecutivo, donde se hubiera reconocido el monto adeudado, simplemente, hay que seguir el procedimiento normal de cobro, puesto que la garantía que brinda la hipoteca legal, es una garantía real. Es decir, que persigue el bien sin importar quién sea el propietario. De esta manera, se hace uso de los atributos de la garantía real y en tal sentido, se obtenga sentencia favorable, se gravará la propiedad sin detenerse a preguntarse, quién sea el dueño en ese momento o si existe un traspaso anotado o cualquier otra circunstancia de cambio de propietario del bien. Como bien lo indica el tribunal, *“En otras palabras, cualquier transmisión de la finca filial por venta voluntaria o forzosa –remate- soporta la Hipoteca Legal y el inmueble siempre responderá por esos montos adeudados.”* Lo cual no hace necesario desde ningún punto de vista, establecer un proceso de tercería para hacer un reclamo por medio de una hipoteca legal, de acuerdo con la explicación anterior.

Pasando ahora a la sentencia 1247 – n – 2007<sup>72</sup>. Se tiene, la definición del plazo prescriptivo para las obligaciones dinerarias, fundamentadas en el artículo 13 y 20 de la Ley Reguladora de la Propiedad en Condominio. Tanto del Capital, como intereses.

Iniciando la discusión sobre el plazo del cobro del Capital, *“Para la parte demandada es de 1 año con base en los numerales 870 del Código Civil y 984 del Código de Comercio. Se entiende que la deudora se apoya en el inciso 1º: esto es, califica la acción como pagadera en un tiempo menor de un semestre.”*

El Tribunal por su parte discrepa de lo indicado por ambas partes y señala,

*“Es cierto que se trata de cuota pagadera mensualmente, pero no tiene plazo fijo. La obligación es continua en el tiempo y se mantiene en razón de la condición de condominio. Además, esa norma legal fue prevista para situaciones muy distintas a las regulaciones derivadas de propiedad horizontal, las cuales son de data*

---

<sup>72</sup> **Tribunal Primero Civil, Sección Primera.** Sentencia 1247 – n – 2007. De las 7 horas 30 minutos del 12 de diciembre del año 2007. Recurso de apelación incoado por C.C.E.P.

*muy reciente y ni siquiera imaginada cuando se promulgó el Código Civil hace más de 100 años.”*

Por otra parte, pero en ese mismo sentido, el Tribunal exterioriza que, *“Tampoco es de recibo tesis del Juzgado de los 4 años, porque no se trata, como se dijo, de un acto mercantil para aplicar el plazo ordinario del 984 del Código de Comercio.”* Expresando ahora su decisión el Tribunal indica que, *“...los integrantes de este Tribunal se inclinan por aplicar el plazo decenal en virtud de la condición jurídica dada al crédito.”* Y hacen referencia a la jurisprudencia diciendo que,

*“Aun cuando la jurisprudencia ha dicho que las hipotecas legales, al no contener renuncia de trámites del ejecutivo, se deben cobrar en un proceso sumario, en realidad es un hipotecario pero tramitado en vía sumaria. Por esa razón, el plazo prescriptivo son los diez años previstos para los créditos hipotecarios del artículo 968 del Código de Comercio, según la interpretación auténtica de la Asamblea Legislativa. Habla de hipotecas comunes o de cédula, pero no se puede distinguir donde la ley no la hace ni se le puede tratar distinto a las hipotecas legales. Todos son gravámenes hipotecarios, con la única diferencia del origen – contractual o por imperativo legal – pero por su naturaleza común prescriben a los 10 años.”*

Respecto de los intereses indica el tribunal que, *“En este extremo si rige el año para la prescripción, de manera que estarían prescritos todos los intereses reclamados en la*



*demanda.*” Fundamentada en lo que claramente establecen los artículos 870<sup>73</sup> del Código Civil y 984<sup>74</sup> del Código de Comercio, respectivamente en sus incisos 1 y b).

Lo interesante, en esta demanda es la diferencia entre los plazos para hacer cobro de cuotas comunes de un condominio como Capital, por un lado y como intereses.

En estos casos lo recomendable es hacer este tipo de cobros, en un término menor o igual a un año, para evitar la prescripción de los intereses, puesto el Capital se le aplica el término decenal, no obstante, para evitar confusiones, es mejor y razonable el término de un año,

Ahora bien, el siguiente caso, en el cual el apelante insiste, después de una sentencia del a-quo; en reclamar que se le debió de haber notificado de manera más clara en la resolución, que su reclamo se debía llevar a cabo, en un proceso ejecutivo hipotecario y no un monitorio como lo planteó el apelante. Es por esto, que inclusive el Tribunal bajo la sentencia 311 – p – 2010<sup>75</sup>, admite, que la Ley de Cobro, ha sufrido cambios recientes y en cierta manera, da algo de razón al apelante y señala que,

*“Es evidente la confusión de la recurrente, aun cuando es entendible en virtud de la magnitud de la*

---

<sup>73</sup> Art 870. Prescriben por un año:1. Las acciones a que se refiere el inciso primero del artículo anterior, cuando el pago se haya estipulado por períodos de tiempo menor que un semestre.

<sup>74</sup> ARTÍCULO 984.- Salvo lo expresamente dispuesto en otros capítulos de este Código, todo derecho y su correspondiente acción prescriben en cuatro años, con las siguientes salvedades que prescribirán en un año: a) Las acciones de nulidad de los acuerdos tomados por las asambleas de accionistas o consejos de administración de sociedades comerciales; las de reclamaciones por vicios de las cosas vendidas con garantía de buen funcionamiento; y las de responsabilidad de los administradores, gerentes, directores y demás miembros de la administración de sociedades; b) Las acciones para cobrar intereses, alquileres, arrendamientos o rentas; c) Las acciones de los empresarios, para cobrar el valor de las obras que ejecutaren por destajo; d) Las acciones para cobrar el uso de cualquier otro derecho sobre bienes muebles; y e) Las acciones derivadas de ventas al por mayor y al detalle a otros comerciantes o al consumidor directamente.

<sup>75</sup> **Tribunal Primero Civil, Sección Primera.** Sentencia 311 – p – 2010. De las 10 horas 15 minutos del 13 de abril del año 2010. Recurso de apelación incoado por M.E.

*reforma en materia de cobros, la cual es de reciente data a partir del 20 de mayo del año en curso. La ley de cobro judicial diseña únicamente dos procesos: 1) el monitorio se destina para reclamar obligaciones dinerarias personales, tengan o no condición de títulos ejecutivos. 2) El de ejecución para obligaciones dinerarias reales, el cual incluye la hipoteca y la prenda.”*

El tribunal, por lo tanto, realiza una destacable diferenciación entre los títulos ejecutivos<sup>76</sup> y los títulos ejecutorios.<sup>77</sup> Esto para, posteriormente, poder señalar que,

*“...los títulos ejecutorios están clasificados en el numeral 630 del Código Procesal Civil; entre ellos, la hipoteca y la prenda. La hipoteca, por su parte, tiene tres modalidades: la común, por cédula y la legal. Bajo el modelo del Código Procesal Civil, antes de la entrada en vigencia de la ley de cobro, las dos primeras hipotecas se tramitaban como ejecuciones, pero por vía jurisprudencial, para la legal se acudía al sumario ejecutivo simple. Ese criterio de la jurisprudencia quedó totalmente superado con la redacción del actual artículo 8 de la ley de cobro, pues en esa norma se le otorga a la Hipoteca Legal los mismos efectos de una hipoteca común inscrita en el Registro o una cédula hipotecaria debidamente expedida.”*

Esta aclaración que realiza el Tribunal es sumamente valiosa, puesto indica expresamente el medio de ejecución de la Hipoteca Legal, dejando de lado los criterios jurisprudenciales anteriores a la Ley de Cobro Judicial. Puesto anteriormente se hacía

---

<sup>76</sup> Ver sobre títulos ejecutivos en el artículo 2.2 de la Ley de Cobro Judicial 8624 y normas especiales.

<sup>77</sup> Ver más sobre títulos ejecutorios en al artículo 630 del Código Procesal Civil.

referencia a cobrar este tipo de hipotecas por medio de un proceso ejecutivo simple, el cual fue expresamente derogado por la Ley de Cobro Judicial. Para dar paso, a dos procesos únicos, los cuales servirán para hacer cobro de las obligaciones personales (monitorio) y de las obligaciones reales (ejecutivo).

Esto, pone fin a una de las situaciones más discutidas de la Ley de Propiedad en Condominio. A partir de esto, se vislumbra una mayor claridad en el cobro de saldos a favor del condominio, y también una mayor claridad, en cuanto a todas aquellas deudas que se garantizan a través de una Hipoteca Legal, puesto expresamente se establece un proceso para que sean cobradas en la nueva Ley de Cobro Judicial.

Y como último análisis, se encuentra la Sentencia 127 – 2C – 2011<sup>78</sup>, bajo las regulaciones de la Ley de Cobro Judicial. En la cual, el juez de primera instancia había resuelto a favor de la parte demandada y señaló, que se acogía la excepción de falta de derecho sin embargo, omitió en el pronunciamiento referirse a las excepciones de prescripción de capital e intereses.

Contra la sentencia de primera instancia se alza la parte actora y de los hechos sucedidos, se rescatan los más importantes para esta investigación, que se basan, esencialmente, en la discusión de la prescripción del pago del Capital y de los intereses, en donde el Tribunal hace referencia al punto, de la siguiente manera y aclara que los montos del Capital, tienen un término de prescripción de diez años.

*“No hay duda, sin que sean necesario mayores consideraciones, que lo reclamado es producto de una obligación eminentemente civil y no comercial, como lo pretende la demandada. Se trata de cuotas de mantenimiento a cargo de uno de los condóminos, por lo que se aplican las reglas civiles y no comerciales. No es una*

---

<sup>78</sup> **Tribunal Primero Civil, Sección Primera.** Sentencia 127 – 2C – 2011. De las 13 horas 35 minutos del 17 de febrero del año 2011. Recurso de apelación incoado por C.C.C.D.C.

*relación obligacional consecuente de actos de comercio, pues si bien la actora en una sociedad anónima, lo adeudado es producto de cargas derivadas de la naturaleza misma del inmueble, el cual se encuentra sujeto a las disposiciones propias de una normativa especial como lo la Ley de Propiedad Horizontal. En ese entendido, de ninguna manera es aplicable las disposiciones del Código Mercantil referentes a la prescripción. Por el contrario, resulta aplicable el artículo 868 del Código Civil y que establece un plazo de diez años, como regla general. El crédito que nos ocupa no es posible ubicarlo en ninguno de las hipótesis previstas en los artículos 869 y 870 de este último cuerpo de leyes citado, los cuales establecen plazos de prescripción menores de tres y un año respectivamente. La razón es sencilla: dichas disposiciones se encuentran vigentes desde mil novecientos ochenta y ocho con la entrada en vigencia del Código Civil, sin que el legislador de esa época haya pensado incluir una excepción para la propiedad horizontal, precisamente porque el desarrollo social y legal de los condominios es muy posterior. La Ley de Propiedad Horizontal es de mil novecientos sesenta y seis, y por regular una materia tan específica, si la intención era establecer un plazo de prescripción corto se debió fijar en la misma ley, lo que se echa de menos. Ante la ausencia de norma especial, no queda otra alternativa que aplicar la general del Código Civil, se insiste.”*

No se valora de la misma manera los intereses, puesto, en este caso, sí conlleva razón el recurrente. Al respecto el Tribunal indicó que, “*Sí es procedente la excepción de prescripción de intereses. Según consta en el documento base, el tipo de interés reclamado, conforme al Reglamento de Condominio, es mensual. En ese caso, con*

*sustento en los artículos 869<sup>79</sup> y 870<sup>80</sup> inciso 1) del Código Civil el plazo de prescripción es de un año.*” Dejando claro entonces que para el reclamo del Capital son diez años y para los intereses un año.

Es así, como se observa al final de nuestro análisis jurisprudencial, el cual llevó a través de situaciones que marcan huella en el tema que atañe y, además de otros importantes aspectos, a los cuales merece prestarles atención, a la hora de hacer el cobro de cuotas de mantenimiento de una propiedad, afecta al Régimen de Propiedad en Condominio.

---

<sup>79</sup> Art. 869. Prescriben por tres años: 1. Las acciones para pedir intereses, alquileres, arrendamientos, pensiones y rentas, siempre que el pago se haya estipulado por semestres o por otro período mayor que un semestre. 2. Las acciones por sueldos, honorarios o emolumentos de servicios profesionales. 3. La acción de los empresarios para cobrar el valor de las obras que ejecutaren por destajo. 4. Las acciones para cobrar el uso o cualquier otro derecho sobre bienes muebles.

<sup>80</sup> Art. 870. Prescriben por un año: 1. Las acciones a que se refiere el inciso primero del artículo anterior, cuando el pago se haya estipulado por períodos de tiempo menor que un semestre.

## **Capítulo III: Título Ejecutorios e Hipoteca Legal.**

### **Sección I. Títulos Ejecutorios.**

#### **A. Relación entre los títulos ejecutorios y la vía de ejecución de la hipoteca legal.**

Es sustancial tener claro, que son los títulos ejecutorios o ejecutivos, como erróneamente son denominados. Es significativo su concepto general, porque es parte fundamental en el enunciado del artículo 20 de la Ley Reguladora de la Propiedad en Condominio, el cual es pilar fundamental, en esta investigación, como se ha expuesto supra. Aquí, inclusive se comienza con la confusión de términos, puesto en el enunciado siguiente se habla de título ejecutivo, cuando en realidad se hace referencia a un título ejecutorio, el artículo indica lo siguiente,

*“Artículo 20.- Un contador público autorizado expedirá la certificación de las sumas que los propietarios adeuden por estos conceptos; esta certificación constituirá título ejecutivo hipotecario”<sup>81</sup>*

Es necesario detenerse en este punto, para tener claras las implicaciones que abarca el concepto de cobrar lo adeudado, por medio de un título ejecutorio hipotecario<sup>82</sup>. Además de esto, este punto singularmente, se ha planteado en variadas oportunidades como un hecho inconstitucional y se ha cuestionado, también, el hecho de que sea un contador público autorizado quien emite esta certificación<sup>83</sup> como se estudiará anteriormente en esta investigación a través de la jurisprudencia, por lo que es importante tener claridad del significado y lo que abarca.

---

<sup>81</sup> **Ley Reguladora de la Propiedad en Condominio y su Reglamento.** Ley No. 7933, art. 20.

<sup>82</sup> Como debería de llamársele, y no ejecutivo hipotecario, como actualmente se le llama en el artículo 20.

<sup>83</sup> Ver más a profundidad en la sentencia número 0501-91, de las dieciséis del cinco de marzo de mil novecientos noventa y uno, del Tribunal Primero Civil.

Se puede comenzar, diciendo que existe una remarcada diferencia doctrinal, entre los títulos ejecutivos y los títulos ejecutorios, esto por cuanto, los primeros requieren de un proceso de conocimiento y los segundos remiten a un trámite ejecutivo directo. Unos se encuentran ubicados en el artículo 438 del Código Procesal Civil, mientras los segundos, que son de interés en nuestra investigación, se encuentran en el artículo 630 del mismo cuerpo legal y son enumerados de la siguiente manera:

*“Título ejecutivo*

*ARTÍCULO 630.- Procedencia.*

*Procede la ejecución por la vía de apremio cuando se solicita en virtud de los siguientes títulos, siempre que en ellos se establezca la obligación de pagar una cantidad de dinero, líquida y exigible:*

- 1) Sentencia firme o que sin estarlo, se permita ejecutarla provisionalmente.*
- 2) Laudo firme.*
- 3) Créditos hipotecarios o prendarios con renuncia de trámites del proceso ejecutivo.*
- 4) Transacción aprobada por el juez.*
- 5) Acuerdos conciliatorios.”<sup>84</sup>*

Vale la pena decir, entonces, que anteriormente a la Promulgación de la Ley de Cobro, ésta era la manera de interpretar el uso de títulos ejecutorios, como el que menciona el artículo 20 de la Ley Reguladora de la Propiedad en Condominio, es decir, a través del 630 del Código Procesal Civil. Es de vital importancia relacionar este artículo con el artículo 422 del Código Civil que se refiere sobre la renuncia del trámite de hipoteca de

---

<sup>84</sup> **Código Procesal Civil. Con anotaciones sobre acciones de inconstitucionalidad y espacio para anotaciones en cada artículo.** Ley No 7130 del 16 de agosto de 1989. Editorial Investigaciones Jurídicas S.A, San José, dieciseisava edición. 2006. Art.630.

la siguiente manera para poder cerrar el círculo que completa el razonamiento jurídico, que se propone a explicar, en este sentido, reza,

*“Artículo 422. Es permitido renunciar en la escritura de hipoteca, los trámites del juicio ejecutivo. En tal caso se procederá desde luego a la venta judicial, sirviendo de base el precio fijado por las partes en la escritura; si no se hubiese fijado el precio, se establecerá por peritos.”*

Estos dos artículos relacionados son los que se utilizaban, antes de la promulgación Ley de Cobro Judicial, para el cobro de la Hipoteca Legal, dando como resultado que se hiciera el cobro por medio de un juicio ejecutivo simple, como lo indica el siguiente extracto de sentencia y no por medio de un proceso ejecutivo puro.

*“El artículo 20, Ley N° 7993 Reguladora de la Propiedad en Condominio, resultó modificado según Ley N° 8278 de 6 de junio de 2002. Reconociéndose como título ejecutivo hipotecario certificación que emita contador público autorizado. Indicando cuotas correspondientes a gastos comunes debidos por propietario de finca filial. También multas e intereses generados. Quedando ese fundo afecto, como garantía preferente de pago, a hipoteca legal. Pero sin establecerse renuncia anticipada a los trámites propios del ejecutivo simple que autoriza artículo 422 Código Civil. Este último procedimiento es donde, necesariamente, debe ventilarse reclamación de eventuales dineros comunales insatisfechos. Posibilitándole, al deudor, desplegando derecho de defensa, cuestionar montos cuya existencia afianza el contador y le son reivindicados. Lo que devendría infructuoso dentro de ejecución pura. Trámite cobratorio que no autoriza la normativa aplicable a propiedad en condominio.”*



Es decir, que la renuncia que se podía determinar mediante el 422, era la que establecía la diferencia entre un proceso cobratorio de ejecución pura y un proceso de ejecución simple. Puesto, que para llevar a cabo la ejecución el primero, se necesitaba contar con la renuncia establecida el art. 422 de manera expresa por parte del deudor, y por el contrario, para el segundo tipo de proceso no establecía esta renuncia y se debían tramitar permitiéndole al deudor ejercitar su derecho de defensa dentro del proceso. De tal manera que la Hipoteca Legal proveniente del artículo 20 de la Ley Reguladora de Propiedad en Condominio, se llevara a cabo por medio de ejecutivo simple.

Esta situación, se dio después del cambio sustancial que introdujo la Reforma de los artículos 20 y 28 de la Ley Reguladora de Propiedad en Condominio. Ley No 7933, y adicción del artículo 32 bis. Ley No. 8278, puesto que antes de esta reforma al artículo 20 de la LRPC, el artículo fue determinado como inconstitucional por medio del voto 7156 del año 2000, por ser contrario al principio de igualdad, al permitir a un sujeto de derecho privado tener potestad certificadora.

Posterior a la reforma, la potestad certificadora es arrebatada al administrador del condominio y ésta le es otorgada, como corresponde, a un contador público autorizado, quien determinará el monto adeudado. Respecto de una consulta judicial de constitucionalidad promovida por el Juzgado Civil de Heredia la Sala Constitucional, acerca de la constitucionalidad del artículo 20 de la LRPC, indica que,

*“...la reforma introducida por la también citada Ley número 8278, modificó lo relacionado con el sujeto que emite la certificación. Según la nueva redacción, la certificación la emite un contador público autorizado... En lo que ahora es objeto de análisis, es opinión de esta Procuraduría que la norma no tiene el vicio de constitucionalidad que, en este punto, provoca la duda del juzgador. La circunstancia de que la certificación de lo adeudado por gastos comunes, que constituye título*

*ejecutivo si la auténtica un abogado, la emita un contador público autorizado, marca la diferencia. Hemos de recordar que el contador público autorizado tiene fe pública dada por ley, para realizar estos actos con las consecuencias de ley. En particular, tiene potestad para certificar, según lo dispone el artículo 7 de la Ley de Creación del Colegio de Contadores Públicos número 1038...”*

De esta manera el art.20 de la LRPC, libra el problema de inconstitucionalidad que lo aquejaba desde sus inicios. Para quedar a disposición de quien quiera utilizarlo de manera correcta, sin estar teñida de vicios de inconstitucionalidad.

La Sala inclusive para aclarar el tema, hace una equiparación entre la potestad certificadora que brinda el artículo 611 del Código de Comercio y la potestad que al igual brinda el artículo 20 de la LRPC, para lo cual, en ese sentido, señala la siguiente jurisprudencia que habla y explica sobre la supuesta inconstitucionalidad del 611 Código de Comercio, haciendo referencia a la capacidad certificadora que tiene el contador público,

*“Dicho artículo lo que señala es que la certificación emitida por un contador público autorizado, en la que conste lo adeudado por concepto de gastos comunes, es título ejecutivo y ello, como ha dicho la Sala Constitucional en relación con el artículo 611 del Código de Comercio, no violenta el principio de igualdad garantizado en la Constitución Política, porque el contador público autorizado es un tercero ajeno a la relación entre el condominio y el condómino; además, es un profesional al que el Estado ha otorgado fe pública para emitir ese tipo de actos, es decir, es un profesional en el que el Estado ha delegado la potestad para certificar y que, por lo tanto, actúa en ejercicio*

*de una función típicamente administrativa y no como un sujeto de derecho privado.”*

Teniendo claro lo anterior, se puede avanzar e ir identificando otras características de los títulos ejecutorios para terminar de encuadrarlos en el contexto de la vía de ejecución de la hipoteca, como la base cobratoria del proceso de cobro para las cuotas condominales dejadas de cancelar.

## **B. Definición.**

Una vez teniendo claro lo anterior, se esgrime la siguiente definición sobre los títulos ejecutorios. Estos, *“Se definen como aquel documento que incorpora un derecho de ejecución a cargo de quien lo posee legítimamente... En su contenido se exige que haga prueba por sí mismo del derecho que contiene, y que pruebe la existencia de una obligación civil, patrimonial, incondicional, líquida y exigible a cargo de una persona física o jurídica”*<sup>85</sup>

Esto quiere decir que es un documento cobratorio, el cual debe cumplir con algunos requisitos para ser considerado como tal. Dentro de estos requisitos, se puede mencionar los siguientes, tomados de la clasificación realizada de la tesis de Licenciatura del señor Gonzalo Gómez Rodríguez<sup>86</sup>, y adicionando algunos comentarios que complementan la acertada clasificación; la cual es de utilidad para demostrar los extremos que alcanzan los títulos ejecutorios, que los define y con qué ventajas cuentan:

## **C) Principales características.**

---

<sup>85</sup> HERRERA FONSECA, (Rodrigo). **Manual sobre títulos de crédito: Fundamentos legales del crédito y cobro, con jurisprudencia.** San José, Costa Rica. Instituto de Investigaciones Jurídicas S.A. 1 ed. 2000.

<sup>86</sup> GÓMEZ RODRÍGUEZ (Gonzalo). **La instauración del proceso monitorio para el cobro de títulos ejecutivos.** San José. Costa Rica. Tesis de graduación para optar por el título de licenciatura en Derecho. Universidad de Costa Rica. 2006. PP. 93 – 95.

## 1. Ser creados por ley

Es decir, son aquellos documentos que el legislador considere necesarios dotarlos del privilegio de ser ejecutorios. Pues queda al arbitrio del legislador denominar o no, que un documento revista el ser ejecutivo. Es parte de las discrecionalidades con las que cuenta el legislador, siempre y cuando no contravenga ninguna norma constitucional. Esta es la principal característica diferenciadora.

Este punto se puede ver, en relación con la Ley de Propiedad en Condominio, claramente acotado en la sentencia 2007-011273 proveniente del expediente N° 07-006888-0007-CO. De la siguiente manera,

*“En este sentido, en el cuestionamiento de la dotación del carácter de título ejecutivo, por las supuestas irregularidades en que pueden incurrir los contadores públicos, se advierte al accionante que el reconocimiento de esta condición es un asunto librado a la discrecionalidad legislativa **que es un título ejecutivo** (según se consignó en sentencias número 2000-8767, 2002-10098 y 2003-3056 de esta Sala); motivo por el cual, si ello no lesiona ningún derecho o principio constitucional, no puede ser del conocimiento de este Tribunal, por implicar el ejercicio de la función legislativa.”<sup>87</sup>*

## 2. Cumplir con todos los requisitos que la ley exige.

Esta característica se explica por sí sola, no obstante se puede aportar la siguiente definición e indicar que *“Por ende, no será suficiente que exista norma que le otorgue al*

---

<sup>87</sup> **Sala Constitucional de la Corte Suprema de Justicia.** Sentencia número 2007-011273, de las catorce horas y cuarenta y dos minutos del ocho de agosto del dos mil siete.

*documento la condición de título ejecutivo, sino que el documento debe cumplir con los requisitos que la ley de su creación le solicita.”<sup>88</sup>*

Este se refiere, precisamente, a que debe de cumplir con todos los requisitos aquí señalados.

### **3. Deben valerse por sí mismos.**

Es decir, que los títulos ejecutorios, no pueden depender de otro documento ni condicionarse a otro documento, de manera que, *“el documento debe bastarse a sí mismo y así respetar el principio de literalidad, con el cual no es posible analizar más allá de lo que contiene el documento.”<sup>89</sup>*

En otras palabras, este tipo de títulos no dependen de nada, para surtir sus efectos y, además no hay nada, que se les pueda adicionar o complementar, puesto es solo su contenido el que genera la obligación.

### **4. Debe haber identidad precisa de las partes**

Esto quiere decir, que las calidades del deudor y del acreedor, deben de estar insertas en el documento. Esto con el fin de no incurrir en error, a la hora de ser cobrado el documento.

Las partes contratantes deben de incluir sus calidades completas en el documento, para que sean de fácil identificación y cumplir con los requisitos que caracterizan este tipo de documentos.

### **5. Deuda líquida y determinada**

---

<sup>88</sup> GÓMEZ RODRÍGUEZ (Gonzalo). **La instauración del proceso monitorio para el cobro de títulos ejecutivos**. San José. Costa Rica. Tesis de graduación para optar por el título de licenciatura en Derecho. Universidad de Costa Rica. 2006. PP. 93 – 95. Cita al **TRIBUNAL PRIMERO CIVIL DE SAN JOSÉ**. Voto 248-E de las 7 horas 40 minutos del 4 de marzo de 1998.

<sup>89</sup> *Ibíd.* p 93 – 95. Citando al **TRIBUNAL PRIMERO CIVIL DE SAN JOSÉ**, votos 945-91, 1335-90.

*“La deuda debe ser en dinero y determinada o determinable fácilmente con un cálculo aritmético.”*<sup>90</sup>

Este tipo de títulos solo sustentan obligaciones dinerarias o líquidas, las cuales deben de estar claramente determinadas haciendo referencia, a su monto y su tipo de moneda como manera complementaria.

## **6. Deuda exigible**

*“La exigibilidad se basa en la afirmación del actor en indicar el incumplimiento del deudor, en consecuencia se parte de una presunción respaldada por un lado, en el documento que contiene una promesa pura y simple de pagar una cantidad determinada de dinero y, por otro lado, el vencimiento del plazo dentro del cual debía de ser cumplida la obligación”*<sup>91</sup>

En conclusión, se puede afirmar que el título ejecutivo o ejecutorio generado de lo estipulado por el artículo 20 de la Ley de Propiedad en Condominio, es un título ejecutorio propiamente; puesto cumple a cabalidad con la totalidad de las características o requisitos exigidos doctrinalmente y jurisprudencialmente. Haciendo de éste un título totalmente válido y ejecutable ante la ley, garantizando de tal manera la posibilidad de ver saldadas las deudas que surjan de cualquier relación con base en el artículo 20 de la LRPC.

A continuación, se observará como este título ejecutorio se materializa en juicio por medio de la figura de la Hipoteca Legal. Con lo cual, adoptaría, por tanto, las características de esta figura en juicio, para gozar, entonces, de las cualidades frente a otras garantías reales de menor rango, por contar este tipo de hipoteca con un grado preferencial otorgado por ley.

---

<sup>90</sup> GÓMEZ RODRÍGUEZ (Gonzalo). **Óp. cit.** p 93 – 95.

<sup>91</sup> **Tribunal Agrario del Segundo Circuito Judicial de San Jose, Sección Primera.** Voto número 0235- F-06, de las catorce horas veinte minutos del diez de marzo de dos mil seis. Recurso de apelación de J.L.F.N.C.A.

Además y con referencia a este mismo punto, en el siguiente extracto de sentencia se hace hincapié en la utilidad, que por su naturaleza tienen los títulos ejecutorios, de tal manera la Sala dispone que,

*“Los títulos ejecutivos son aquellos que como bien lo dice su nombre por sí solos bastan para obtener en el proceso respectivo la ejecución de una obligación. Su carácter esencial radica en ser un documento ejecutable y que representa deudas líquidas o liquidables, ciertas y exigibles. Su naturaleza jurídica viene dada por la misma ley, el legislador es quien les da esas características a determinados documentos con el fin de que sean ejecutables en una vía jurisdiccional más expedita y sumaria, de manera que el deudor no tenga oportunidad de maniobrar su patrimonio en perjuicio del acreedor, disponiendo de sus bienes burlando la deuda”.*<sup>92</sup>

Se puede decir, entonces, que la certificación emitida por un contador público autorizado, cumple a cabalidad con las características que se enuncian anteriormente, para constituirse como un título ejecutorio. Por ende, se materializa esa certificación del contador público en un gravamen de hipoteca legal, tal como lo indica el artículo 20 de la LRPC.

Aclarada ya, la legalidad de la potestad que ostentan los contadores públicos. Es necesario indicar, que el instrumento legal que lleva a la vida jurídica al título ejecutorio, en este caso, es la Hipoteca. Por eso no se puede dejar de lado, profundizar en este tema, a la hora de la aplicación y diferenciación de lo que se define como una Hipoteca Legal. No obstante, lo primero para empezar a hablar de la hipoteca legal, se debe de hablar de la hipoteca convencional, que es la más conocida.

---

<sup>92</sup> **Sala Constitucional**, Voto N° 3056-03 de las 14 horas 58 minutos del 23 de Abril 2003.

## **Sección II. Hipoteca convencional e hipoteca legal.**

### **A. La hipoteca.**

Es una de las figuras más reconocidas en Costa Rica. A través del tiempo, ha servido de garantía de pago en diferentes negocios y sirviendo de respaldo en muchos casos. En nuestro país, de manera no muy clara, se han logrado distinguir dos tipos de hipotecas fundamentalmente y de lo cual se hará distinción en la siguiente sección, puesto solo en uno, de estos dos tipos de hipotecas, reside la garantía del pago de cuotas condominiales.

“...La “hypoteca” como la llamaron los griegos, es una de las instituciones más antiguas del Derecho Civil, Desde siempre se ha utilizado para establecer un derecho real de garantía sobre un bien, con la finalidad de no hacer ilusorio el pago de una obligación, y que en caso de incumplimiento el acreedor, pueda vender el bien hipotecado y así hacerse pago de su crédito.”<sup>93</sup>

### **B. La hipoteca convencional o voluntaria.**

#### **1. Origen.**

Respecto de este punto, se ha coincidido, que es en Grecia, donde se distinguen los primeros rasgos distintivos de la Hipoteca. Señalada repetidas veces en muchos textos, como Grecia, la cuna de la Hipoteca.

---

<sup>93</sup>JIMÉNEZ MÉNDEZ, (Ana Lucía) y SEQUEIRA SOLIS (William). **La hipoteca y la prenda naval, comparación y aplicación al sistema jurídico costarricense.** 1990. p. 138.



## 2. Definición.

Las hipotecas convencionales son “... las que dependen del acuerdo entre partes y de la forma que se le dé por medio de la escritura de constitución. A ese acto pueden comparecer acreedor y deudor, o ser otorgada unilateralmente por el dueño de los bienes que se gravan. Las hipotecas voluntarias son las de uso corriente en nuestro medio...”<sup>94</sup>

Se puede, definirla también, como un derecho real accesorio al cumplimiento o no, de lo acordado entre las partes en la constitución del contrato de hipoteca. Este derecho, lo puede hacer efectivo el acreedor cuando el deudor no cumpla con lo establecido. Este es garantizado por una propiedad y es lo que le da su característica de real. Además, es accesorio, porque la hipoteca no nace por sí sola, sino como consecuencia de un negocio jurídico previo, que viene a surgir como siendo accesorio al negocio y cumpliendo el papel de garantía.

## 3. Características.

Se pueden distinguir entre sus características representativas las siguientes:

### - **Garantía Real.**

Es una garantía sobre un bien inmueble, mediante la cual un acreedor asegura su pago por medio de un bien determinado y gravado frente a terceros.

### - **Garantía Accesoría:**

Es una garantía que nace de un negocio, en el cual se crea una obligación y esta obligación es formalizada y garantizada por medio de una hipoteca nacida entre un acuerdo consensual en una escritura pública, para garantizar una deuda propia o ajena. La accesoriedad significa al mismo tiempo, que al nacer esta garantía por medio de una obligación, si esta obligación llegara a extinguirse, la garantía, también, se extinguiría.

### - **Indivisibilidad.**

---

<sup>94</sup> JIMÉNEZ MÉNDEZ, (Ana Lucía) y SEQUEIRA SOLIS (William). **Op. Cit** p. 138.

Esto quiere decir que la hipoteca afecta a la totalidad del bien gravado. Es importante recalcar que si existiera acuerdo entre partes, se podrían variar las cláusulas de la hipoteca para variar los términos de lo adeudado y su garantía. Es decir, que esta indivisibilidad es de acuerdo entre partes. Sin embargo, en principio la cosa se toma en su totalidad.

- **Persecución.**

Esto quiere decir, que una vez, que el plazo de la deuda se haya cumplido y el deudor no hubiera pagado, el acreedor tiene el derecho de hacer efectiva la garantía en contra de la propiedad gravada previamente. El derecho nace en el momento del incumplimiento. El derecho de perseguir el bien que fue dado en garantía. Respetando en este caso, la posibilidad de que existan acreedores hipotecarios en grados superiores o que hayan garantizado su deuda de manera previa. Es decir, que hay que respetar el orden en que los acreedores hayan establecido su garantía.

### **C. Hipoteca Legal o privilegiada.**

#### **1. Origen.**

Históricamente, la Hipoteca Legal data desde años atrás, tanto en el ámbito internacional como en el ámbito nacional. De esto expone el muy reconocido tratadista costarricense Alberto Brenes Córdoba, primeramente, en donde se refiere a los vestigios de lo que era una Hipoteca Legal fuera de las fronteras de nuestro país y dice que,

*“la establecida por el emperador Constantino en beneficio de los menores, sobre los bienes del tutor, para asegurar las resultas de la administración del haber del pupilo; y la creado por Justiniano en los bienes del marido para garantizar la restitución de los bienes dotales de su consorte, disuelto que fuera el matrimonio; disposición que obedeció a la frecuencia con que en su tiempo se verificaban los divorcios y a la dificultad con que tropezaba*

*la esposa para recuperar su dote. El legislador, a efecto de resguardar con más eficacia los intereses de la mujer, dispuso en la ley Assiduis que su Hipoteca Legal tuviese primacía sobre todos los otros créditos anteriores que hubiese contra el marido.*<sup>95</sup>

Por otra parte en el ámbito nacional, indica que,

*“En Costa Rica, las primeras disposiciones hipotecarias de importancia datan de 1841. El Código General emitido en aquella fecha trata de la materia en los capítulos VI a XII del libro 3°, tit. XX, Parte I. Admite, como el Código de Napoleón que le sirvió de modelo, tres clases de hipotecas: legales o tácitas, judiciales, y convencionales, las que define del modo siguiente: hipoteca tácita o legal, es la que se constituye por la ley; judicial o necesaria, la que resulta de las sentencias pronunciadas por los jueces; y voluntaria o convencional, la que depende de las convenciones y de la forma exterior de las escrituras, en contratos o testamento.”*<sup>96</sup>

Desde hacía bastantes décadas, la Hipoteca Legal era una figura que se reconocía en Costa Rica, no obstante, su uso, a través de tiempo, se ha limitado para el uso de administración estatal y para garantizar las obligaciones que tienen, los administrados frente a la administración. Además, la Hipoteca Legal es utilizada en pocas ocasiones, por preverse para casos muy limitados en nuestro ordenamiento, principalmente, para el cobro de tributos por medio de las Municipalidades en el artículo 70 del Código Municipal<sup>97</sup> y la establecida para la empresa Acueductos y Alcantarillados AyA.

Además, siempre ha existido una cierta incertidumbre por parte de las municipalidades. Muchas de éstas prefieren ante un cobro judicial por deudas tributarias, buscar otros

---

<sup>95</sup> BRENES CÓRDOBA (Alberto). **Tratado de los Bienes**, San José, Costa Rica. Editorial Juricentro S.A. Edición mimeografiada, 1977, pp. 86-89.

<sup>96</sup> BRENES CÓRDOBA (Alberto). **Óp. Cit.** p. 93.

<sup>97</sup> Artículo 70. Las deudas por tributos municipales constituirán hipoteca legal preferente sobre los respectivos inmuebles.

bienes del deudor, antes que hacer uso de la hipoteca legal, quedando como una figura en desuso. Esto hasta la promulgación de la Ley de Propiedad en Condominio, en donde ha sido una figura preponderante que brinda una garantía privilegiada sobre las demás hipotecas. Lo anterior la convierte en una “arma” muy poderosa en contra de los deudores.

Es en el Código Civil y por medio del artículo 425, que existe la primera referencia en nuestro ordenamiento jurídico del reconocimiento de esta figura legal. Este artículo reza de la siguiente manera,

*“Artículo. 425. Las hipotecas legales reconocidas por la legislación anterior sólo subsistirán con perjuicio de tercero durante dos años. Los interesados pueden desde luego exigir que dichas hipotecas legales se reemplacen con una hipoteca especial.”<sup>98</sup>*

## **2. Definición.**

Una primera definición sería la siguiente,

*“...la hipoteca legal, es aquella surgida no del contrato expreso entre un deudor y su acreedor, sino de la ley... La Hipoteca Legal surge así, de la urgencia o la necesidad de amparar vía Ley, algunas obligaciones y derechos considerados vitales para la administración.”<sup>99</sup>*

Esto quiere decir, entonces, que de alguna manera la Hipoteca Legal, es creada vía Ley y que no requiere del acuerdo entre partes para perfeccionarse, sino que por el contrario es impuesto por ley, para garantizar algunas obligaciones o derechos, en este caso de la administración. Al hablar de administración, esta definición hace

---

<sup>98</sup> **Código Civil.** Ley número 63 del 28 de setiembre de 1887.

<sup>99</sup> MORERA VÍQUEZ (Néstor). La hipoteca legal del Instituto Costarricense de Acueductos y Alcantarillados. **Revista Jurídica Estudiantil Hermenéutica.** San José. Número 10. 2002. p.16-21.

referencia a la administración gubernamental, no obstante, para esta investigación se puede concebir como administración a la administración del condominio. Puesto en ambos casos, la Hipoteca Legal juega exactamente el mismo papel de protección ante la necesidad de amparar una obligación.

*“Se define también como Hipoteca Legal aquella en la que la Ley crea la obligación a cargo de determinadas personas de constituir hipoteca para responder al cumplimiento de un orden legal de obligaciones.”<sup>100</sup>*

En el ordenamiento jurídico costarricense, se puede encontrar la Hipoteca Legal en el artículo 70 del Código Municipal; en el artículo 4 de la Ley número 5595 del 17 de octubre de 1974, también, se impone Hipoteca Legal sobre deudas por alcantarillado, y el artículo 5 de la ley 6622 del 27 de agosto de 1981 establece que las certificaciones por deudas a su favor son título ejecutivo; y de data más reciente el artículo 20 de la Ley Reguladora de Propiedad en Condominio. Esto deja ver, que son pocas las normas que aplicarían, eventualmente, en el uso de la Hipoteca Legal, por lo cual el uso es poco, pero bien garantizado. Inclusive y hasta cierto punto, pareciera que en algún momento el Legislador hubiera querido eliminar el uso de la Hipoteca Legal, de acuerdo con lo apuntado en el artículo 425 del Código Civil, que reza de la siguiente manera, *“Las Hipotecas Legales reconocidas por la legislación anterior, solo subsistirán con perjuicio de tercero durante dos años. Los interesados pueden desde luego exigir dichas hipotecas se reemplacen con una hipoteca especial.”<sup>101</sup>*

No obstante, posterior a la promulgación de la Ley de Cobro Judicial, las cosas cambiaron enteramente, puesto esta Ley reconoce de manera expresa y concreta el uso y procedimiento de cobro para la hipoteca legal, cambiando el paradigma anterior y haciendo más sencillo, el uso de esta herramienta, que es parte importante de nuestra investigación, pero esto será expuesto en el próximo capítulo.

---

<sup>100</sup> MORA DELGADO (Victor) y CERVANTES GAMBOA (Héctor). **La Hipoteca**. San José. Facultad de Derecho. Universidad de Costa Rica. Tesis para optar por el grado de licenciado en Derecho. 1982. p 41.

<sup>101</sup> Sistema Costarricense de Información Jurídica. (2007). Código Civil. Ley número 63, de 28 de setiembre del 1887.

[http://www.pgr.go.cr/scij/busqueda/normativa/normas/nrm\\_repartidor.asp?param1=NRTC&nValor1=1&nValor2=15437&nValor3=66085&strTipM=TC](http://www.pgr.go.cr/scij/busqueda/normativa/normas/nrm_repartidor.asp?param1=NRTC&nValor1=1&nValor2=15437&nValor3=66085&strTipM=TC) [Consulta: 23 de mayo de 2013.]

Se puede finiquitar la definición citando la siguiente, *la hipoteca legal, tal y como se ha previsto en nuestra legislación, se enmarcaría dentro de lo que la doctrina ha denominado como “hipotecas tácitas”, es decir, aquellas que no requieren inscripción en un registro para surtir sus efectos...*<sup>102</sup>. Este punto es muy importante, puesto más adelante haremos referencia a la inseguridad jurídica que conllevan este tipo de hipotecas y el perjuicio que causa a los interesados en remates y otros negocios jurídicos que no se pueden proteger de un gravamen de esta índole.

### 3. Características.

Se pueden distinguir las siguientes características diferenciadoras pertenecientes a la hipoteca legal:

- Origen legal: *Sólo el legislador puede autorizarlas.*<sup>103</sup>*Han sido previstas y autorizadas por el legislador.*<sup>104</sup>Esto quiere decir que no son creadas como las hipotecas comunes, de un acuerdo entre partes, sino que es el Legislador quien con sus potestades de administrador de la ley otorga, y da origen, dependiendo de las necesidades que enfrente la administración estatal, a la hipoteca legal.
- Excepcionalidad: *Es una derogación excepcional del derecho común, con vista a razones determinadas.*<sup>105</sup>*Implican una derogación del derecho común con vista en razones determinadas, en este caso fundada en motivos de utilidad pública como lo es el suministro de agua potable considerado parte integrante del derecho a la salud y a la vida.*<sup>106</sup>Esta característica reviste dos partes, por un lado, la poca frecuencia en su uso, y por otra parte, quiere decir, que es por razones muy bien identificadas y, por lo general, enfocadas en un beneficio público. Es decir, que la característica de excepcionalidad se encarna como una característica, puesto la Hipoteca Legal es aplicada de manera excepcional.

---

<sup>102</sup> MORERA VÍQUEZ (Néstor). **Op.cit.** p 16-21.

<sup>103</sup> JIMÉNEZ CÓRDOBA (Gilda María) y MAYNARD FERNÁNDEZ (Rose Marie). **La Hipoteca Legal en Costa Rica**. San José. Facultad de Derecho. Universidad de Costa Rica. Tesis para optar por el grado de Licenciado en Costa Rica. 1992. p. 65.

<sup>104</sup> MORERA VÍQUEZ (Néstor). **Op.cit.** p 16-21.

<sup>105</sup> JIMÉNEZ CÓRDOBA (Gilda María) y MAYNARD FERNÁNDEZ (Rose Marie), **Óp. cit.** p.65.

<sup>106</sup> MORERA VÍQUEZ (Néstor), **Óp. cit.** p 16-21

- Accesoriedad: *El privilegio es accesorio al crédito respectivo y por ende se extinguen con este.*<sup>107</sup> *El privilegio es accesorio al crédito respectivo, que para el caso que nos ocupa sería la morosidad acreditada por las certificaciones de adeudo, expedidas por la Subgerencia del Instituto Costarricense de Acueductos y Alcantarillados, que de conformidad con el artículo 5 de la ley 6622 19 de agosto de 1981 son título ejecutivo.*<sup>108</sup> El privilegio o preferencia que tiene la Hipoteca Legal es accesorio al crédito que le dio nacimiento a la Hipoteca Legal, entonces esta preferencia o privilegio se extingue cuando el crédito se extingue.
- Indivisibilidad; *El privilegio subsiste independientemente del fraccionamiento del crédito o la cosa.*<sup>109</sup> El privilegio proseguirá aunque la cosa o el crédito se dividan.
- Privilegio: *Eventualmente y dado el caso de que existiera gravámenes anteriores, la Hipoteca Legal sustituirá a una de primer grado para efectos del remate.*<sup>110</sup> Esto quiere decir, que este tipo de hipoteca puede inclusive sobrepasar una hipoteca anterior y de primer grado. Es una hipoteca que invoca una clara necesidad del estado de asegurar el pago incondicional y es su característica distintiva y diferenciadora.

#### **D. Relación entre la Hipoteca Legal y el artículo 20 de la Ley Reguladora de Propiedad en Condominio.**

La relación entre un tema y otro es directa, no obstante, el artículo que da pie a la utilización de la Hipoteca Legal para este tipo de cobros, no es clara. Primeramente, por su redacción en la Ley y en segundo lugar, por la gran discusión jurisprudencial que se ha generado. Pero de esta misma manera y con base en variadas discusiones, es como relativamente se ha logrado vislumbrar de una mejor manera el espíritu que reside en el artículo. Es claro, que el artículo que le da base no es expreso en su redacción, puesto no dice que el adeudo se garantiza por medio de una hipoteca legal, como lo debería de decir explícitamente.

<sup>107</sup> JIMÉNEZ CÓRDOBA (Gilda María) y MAYNARD FERNÁNDEZ (Rose Marie), **Óp. cit.** p.66.

<sup>108</sup> MORERA VÍQUEZ (Néstor). **Óp. cit.** p 16-21

<sup>109</sup> JIMÉNEZ CÓRDOBA (Gilda María) y MAYNARD FERNÁNDEZ (Rose Marie), **Óp. cit.** p.66.

<sup>110</sup> MORERA VÍQUEZ (Néstor). **Op.cit.** p 16-21.

Ahora bien y con base en lo explicado hasta el momento, el artículo hace referencia a la hipoteca legal, cuando dentro del artículo se menciona que “... *constituirán un gravamen hipotecario sobre la finca filial, solo precedido por el gravamen referente al impuesto sobre bienes inmuebles.*” No señala el artículo expresamente que es una Hipoteca Legal en su enunciado, no obstante, de alguna manera lo sugiere, puesto indica que solo será precedido por el impuesto de bienes inmuebles.

El artículo al que se hace alusión reza lo siguiente:

*“Artículo 20. La finca filial quedará afectada, 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...”<sup>111</sup>*

En relación con este punto, se debe de indicar que la Hipoteca Legal proveniente del artículo 20 de la Ley Reguladora de la Propiedad en Condominio, es una Hipoteca Legal que cuenta con las características generales de las hipotecas legales. Pero en el caso específico de la Hipoteca Legal fundamentada en el artículo 20 de la LRPC, cuenta con una característica distintiva. Esta característica fue dada jurisprudencialmente y con la finalidad de abrir espacio a un proceso que no contaba con una base muy convincente.

El siguiente párrafo deja clara la característica de la cual se está hablando.

*“En realidad, se trata de una “hipoteca legal” sin renuncia de trámites y esa característica impide rematar directamente el inmueble gravado por ley. La Hipoteca Legal*

---

<sup>111</sup> Ley Reguladora de la Propiedad en Condominio y su Reglamento. Ley No. 7933, art. 20.



*produce un privilegio de pago, pues la propiedad responde con prioridad y frente a cualquier propietario. No obstante, desde el punto de vista procesal, se carece de un título con renuncia anticipada como lo exigen el artículo 422 del Código Civil y 630 inc. 3 del Código Procesal Civil.”<sup>112</sup>*

Esto quiere decir, que es una Hipoteca Legal común, sin embargo, viéndola desde el punto de vista procesal, se tiene que es una hipoteca que no nos puede llevar de una sola vez a la ejecución. Sino, que deben de respetarse los derechos de defensa de la parte deudora, al menos hasta cierto punto, sin dejar de lado que se está frente a un procedimiento de ejecución.

Lo que quiere decir que se está frente a una Hipoteca Legal sin renuncia de trámites. Esto nace con base en al artículo 422 del Código Procesal Civil, al referirse a que cualquiera está autorizado para renunciar de previo, en la misma escritura de la hipoteca. Esto se hace con el fin de que el acreedor pueda ejecutar de manera expedita y poder, por lo tanto, cobrar de una manera más económica y sencilla. Sin embargo, la Sala Constitucional logra ver el injusto que se estaría causando, si se pasara de inmediato a la venta judicial, sin antes al menos haber dado oportunidad al deudor de oponerse con los mínimos recursos que le permite la Ley. Puesto, en estos casos pensó la Sala en la clara inseguridad jurídica que causa la Hipoteca Legal por naturaleza y trató de minimizar la acción de esa manera.

Es, de esta forma, como esta particular Hipoteca Legal sin renuncia de trámites previos llega a cobrar vida dentro de nuestro ordenamiento jurídico. Y lleva a tomar sentido dentro del proceso de ejecución. En nuestro caso, son las mismas reglas para el cobro de las cuotas condominales, por lo cual se hace fundamental conocer que para cobrar dichas cuotas vía judicial, nos vamos a encontrar frente a una Hipoteca Legal sin

---

<sup>112</sup> **Tribunal Primero Civil, Sección Primera.** Sentencia 1309 -f - 2003. De las 8 horas 35 minutos del 12 de noviembre del año 2003. Recurso de apelación incoado por C.C.C Y M.

renuncia anticipada de trámites, y por lo tanto, no se puede llevar de inmediato al remate, sino que hay que pasar por un juicio ejecutivo, con las garantías procesales que éste brinda para la parte demandada.

### **Sección III. Edictos Judiciales en la ejecución de la Hipoteca Legal y su falta de determinación.**

A) El objetivo de los edictos judiciales y su problemática con la Hipoteca Legal.

Es bien conocido, dentro de la figura de la Hipoteca Legal y como resultado de un proceso de ejecución, que el fin que se busca, es el pago de lo adeudado por medio del remate judicial de un bien inmueble. Dicho remate devengará en un monto pecuniario, el cual resarcirá el adeudo.

En este tipo de procesos, la parte demandante debe de presentar una certificación literal de la propiedad como parte indispensable, al inicio en la presentación de la demanda, según lo indica la normativa al respecto. Esto engloba un fin claro; en el cual por medio de esta certificación, se le da a conocer al juez, a las partes involucradas y a cualquier interesado en general, la información en específica de la propiedad de acuerdo con el Registro Público. Dentro de este informe, se puede conocer, entre otras cosas, si existen hipotecas en grados anteriores al que da base al proceso establecido o cualquier otro gravamen que pueda afectar la prelación en los pagos de los acreedores o que inclusive pueda afectar a aquel que haya participado en el remate y haya adquirido la propiedad.

A tal efecto, se puede citar lo que dice el Tribunal Primero Civil, respecto de la necesidad de presentar la certificación literal en este tipo de procesos, *“en definitiva, la certificación de gravámenes y anotaciones es un documento indispensable de un proceso de ejecución pura, el que como tal (proceso), debe inicial garantizando a todos los posibles afectados su derecho a contradecir. Ese tipo de proceso tiene como finalidad la venta del bien para lograr el pago del crédito. No es natural entonces, que*

*se inicie sin tomar en cuenta los derechos de todos los involucrados y con una finalidad distinta*<sup>113</sup>

Es esta certificación y el estudio que el juez haga de esta documentación, será el que dará base al edicto que efectúa el Juzgado para sacar a remate la propiedad. Es aquí, precisamente, donde se verá el problema al cual se viene a hacer referencia en este apartado. Puesto es una problemática que puede afectar en grandes proporciones a cualquier persona. Ya que una vez efectuado el remate y adjudicada la propiedad a una persona, a esta propiedad le podrían sobrevenir gravámenes que no estaban contemplados en las certificaciones entregadas al principio del proceso y tampoco en el edicto del remate. Uno de estos casos, es el caso de la Hipoteca Legal, la cual tiene relación estrecha con nuestra investigación

El problema que plantea esta situación, es que el edicto, lleva a cometer un grave error a aquel que participó y ganó el remate. Puesto se supone que este edicto de remate, serviría para informar a terceros del estado de la propiedad que se está rematando, de la información recolectada por el juez o juzgado a lo largo del proceso, por medio de las certificaciones de la propiedad que le fueron entregadas.

La verdadera afectación se da en el momento cuando alguien participe y gane el remate, puesto, es en este momento, en donde se concreta el perjuicio que provoca la falta de información en el edicto del remate para esa persona precisamente. En este caso, no se estaría brindando la totalidad de la información de los gravámenes que ostenta la propiedad.

Es bien conocido, que el principio de publicidad es un principio fundamental para la buena ejecución del derecho y en todo sentido, principalmente, en el tipo de sistema registral como el que existe en nuestro país. No obstante, no es en el principio de publicidad que se encuentra en la explicación para lo que al parecer es un atropello a los derechos fundamentales de los participantes de remates y diferentes negocios

---

<sup>113</sup> **Tribunal Primero Civil, Sección Primera.** Sentencia 651 - 2011. De las 7 horas 55 minutos del 26 de agosto del año 2011. Voto de la mayoría.

jurídicos que están expuestos a caer en este tipo de error que puede provocar esta falta de información en el edicto judicial que se supone debería de cumplir con la publicidad veraz del terreno que se va a transar o adjudicar a un tercero ajeno.

B) Responsabilidad del participante del remate y normativa al respecto.

Es muy importante comenzar diciendo que *“el remate es una venta judicial que difiere del contrato de venta entre partes, en el que el vendedor garantiza la evicción y el saneamiento de lo vendido, mientras que en la subasta no ocurre eso.”*<sup>114</sup>

Este párrafo inicia dando la respuesta y dejando claro que en el remate no se garantiza el estado del bien o la información que se brinde de éste. Esto deja la responsabilidad al interesado de verificar por sus propios medios el estatus en general del bien.

Entonces, como antecedente artículo 650 de Código Procesal Civil, el cual en aquel momento era el punto de referencia medular cuando cualquiera quería hacer referencia o mención al remate o al edicto y su contenido obligatorio. En el artículo se hacía la aclaración de que la ausencia de cualquiera de los requisitos encerrados en él, no se constituiría en la nulidad del remate. Salvo lo que disponía el 653 de la misma ley, el cual no contiene la anhelada nulidad del remate por un gravamen legal no indicado, sino que solo hace referencia a la existencia de nulidad, cuando haya error en la cosa o en la hora del edicto.

En aquel momento la normativa en su artículo 642 del Código Procesal Civil al esgrimir claramente que,

**“Artículo 642. Falta de depósito.**

Quien adquiera bienes mediante remate, lo hará bajo su riesgo en cuanto a situación, estado o condiciones de hecho, consten o no en el expediente”

---

<sup>114</sup> **Tribunal Primero Civil de San José**, en el voto número 649-M de las 7:55 horas del 15 de junio de 1993. Citado en PARAJELES VINDAS (Gerardo). **El Remate en la Jurisprudencia Costarricense. 2ed. Pag. 15.** San José, Costa Rica. Julio del 2001

Este artículo es fundamental, para trasladar la responsabilidad de verificar el estado en general de los bienes adquiridos por medio de remate. Entonces, hay que estar seguros de que a la hora de adquirir un bien por medio de remate, son el acreedor y el participante oferente del remate los más interesados en conocer a profundidad y con detalle el estado del bien. Esta información tendrá que buscarla no solo en el expediente, sino en los medios necesarios para asegurarse del estado del bien. En nuestro caso específico, asegurarse en la Municipalidad del lugar, el instituto de acueductos y alcantarillados y ante el administrador del condominio, que no exista ningún gravamen sobreviniente de tipo real por afectar la propiedad.

Esto deja saber que no hay que confiarse en la información que brinda el expediente o el informe registral actualizado, sino también, buscar si la propiedad no tiene ningún problema con entidades que la Ley les provea la capacidad de establecer hipotecas con el grado de preferentes o legales o privilegiadas. Para que al menos, pudiendo descartar éstas, pueda el posible adjudicatario estar seguro de lo que va a obtener.

Es claro, entonces, que la responsabilidad a la hora de obtener bienes por medio de un remate es de los interesados y esto no solo es claramente señalado en la normativa, sino que la jurisprudencia, también, se ha referido a este tema de una manera clara, con el fin de una mejor comprensión.

Es así como la jurisprudencia, también, ha jugado un papel fundamental en este avance y ha sido contundente al enunciar claramente los hechos por los cuales podría existir, eventualmente una nulidad del remate. Estos hechos vendrían siendo cuando se viola el curso normal del proceso, cuando se le está causando indefensión a alguna de las dos partes o, según los criterios establecidos, según el derogado artículo 653 del Código Procesal Civil. Criterio que, según la sentencia del Tribunal Agrario número 154 de las trece horas dos minutos del cinco de marzo del dos mil nueve, no había sido variado desde 1981 y se ha venido repitiendo de manera normal durante todo ese tiempo. En aquel momento lo que pretendía el legislador era evitar una incerteza jurídica

Ahora, después de haber superado la normativa del Código Procesal Civil, es la Ley de Cobro Judicial, la que toma varios artículos y los deriva expresamente para proceder con su artículo 21 a sustituir lo derogado del Código Procesal Civil.

En el inciso 2, se observa como ese artículo 21 de la Ley de Cobro Judicial, va haciendo referencia a lo que interesa en este apartado en donde indica que,

### **“21.2 Solicitud de remate**

Con la primera solicitud de remate, el ejecutante deberá presentar la certificación del Registro respectivo, en la que consten los gravámenes, los embargos y las anotaciones que pesen sobre los bienes.”<sup>115</sup>

Con esto se afirma que la acreditación de los datos del bien, son muy importantes para el proceso. Y así debe de ser, puesto permiten saber la situación del bien que se estará rematando y que se supone puede ser adquirido por terceros.

Este artículo, relacionado con el artículo 21.5 de la misma Ley se complementan para entre los dos determinar todo lo relacionado con el edicto del remate. Es así como en el artículo 21.5 se encierran los requisitos del edicto de esta manera,

### **“21.5 Publicación del aviso**

El remate se anunciará por un edicto que se publicará dos veces, en días consecutivos, en La Gaceta; en este se expresará la base, la hora, el lugar y los días de las subastas, las cuales deberán efectuarse con un intervalo de diez días hábiles.

...si son inmuebles, los datos de inscripción en el Registro Público de la Propiedad, el distrito, el cantón y la provincia donde están ubicados; así como la naturaleza, la medida, los linderos, los gravámenes y las anotaciones, y las construcciones o los cultivos que contengan si esto último consta en el expediente. Además, se consignarán los gravámenes que afecten el bien, cuando el adjudicatario deba soportarlos”<sup>116</sup>

---

<sup>115</sup> **Ley de Cobro Judicial.** Ley No. 8426, del 1 de noviembre del 2007.

<sup>116</sup> **Ley de Cobro Judicial.** Ley No. 8426, del 1 de noviembre del 2007.

La publicación de un aviso para informar a los involucrados y a terceros interesados, deja claro, es indispensable para una buena ejecución del proceso y principalmente del remate.

En la ley de cobro judicial, existe, también, una descarga de responsabilidad. En el artículo 21.2 de la Ley de cobro judicial se vé cómo el artículo hace una salvedad, cuando señala de la entrega de las certificaciones que constituirán el edicto judicial. Y en este caso, reforma la manera de actualizar esas certificaciones durante el proceso, el cual se hace en ocasiones tan largo, que dentro de la vida jurídica de los bienes en discusión, pueden suceder cambios que no estuvieran identificados en las certificaciones presentadas al inicio del proceso. El artículo indica,

#### **“21.2 Solicitud de remate**

Con la primera solicitud de remate, el ejecutante deberá presentar la certificación del Registro respectivo, en la que consten los gravámenes, los embargos y las anotaciones que pesen sobre los bienes. Esa documentación no se requerirá para posteriores solicitudes; no obstante, el ejecutado o cualquier interesado podrá demostrarle al tribunal cualquier modificación.”

Esto deja demostrado una descarga de responsabilidad, en caso de que existan esos cambios. Ya que traslada a cualquier interesado, la responsabilidad de verificar cualquier modificación en el estatus de la propiedad. Por lo tanto, al tener esta responsabilidad evitaría que, posteriormente, a la hora del remate, si existiera, por ejemplo un hipoteca legal, será responsabilidad del afectado haber prevenido la situación, y por lo tanto, despejaría un posible reclamo ante el juzgado o tribunal, por no haber prevenido de una hipoteca sobre el bien.

Para otra muestra de lo expuesto, desde el punto de vista del conocido escritor Gerardo Pajareles Vindas que, *“Para la celebración de la subasta, es responsabilidad del juez cuanto de la parte interesada verificar que los requisitos del anuncio se hayan*

*cumplido.*<sup>117</sup> Esto aleja cada vez más la duda con la que iniciamos y más bien, advierte que hay que ser cuidadosos y que, además comparte una responsabilidad al verificar el bien, profundizando lo más posible para despejar cualquier la duda de la existencia de cualquier gravamen sobreviniente o existente.

Es, entonces, como quedaría descartada una posible impugnación de la resolución que ordena el remate y, así mismo, el interesado advertido de la situación. La nueva reglamentación de la Ley de Cobro Judicial, logró gracias a sus antecedentes jurisprudenciales y los establecidos en el Código Procesal Civil, para desembocar en una reglamentación más apropiada.

Lo anteriormente expuesto, es pensando, en el perjuicio que se le puede adjudicar al ganador del remate y de la responsabilidad de éste, en verificar el bien que vaya a obtener y no limitarse a lo descrito en el expediente. Ahora bien y pensado en quien sea el beneficiario del gravamen de hipoteca o prenda legal, es importante advertir, tal y como se ha hecho, Esto haría innecesario, en caso de que el bien se encuentre en medio de un remate, que el acreedor trate de hacer valer su derecho, dentro de ese proceso. No es correcto, entonces, interponer, una tercería de mejor derecho, sino hacer su reclamo por aparte y una vez que haya sentencia a favor, reclamar al titular hasta ese momento, el bien en discusión. Si hubiera en ese mismo momento proceso abierto, en el cual el bien está sirviendo como garantía, sí sería la interposición de la tercería, el proceso para hacer reclamo del bien y con la garantía de una sentencia previa a su favor. Es válido, entonces, hacer la anterior acotación, para aquellos que vayan a hacer uso de la figura de potestad legal en estos casos.

---

<sup>117</sup> PARAJELES VINDAS (Gerardo). **El Remate en la Jurisprudencia Costarricense**. San José, Costa Rica. IJSA. 2da Edición. 2001.



## **Capítulo IV: Procedimiento de cobro de las cuotas condominiales**

Sección I. La vía correcta de ejecución de la Hipoteca Legal de acuerdo con la Ley de Cobro Judicial.

Hay que tomar en cuenta que la Ley de Cobro Judicial puesta en vigencia a través del Boletín Judicial La Gaceta el 20 de mayo año dos mil ocho, vino a generar importantes cambios en la clasificación de los procesos de cobro.

Con la Ley número 8624, se busca simplificar los trámites, acelerar el proceso y hacerlo más eficiente. Mediante la ley anterior, se presentaba la demanda y se le otorgaba al deudor un plazo para contestarla, se evacuaban las pruebas y por último, se dictaba sentencia. Todas estas fases se desarrollaban de manera escrita, y el dictado de la resolución final podía demorar de tres a cuatro años.

Ahora, mediante la Ley 8624, presentada la demanda se le otorga un plazo de quince días al deudor para oponerse. Una vez notificado el deudor, se tramita un auto intimatorio, el cual adquiere carácter de sentencia si el deudor no se opone o lo hace sin fundamento. Si hay oposición, se llama, a una audiencia oral para debatir el fondo del asunto, donde se analiza la prueba y se dicta sentencia en el mismo acto. Esta oralidad le permitirá al juez, entonces, desestimar o no los argumentos del deudor, emitir sentencia y recibir la apelación de manera más expedita.

En la siguiente sección a desarrollar en los primeros 12 artículos de la Ley de Cobro Judicial<sup>118</sup> con el fin de ahondar en los extremos del proceso monitorio y del proceso ejecutivo, lo cual ayudará a diferenciar si se decide por una o la otra vía. Esto después de entrar en vigencia en el año 2008 la ley, puesto ambos procesos son procesos nuevos, que los anteriores fueron derogados por la mencionada ley. Ahora, se va a trabajar con base en el artículo 20 de la Ley Reguladora de Propiedad en Condominio y a verificar cuál es la vía apropiada, ya que siempre ha sido controversial el hecho de aplicar una u otra vía.

---

<sup>118</sup> **Ley de Cobro Judicial.** Ley No. 8426, del 1 de noviembre del 2007.

## **A. Proceso Monitorio.**

1.

### **“ARTÍCULO 1.- Procedencia y competencia**

#### **a) 1.1 Procedencia**

*Mediante el proceso monitorio se tramitará el cobro de obligaciones dinerarias, líquidas y exigibles, fundadas en documentos públicos o privados, con fuerza ejecutiva o sin ella.”<sup>119</sup>*

Desmenuzando este artículo se puede ir tomando extractos para razonarlos y entender a profundidad el enunciado. Según este artículo, en primer lugar, el proceso monitorio se encargará, entonces, del cobro de obligaciones dinerarias fundadas en un soporte documental, el cual puede tener fuerza ejecutiva o no. Este proceso está diseñado para el cobro de obligaciones personales y no distingue del tipo de título que se presente; siempre y cuando cumpla con los requisitos que se establecen en el mismo artículo.

En segundo lugar, la deuda debe de ser dineraria y a pesar de que es algo, que no se menciona en el artículo, no se puede dejar de lado o pasar por alto y por experiencias con la anterior reglamentación; el documento se debe consignar expresamente la suma de dinero, ya sea de moneda extranjera o nacional.

En tercer lugar, la suma de dinero debe de ser líquida. Esto hace alusión a la existencia de una suma cuantificable, para que el deudor tenga la capacidad de saber el monto de la obligación dineraria. La obligación que venga contenida en el documento debe de ser también exigible, es decir, que esta obligación debe estar vencida. En otras palabras, que haya transcurrido el plazo otorgado para realizar el pago por parte del deudor. El documento como lo expone el artículo puede ser público o privado, es decir, que éste puede ser emitido por un funcionario público o puede hacerse por medio de una persona o un ente privado y emitirse, por ejemplo, por medio de una letra de cambio o un pagaré.

---

<sup>119</sup> **Ley de Cobro Judicial.** Ley No. 8426, del 1 de noviembre del 2007.

Lo más importante de esto, como se venía hablando anteriormente, es que la Ley de Cobro Judicial se divide en el cobro de obligaciones personales, por medio de este proceso monitorio y por otro, lado, el cobro de obligaciones reales por medio del proceso ejecutivo. Es, por lo anterior que el proceso monitorio no distingue si el documento es con o sin fuerza ejecutiva, puesto lo que le interesa es que sea una obligación personal, sin importar, si el documento contiene un imperativo legal o no, y así lo dispone la ley.

**b) “1.2 Competencia**

*Su conocimiento corresponde a los juzgados civiles especializados en el cobro de obligaciones dinerarias, sin importar la cuantía. No obstante, las obligaciones agrarias serán de conocimiento exclusivo de los juzgados agrarios, de acuerdo con los trámites previstos en esta Ley. Donde no existan juzgados especializados, será competente el juzgado respectivo, conforme a la estimación.”<sup>120</sup>*

Respecto de este artículo se tiene una revolucionaria e importante innovación. Se trata de la creación de juzgados especializados de cobro. La ley de Cobro Judicial por medio de este artículo refiera a la creación de los Juzgados Especializados de Cobro y como lo señala el artículo, dentro de las características de estos Juzgados es que no contarían con una distinción por la cuantía como si ocurre en los juzgados civiles a los que se está acostumbrados, es decir, que no habría mayor o menor cuantía y, además que estos serán los únicos competentes encargados de conocer los asuntos de obligaciones dinerarias.

Ahora bien, no en todo el país se cuenta con los nuevos juzgados de cobro, por lo cual son los Juzgados Civiles quienes tienen, en defecto de la existencia de los juzgados de cobro, seguir resolviendo los procesos cobratorios y en este caso, si se tomaría en cuenta la estimación, correspondiendo a un juzgado civil de mayor o de menor cuantía

---

<sup>120</sup> **Ley de Cobro Judicial.** Ley No. 8426, del 1 de noviembre del 2007.

dependiendo del caso. Pero si existiera un Juzgado de Cobro en la zona, éste tendría que ver todos los asuntos cobratorios sin importar la estimación de la demanda. A petición de la parte y dentro del plazo que la ley confiere para oponer la excepción de acuerdo en el artículo 31<sup>121</sup> del Código Procesal Civil, se podría definir por medio de la distinción de territorio, el juzgado al que corresponda llevar el caso, tomando en cuenta el artículo 24<sup>122</sup> del Código Procesal Civil.

Otra cuestión a la que hace referencia el enunciado del artículo, es acerca de las obligaciones agrarias. Éstas serán llevadas únicamente y sin distinción alguna, por los Juzgados Agrarios, de tal manera, que con estos asuntos no habría mucho espacio para la interpretación.

2.

## **ARTÍCULO 2.- Documento.**

### **a) “2.1 Documento**

*El documento en el que se funde un proceso monitorio dinerario deberá ser original, una copia firmada certificada cuando la ley lo autorice, o estar contenido en un soporte físico, en el que aparezca, como indubitable, quién es el deudor, mediante la firma*

---

<sup>121</sup> ARTÍCULO 31.- Competencia preventiva. Si para un proceso hubiera dos o más jueces competentes, conocerá de él el que prevenga a solicitud del actor.

<sup>122</sup> ARTÍCULO 24.- Pretensión personal y pretensión real sobre muebles. Para conocer de las demandas en que se ejerciten pretensiones personales o pretensiones reales sobre bienes muebles, será competente el juez del domicilio del demandado. Si tuviere más de un domicilio, será competente el juez de cualquiera de ellos. Si fuere incierto o desconocido dicho domicilio, será competente el juez del lugar donde se encontrare el demandado, o el del domicilio del actor. Cuando el demandado no tuviere domicilio ni residencia en Costa Rica, será competente el juez del domicilio del actor; si éste tampoco tuviere domicilio ni residencia en el país, será competente uno de los jueces civiles de la ciudad capital de la República. Habiendo dos o más demandados con diferentes domicilios, será competente el juez de cualquiera de esos domicilios, a elección del actor.

*de este o la firma a ruego con dos testigos instrumentales o cualquier otra señal equivalente.”<sup>123</sup>*

Este artículo se complementa con el artículo 1.1 del mismo cuerpo legal, puesto establece, además los requisitos con que debe contar el documento, éste debe de estar firmado por el deudor y debe estar sobre un soporte físico. Este soporte físico deberá ser un documento original o una copia certificada que la ley autorice. Si el documento no contara con la respectiva firma, “...significa que no hay obligación, y por ende, la demanda debe de ser rechazada de plano”<sup>124</sup>

Esta situación referente a la consignación de la firma del deudor en el documento que formaría la base para establecer un proceso monitorio, va indicando cómo el cobro de hipotecas legales no es lo que busca satisfacer este tipo de procesos. Puesto como se explicó en el capítulo anterior, la Hipoteca Legal es establecida por un imperativo de rango legal expreso y se hace sin el consentimiento directo del deudor y sin la firma del deudor en el documento. Recuérdese que por medio de la certificación del CPA, se le da base al proceso cobratorio y se ejecuta por medio de una Hipoteca Legal la cual se esgrime como una garantía real, quedando hipotecada la propiedad del deudor. Por ende, se denota cómo se dibuja el camino o vía de ejecución de la Hipoteca Legal de manera más clara, fuera de los alcances de este tipo de proceso.

## **b) “2.2 Títulos ejecutivos**

Son títulos ejecutivos, siempre y cuando en ellos conste la existencia de una obligación dineraria, líquida y exigible y se pueden definir los siguientes:

- a) El testimonio de una escritura pública no inscribible, debidamente expedida y autorizada, o la certificación de este testimonio.

---

<sup>123</sup> **Ley de Cobro Judicial.** Ley No. 8426, del 1 de noviembre del 2007.

<sup>124</sup> PARAJELES VINDAS (Gerardo). **Los procesos civiles y su tramitación (Texto para auxiliares judiciales).** Ciudad Judicial, San Joaquín de Flores, Heredia, Cota Rica. Poder Judicial, Escuela Judicial. Primera edición. 2010. p. 173.

- b) La certificación de una escritura pública, debidamente inscrita en el Registro Nacional.
- c) El documento privado reconocido judicialmente.
- d) La confesión judicial.
- e) Las certificaciones de resoluciones judiciales firmes que establezcan la obligación de pagar una suma de dinero, cuando no proceda el cobro en el mismo proceso.
- f) La prenda y la hipoteca no inscritas.
- g) Toda clase de documentos que, por leyes especiales, tengan fuerza ejecutiva.”<sup>125</sup>

*“En relación con este tipo de documentos, debemos recordar que esa condición deviene única y exclusivamente de la ley y, es por ello, que el artículo 2.2 contiene una lista de algunos de estos títulos. Se puede afirmar que se trata de una versión mejorada del numeral 438 del CPC, en el cual aparece como novedad, la incorporación de la hipoteca no inscrita como título ejecutivo. Igualmente servirán para plantear procesos monitorios, todos aquellos documentos que por leyes especiales tengan fuerza ejecutiva, como por ejemplo los títulos valores cambiarios (letra de cambio, pagaré y cheque); la factura de compraventa mercantil y la certificación de contador público autorizado para el cobro de deudas originadas, en el uso de una tarjeta de crédito o de saldos de una cuenta corriente bancaria”<sup>126</sup>*

Aparte de lo citado anteriormente hay que tomar en cuenta que este artículo se complementa con lo que dicta el artículo 1.1 de la misma ley, por lo que los documentos deben de cumplir con la característica de tener consignados en sí mismos

---

<sup>125</sup> **Ley de Cobro Judicial.** Ley No. 8426, del 1 de noviembre del 2007.

<sup>126</sup> ARAYA (Alejandro). **Manual de aplicación de la ley de cobro judicial.** Costa Rica. Escuela Judicial.

obligaciones dinerarias, líquidas y exigibles fundadas en documentos públicos o privados con o sin fuerza ejecutiva.

3.

### **“ARTÍCULO 3.- Demanda**

#### **a) 3.1 Contenido de la demanda**

*La demanda deberá contener, necesariamente, los nombres y las calidades de ambas partes, la exposición sucinta de los hechos, los fundamentos de derecho, la petición, las sumas reclamadas por concepto de capital e intereses, la estimación y el lugar para notificar a la parte demandada. La parte actora indicará el medio para atender futuras notificaciones; no obstante, el Consejo Superior del Poder Judicial, considerando las condiciones socioeconómicas de los usuarios y de infraestructura de las comunicaciones, podrá autorizar el señalamiento del lugar para atender notificaciones en zonas o sectores específicos del país.”*

Este artículo contiene los requisitos con los cuales debe de contar el escrito inicial de la demanda monitoria.

Lo primero que se debe de hacer es ver a cuál Juzgado corresponde presentar el proceso de acuerdo con artículo el 1.2 de la Ley de Cobro Judicial. Posteriormente, la demanda debe de incluir:

- Las calidades completas, tanto de la parte actora como de la parte demandada. Nombre, apellido, número de cédula, estado civil, profesión y dirección.
- Exposición de los hechos. Debe contener al menos tres hechos.

*“A) La existencia de la obligación, es decir, mencionar que la persona demandada se constituyó deudora por una suma de dinero con base en el título monitorio B) Acreditar la suma líquida y exigible, indicar el vencimiento y el saldo del capital adeudado. Si*

*la mora se produce por clausula anticipada, se debe explicar esta circunstancia. C) De acuerdo con el principal reclamado, liquidar los intereses a la presentación de la demanda, para lo cual se deben incluir el periodo y la tasa de interés.*<sup>127</sup>

- Fundamentar en los derechos que le proporciona la ley para establecer el presente proceso. Este debería de estar fundamentado de acuerdo con lo que indica el artículo 2.2 de la Ley de Cobro Judicial.
- La Pretensión. En la cual se debe de reclamar la suma del capital, la suma de intereses, intereses futuros, y costas procesales. Es de suma importancia hacer reclamo de los intereses futuros puesto que, “...el juzgado se limita a los extremos concebidos en la sentencia, y ésta solo acoge lo pedido en el escrito inicial.”<sup>128</sup>
- Estimación.

*“Todas las demandas monitorias, aun cuando se tramiten en el juzgado especializado, de deben de estimar conforme a las reglas del inciso 3 del artículo 17 del Código Procesal Civil. La cuantía es importante para efectos de apelación, en tanto si es de menor cuantía, el tribunal conoce como órgano unipersonal y, si es de mayor cuantía, en forma colegiada.”*<sup>129</sup>

- Se debe de aportar un lugar para notificar a la parte demandada y un medio para que la parte actora reciba notificaciones de acuerdo con el artículo 11 de la Ley de Notificaciones Judiciales.<sup>130</sup>

---

<sup>127</sup> PARAJELES VINDAS (Gerardo), **Óp. Cit.**, p. 174.

<sup>128</sup> PARAJELES VINDAS (Gerardo), **Óp. Cit.**, p. 175.

<sup>129</sup> **Ibíd.**, p. 175.

<sup>130</sup> **ARTÍCULO 11.- Notificación automática** A la parte que, en su primer escrito o prevenida al efecto por el juez, no indique el medio conforme a esta Ley, las resoluciones posteriores le quedarán notificadas con el transcurso de veinticuatro horas de dictadas, incluidas las sentencias. Se producirá igual consecuencia cuando la notificación no se pueda efectuar por el medio señalado. En este caso, la resolución se tendrá por notificada con el comprobante de transmisión electrónica o la respectiva constancia, salvo que se demuestre que ello se debió a causas que no le sean imputables.



### **b) “3.2 Demanda defectuosa**

*Si la demanda no cumple los requisitos señalados en el numeral anterior, se prevendrá que se subsanen los defectos omitidos, dentro de un plazo improrrogable de cinco días. De no cumplirse en dicho plazo, la demanda se declarará inadmisibile.”<sup>131</sup>*

Lo anterior quiere decir, se puede corregir esa demanda sólo en el término de 5 días, no obstante, la inadmisibilidad de la demanda en este caso, no significa que no se pueda presentar un nuevo proceso. *“Distinto sería el rechazo de plano, pero éste solamente procede cuando se está en presencia de razones sustantivas y no meramente formales”<sup>132</sup>*

## **4.**

### **“ARTÍCULO 4.- Audiencias orales. Disposiciones generales**

#### **a) 4.1 Concentración de actividad**

*Las audiencias podrán verificarse en una o varias sesiones separadas por recesos e incluso continuarse el día siguiente como una misma unidad procesal.”<sup>133</sup>*

*“Con la incorporación en el proceso monitorio de la audiencia oral en los casos de oposición fundada, se da un viraje de ciento ochenta grados, en relación con el sistema procedimental que ha regido el trámite de los procesos cobratorios, para pasar de uno casi totalmente escrito a otro influenciado por la oralidad.”<sup>134</sup>*

La idea de este tipo de procesos es que se dé todo en una sola audiencia, no obstante, si se realiza más de una se considerará como una misma unidad procesal. Esta

---

<sup>131</sup> **Ley de Cobro Judicial.** Ley No. 8426, del 1 de noviembre del 2007.

<sup>132</sup> **Tribunal Primero Civil.** Voto número 895-P de las 07:30 horas del 17 de octubre del 2008. Citado en ULATE QUESADA (Randall). **Análisis jurídico de la Ley de Cobro Judicial, virtudes, defectos e impacto actual de su aplicación.** Costa Rica. Universidad de Costa Rica. Tesis para optar por el grado de Licenciatura en Derecho. 2010 p. 136.

<sup>133</sup> **Ley de Cobro Judicial.** Ley No. 8426, del 1 de noviembre del 2007.

<sup>134</sup> ARAYA (Alejandro). **Manual de aplicación de la ley de cobro judicial.** Costa Rica. Escuela Judicial.

audiencia se realiza en el supuesto de que el juez haya calificado como bien fundada la oposición, sino obviamente, se continuaría con el curso legal del proceso.

*“En las audiencias orales, están presentes los principios de concentración, inmediación y publicidad.”<sup>135</sup>*

El principio de concentración se identifica en el artículo en estudio, ya que el principio de concentración hace alusión a que todas las diligencias se traten de realizar en la medida de lo posible se lleven a cabo en un solo acto, con el fin de que no se pierda la continuidad y el hilo del contradictorio.

Posteriormente, en este mismo artículo, se puede encontrar cómo claramente se emplea el principio de inmediación, puesto al intentarse realizar todo en una misma audiencia, se intenta también que el juzgador haya tenido la oportunidad de tener una relación directa con las pruebas aportadas y con los actores del proceso. Este principio de

inmediación

significa

que,

*“... todos los sujetos procesales reciban la prueba de una manera directa, inmediata y simultánea. Es necesario que las pruebas lleguen al ánimo del juez sin alteración alguna. A la hora de recibir la prueba el juez debe estar en comunicación directa con los demás sujetos del proceso. Se aplica la regla de la oralidad en la fase de juicio para hacer efectiva esa indicación”<sup>136</sup>*

Y finalmente el principio de publicidad, el cual se ve reflejado en la publicidad la cual permitirle al público entrar a la sala de juicios y presenciar la audiencia, así éste genera ese *“control del pueblo y en aras de una justicia democrática”<sup>137</sup>*

---

<sup>135</sup> ULATE QUESADA (Randall). *Óp. cit.*, p. 142.

<sup>136</sup> **Sala Tercera de la Corte Suprema de Justicia.** Sentencia 1739-92, de las once horas cuarenta y cinco minutos del primero de julio de 1992.

<sup>137</sup> PARAJELES VINDAS (Gerardo), *Óp. Cit.*, p. 181.

## **b) “4.2 Asistencia y efectos de la incomparecencia**

### **1) Deber de asistencia**

*Las partes deberán comparecer a las audiencias personalmente o representadas por abogados con facultades para conciliar. En cuanto a los abogados, deberán tomarse las previsiones para que, aun por caso fortuito o fuerza mayor, asista un sustituto.”<sup>138</sup>*

Este artículo previene a los actores de tomar las previsiones del caso para que se respete la asistencia a las Asambleas y le brinda la oportunidad de llegar representados por sus abogados o enviar en su representación a un apoderado. “Se admite el mandato generalísimo, general de administración y general judicial”<sup>139</sup>. Estos poderes de acuerdo con el artículo 1251 del Código Civil, deben de estar debidamente inscritos para surtir efectos. Además pone de sobreaviso a los abogados para que en caso de no poder asistir tenga un sustituto adecuado y con las mismas facultades que ellos para no afectar el curso y ejecución de la audiencia.

### **“ 2) Inasistencia a la audiencia oral**

*En los procesos de audiencia única, si quien no comparece es el demandante, la demanda se tendrá por desistida y se le condenará al pago de las costas y los daños, así como de los perjuicios causados. No obstante, el proceso podrá continuarse, si alguna de las partes presentes alega interés legítimo, o cuando la naturaleza de lo debatido exija la continuación, siempre que no exista impedimento cuya superación dependa, exclusivamente, de la parte demandante. Si el proceso continúa, se practicará la prueba y se dictará la sentencia.*

---

<sup>138</sup> **Ley de Cobro Judicial.** Ley No. 8426, del 1 de noviembre del 2007.

<sup>139</sup> **Ibídem.** p. 181.

*Si el ausente en la audiencia es el demandado, el juez dictará sentencia de inmediato, salvo que sea necesario practicar la prueba ofrecida por el actor, por tratarse de hechos no susceptibles de ser probados por confesión o que las pretensiones se refieran a cuestiones de orden público o derechos indisponibles.*

*Si a la audiencia única no comparece ninguna de las partes, el proceso se tendrá por desistido, sin condenatoria alguna.”*

Este inciso señala claramente y divide los efectos de la inasistencia, de acuerdo con el sujeto procesal que no asista. El párrafo primero, es dirigido al actor y en caso de su inasistencia acarrea desistimiento y condena al mismo al pago de costas, daños y perjuicios, no obstante, se señala ahí mismo, que si hubiera interés legítimo o cuando la naturaleza de lo discutido requiera su continuación, se continuará con el proceso.

El párrafo segundo se refiere a la inasistencia del demandado, su resultado es que se dicte inmediatamente sentencia en la cual se confirmaría la sentencia anticipada denegando las excepciones presentadas.

Y el párrafo tercero hace referencia a inasistencia de ambas partes, con lo cual la falta de interés de la parte actora acarrearía un desistimiento tácito, pero sin condena a la ninguna de las partes, por haberse ausentado ambas.

### **“3) Inasistencia del juez**

*Si por inasistencia del juez no puede celebrarse una audiencia, de inmediato se fijará la hora y fecha para la celebración de esta, dentro de los diez días siguientes.”*

Esta situación de inasistencia del juez decantaría en que se señale de inmediato hora y fecha de celebrar de nuevo la audiencia. Además, esta situación es casi imposible que suceda puesto, *“en los juzgado especializados de cobro, debido a la ausencia del juez*

respectivo, existe la posibilidad de celebrar la audiencia por parte de cualquier otro juez del despacho.”<sup>140</sup>

**c) “4.3 Posposición y suspensión de las audiencias**

*La posposición de las audiencias solo se admitirá por caso fortuito o fuerza mayor, comprobados debidamente.*

*Iniciado el acto, solo podrá suspenderse en casos muy calificados, cuando sea necesario para la buena marcha del proceso, a fin de deliberar sobre aspectos complejos, o a petición de parte para instar a un acuerdo conciliatorio. La suspensión deberá ser breve y al decretarla se hará el señalamiento de la hora y fecha para la reanudación, dentro del plazo máximo de cinco días.*

*Las audiencias no se pospondrán ni suspenderán por la ausencia de los abogados. La superposición de audiencias a las que deban asistir las partes o sus abogados, no es causa de justificación de las ausencias; no obstante, si esa circunstancia se hace ver con la debida antelación, por causa justificada, a criterio del juez, podrá posponerse la que se haya señalado de último, dentro de los cinco días siguientes.*

*Cuando la suspensión de la audiencia supere los cinco días, no podrá reanudarse y será necesario citar a una nueva, sin perjuicio de la responsabilidad correspondiente.”<sup>141</sup>*

Para entender este inciso, es relevante hacer la diferenciación entre posponer y suspender. Posponer se da cuando existe algún motivo de fuerza mayor y la audiencia aún no ha comenzado y corresponde al juez decidir si se pospone o no. En este caso, indica el Doctor Jorge Alberto López González que, “... no está permitido cambiar

---

<sup>140</sup> ULATE QUESADA (Randall). **Óp. cit.**, p. 144.

<sup>141</sup> **Ley de Cobro Judicial**. Ley No. 8426, del 1 de noviembre del 2007.

*señalamientos para fecha posterior, salvo que se demuestre que existe causa justa... lo que se pretende en todo caso, es que la realización de una audiencia no se suspenda por cualquier motivo”<sup>142</sup>*

Ahora bien, la suspensión se da cuando ya ha dado inicio la audiencia y solo puede ser declarada de acuerdo con el criterio del juez. Lo que se procura es no detener ni interrumpir el avance de la audiencia. *“El plazo máximo de suspensión es de cinco días y, si no se pudiera reanudar dentro del mismo, se deberá convocar una nueva audiencia, sin perjuicio de la responsabilidad que corresponda que, en el caso del juez o jueza, será de índole disciplinaria”<sup>143</sup>*

Es preciso destacar que la ausencia de los abogados de las partes no es impedimento para que la audiencia se lleve a cabo, no obstante, si esta inasistencia por un motivo de peso es comunicada al juez, éste puede posponer la actividad, pero siempre dentro de los cinco días siguientes.

#### **d) “4.4 Dirección de la audiencia**

*El juez dirigirá las audiencias, según los poderes y deberes que le confiere la ley; explicará a las partes sobre los fines y las actividades de la audiencia; hará las advertencias legales que correspondan; evitará la formulación de preguntas impertinentes, así como la lectura innecesaria de textos y documentos; moderará el debate y evitará divagaciones impertinentes sin coartar el derecho de defensa; retirará el uso de la palabra o le ordenará el abandono del recinto a quien no siga sus instrucciones; mantendrá el orden y velará por que se guarde el respeto y la consideración debidos, usando para ello las potestades de corrección y disciplina que le confiere la ley.*

*Cuando a una parte la asista más de un abogado, solo podrá intervenir uno por declarante; en las demás actividades que no estén relacionadas con declaraciones, entre ellos decidirán a quién le corresponde actuar.”<sup>144</sup>*

---

<sup>142</sup> LÓPEZ GONZÁLEZ (Jorge Alberto). **El nuevo proceso monitorio costarricense**. San José, Costa Rica, Editorial Juricentro. 2009. p. 30.

<sup>143</sup> ARAYA (Alejandro). **Manual de aplicación de la ley de cobro judicial**. Costa Rica. Escuela Judicial.

<sup>144</sup> **Ley de Cobro Judicial**. Ley No. 8426, del 1 de noviembre del 2007.

Este artículo plantea simplemente cómo el juez o la jueza tiene que llevar el proceso, sus potestades, sus deberes y la manera como debe de dirigir la audiencia.

*“Conjunto con la dirección correcta de la audiencia, el juez debe garantizar que la misma se realice con total respeto a los principios de: oralidad, inmediación y debido proceso.”<sup>145</sup>* Esto con el fin de hacer las audiencias de la forma más provechosas posibles y ahondar sobre los temas que realmente interesan en el proceso. El juez en pocas palabras debe guiar la audiencia con la mentalidad de conseguir la información que el necesite para poder dictar sentencia.

#### **e) “4.5 Documentación de las audiencias**

*1) Registro de control de audiencias. Cada juez deberá tener un registro en el que se consignará, al inicio de cada audiencia, la hora, la fecha, la naturaleza de la audiencia, la identificación de las partes, los testigos y demás auxiliares que comparezcan a ella. Salvo negativa, que se hará constar, todos los asistentes deberán firmarlo antes de comenzar el acto.*

*2) Documentación mediante soportes aptos para la grabación de la imagen y el sonido. En las audiencias, las actuaciones orales se registrarán en soporte apto para la grabación y reproducción del sonido y la imagen y, de no ser posible, solo del sonido. En todo caso, las partes podrán solicitar, a su costa, una copia de los soportes en que haya quedado grabada la audiencia.*

*Si los medios de registro a que se refieren los párrafos anteriores no pueden utilizarse por cualquier causa, se realizarán actas exhaustivas, únicamente para documentar la prueba practicada en audiencia.*

*3) Documentación mediante acta. Las actas serán lacónicas, salvo disposición legal en contrario. No se permitirá la transcripción literal o escrita de los actos. En casos excepcionales, cuando a criterio del juez sea necesario levantar acta escrita, se podrá ordenar*

---

<sup>145</sup> ULATE QUESADA (Randall). *Óp. cit.*, p. 147.

*la transcripción literal de la audiencia, mediante taquigrafía u otro método similar.*

*El acta deberá contener, según las actividades que se desarrollen, lo siguiente:*

**a)** *El lugar, la fecha, la hora de inicio, la naturaleza y la finalización de la audiencia, con la indicación de las suspensiones y las reanudaciones.*

**b)** *Los nombres del juez, las partes presentes, los defensores y los representantes.*

**c)** *Los nombres de los testigos, peritos y demás auxiliares que declaren, así como la referencia de la prueba trasladada y de los otros elementos probatorios reproducidos, con una breve mención sobre los aspectos a los que se refirieron.*

**d)** *Las resoluciones que se dicten, las impugnaciones planteadas y lo resuelto sobre ellas, consignando, en forma lacónica, los fundamentos de la decisión.*

**e)** *Los nuevos señalamientos para la continuación de la audiencia.*

**f)** *Una síntesis de las principales conclusiones de las partes.*

**g)** *Mención de la lectura de la sentencia.*

**h)** *Cualquier otro dato que el juez considere pertinente.*

**i)** *La firma de los jueces que participaron en la audiencia.*

*El medio de respaldo utilizado para el registro de la audiencia quedará en el despacho como anexo al expediente.”<sup>146</sup>*

---

<sup>146</sup> **Ley de Cobro Judicial.** Ley No. 8426, del 1 de noviembre del 2007.



Este artículo, viene aclarar en la manera como se documentan los hechos ocurridos en la audiencia. En primer término, es preferible que se documente por medio del sonido y la imagen, es decir, por medio de una grabación de video. En segundo lugar, si no estuvieran los medios para hacerlo por medio de video, se hará por medio de sonido, es decir, una grabación pura y simple de las voces de los actores de la audiencia. Y por último, si no existieran los medios para hacer uso de los anteriores recursos, entonces, se recolectará lo dicho en la audiencia por medio de actas lacónicas y se establecen dentro del mismo artículo, los principales hechos que se deben de transcribir en el acta. Esta acta se supone solo debe de hacerse en situaciones excepcionales y no interrumpir la celebración del acta. *“La regla general debe ser que, en las audiencias orales, se debe eliminar por completo la escritura”*<sup>147</sup>

#### **f) “4.6 Deliberación**

*La deliberación para dictar sentencias o resolver cuestiones complejas será siempre privada; para ello, el juez se retirará de la sala de audiencia. Durante la deliberación no podrán dedicarse a otra actividad judicial o personal ajena a ella. Terminada la deliberación, se retornará al recinto para comunicar lo resuelto.”*<sup>148</sup>

La deliberación de juez por lo general es en el mismo momento del contradictorio, si no resolviera ahí mismo es probablemente porque se está frente a un asunto complejo y en este caso el juez tiene todo el derecho de retirarse para deliberar. *“El motivo de dicha forma de actuar es que el juez no se distraiga y por culpa de una desatención, deje escapar algún detalle que pueda ser determinante en el resultado el fallo por tomarse.”*<sup>149</sup>

La sentencia se dicta de manera oral y es ineludible resaltar que en caso de querer apelar, se debe de hacer en el mismo acto, según el artículo 6 de la Ley de Cobro Judicial y además, se debe de fundamentar de buena manera la alzada. Lo que quiere decir es que no se debe apelar simplemente por apelar, sino que para aceptar esta

---

<sup>147</sup> ARAYA (Alejandro). **Manual de aplicación de la ley de cobro judicial**. Costa Rica. Escuela Judicial.

<sup>148</sup> **Ley de Cobro Judicial**. Ley No. 8426, del 1 de noviembre del 2007.

<sup>149</sup> ULATE QUESADA (Randall). **Óp. cit.**, p. 147.

apelación éste debe de estar bien fundamentada, de manera contraria, el juez la rechazaría en el mismo acto.

## 5.

### **“ARTÍCULO 5.- Procedimiento monitorio**

#### **a) 5.1 Resolución intimatoria, oposición y efectos**

*Admitida la demanda, se dictará una resolución que ordene el pago de los extremos reclamados de capital, los intereses liquidados, los futuros y ambas costas. En dicho pronunciamiento se le conferirá un plazo de quince días para que cumpla o se oponga, interponiendo en ese acto las excepciones que considere procedentes. Para fundamentar la oposición, solo será procedente el ofrecimiento de prueba admisible, pertinente y útil, de conformidad con las excepciones interpuestas, en cuyo caso se suspenderán los efectos de la resolución intimatoria, salvo lo relativo a embargos.”*

Este artículo indica el inicio del procedimiento monitorio, claro después de haberse revisado todos los requisitos que exige la ley. Se dicta entonces una resolución intimatoria, ésta es como un tipo de resolución anticipada, puesto se presume una “no oposición del demandado”, de manera tal, que en dicha resolución lo que se emite es una orden de pago de los extremos reclamados en la demanda y un decreto de embargo sobre los bienes que solicitó el demandante.

*“En el proceso monitorio basta con el documento y la demanda para proceder con la condena, claro está, que no se suprime el derecho de defensa, ya que el demandado puede oponerse, pero dicha oposición sería en contra de la sentencia anticipada.”*<sup>150</sup> Para plantear la oposición tendrá un plazo de quince días. Este plazo será único y se deben de presentar todas las excepciones procesales y personales que se tengan, más la prueba que fundamente estas excepciones. Esta oposición

---

<sup>150</sup> ULATE QUESADA (Randall). *Óp. cit.*, p. 137.

realmente deberá ir muy bien fundamentada, puesto ésta inclusive cuenta con la capacidad de suspender los efectos de la resolución intimatoria.

**b) “5.2 Embargo**

*Si se aporta título ejecutivo, a petición de parte, se decretará embargo por el capital reclamado y los intereses liquidados, más un cincuenta por ciento (50%) adicional para cubrir intereses futuros y costas; el embargo se comunicará inmediatamente. Si el documento carece de ejecutividad, para decretar la medida cautelar deberá realizarse el depósito de garantía del embargo preventivo.”*

Recuérdese que para hacer incursión del proceso monitorio, no era importante si el título contaba con fuerza ejecutiva o no. No obstante, para la cuestión del embargo sí tiene una consecuencia importante, puesto que si se presenta un juicio monitorio fundamentado en un título carente de ejecutividad y de acuerdo con el título en estudio tendrá que hacer un depósito de garantía de embargo preventivo. Por el otro lado, si se contara con un título con fuerza ejecutiva, se decretaría el embargo sin necesidad del depósito de garantía. Se pudo ver cómo, entonces, y en realidad si se marca una diferencia al pensar en un título que cuente con fuerza ejecutiva o no. Además, hay que denotar que este embargo preventivo debe ser solicitado por la parte demandante en el escrito de la demanda, de manera contraria no le será concedido.

**c) “5.3 Allanamiento y falta de oposición**

*Si el demandado se allana a lo pretendido, no se opone dentro del plazo o la oposición es infundada, se ejecutará la resolución intimatoria, sin más trámite.”<sup>151</sup>*

---

<sup>151</sup> **Ley de Cobro Judicial.** Ley No. 8426, del 1 de noviembre del 2007.

En este caso, el demandado tiene tres opciones. En primer término, allanarse, lo cual significa de acuerdo con Cabanellas en su diccionario de términos jurídicos la, “*Acción de prestar el demandado su asentimiento a lo solicitado y pedido por el actor*”<sup>152</sup>. Esto quiere decir que la primera opción del demandado debe aceptar las pretensiones del actor en su totalidad.

En segundo lugar, la falta de oposición, quiere decir que el demandado simplemente no se opone a lo demandado. Deja que pasen los 15 días de plazo que tiene y que el proceso siga su curso. Esto significa que el demandado acepta tácitamente el cobro de la obligación.

Y la tercera opción es que el demandado se oponga a la demanda. Esta oposición deberá ser ampliamente fundamentada y lo cual deberá ser calificada por el juez o la jueza a cargo del proceso para que ellos decidan si es pertinente o no para ser aceptada.

En cualquiera de las tres opciones anteriores se procede, “... *sin más trámite, a la ejecución de la resolución intimatoria. Lo anterior simboliza que surge el título ejecutivo sin necesidad de dictar sentencia...*”<sup>153</sup> Esta es una de las principales innovaciones de esta Ley de Cobro Judicial, puesto anterior a ella no se dictaba esta sentencia anticipada, sino que la sentencia final del proceso era la que realmente encarnaba la parte de ejecutiva del proceso.

#### **d) “5.4 Contenido de la oposición**

*Solo se admitirá la oposición por el fondo que se funde en falsedad del documento, falta de exigibilidad de la obligación, pago o prescripción, sin perjuicio de las excepciones procesales que establezca la ley.”*

---

<sup>152</sup> **Diccionario Jurídico Elemental**. Nueva edición actualizada corregida y aumentada por Guillermo Cabanellas de las Cuevas. Argentina, Editorial Heliasta S.R.L. Duodécima edición. 1994

<sup>153</sup> ARAYA (Alejandro). **Manual de aplicación de la ley de cobro judicial**. Costa Rica. Escuela Judicial.

El anterior artículo indica las excepciones que pueden ser presentadas ante un proceso cobratorio. No obstante, el artículo debe de leerse con detenimiento puesto contiene ciertos aspectos que pueden escaparse y que son de suma importancia.

En primer lugar y de acuerdo con el artículo 5.1 de la Ley de Cobro Judicial, el tiempo para presentar la oposición es de 15 días. Además, de cumplir con el plazo, para que la oposición sea procedente, se debe de cumplir con dos requisitos:

- a. *“Que se fundamente en las excepciones materiales y procesales autorizadas por el legislador.*
- b. *Que se apoye en prueba admisible, pertinente y útil.”*<sup>154</sup>

En este caso es importante señalar rápidamente lo que significa una prueba admisible, pertinente y útil para efectos aclaratorios de la investigación.

En este caso, se tiene que, *“Se considera prueba **admisible** la que tenga relación directa con los hechos y con la pretensión, siempre que sean controvertidos. La prueba **pertinente** es aquella que tiende a probar los hechos controvertidos y la **útil** o idónea, que produce certeza sobre la existencia o inexistencia del hecho controvertido.”*<sup>155</sup>

Ahora bien, tomando literalmente el texto se diferencian cinco tipos de excepciones: i. Excepciones procesales. ii) Falsedad, iii) Falta de exigibilidad, iv) Pago, v) Prescripción.

Respecto de las excepciones procesales, no se mencionan en el artículo expresamente, por lo cual hay que recurrir supletoriamente al artículo 298 del Código Procesal Civil<sup>156</sup>, en donde se establecen otras causales de oposición.

---

<sup>154</sup> ULATE QUESADA (Randall). *Óp. cit.*, p. 138.

<sup>155</sup> ARAYA (Alejandro). *Manual de aplicación de la ley de cobro judicial*. Costa Rica. Escuela Judicial.

<sup>156</sup> ARTÍCULO 298.- Oposición y elenco de excepciones previas. Las excepciones previas sólo podrán oponerse dentro de los primeros diez días del emplazamiento. Sólo son admisibles como excepciones previas: 1) La falta de competencia. 2) La falta de capacidad o la defectuosa representación. 3) La indebida acumulación de pretensiones. 4) El litisconsorcio necesario incompleto. 5) El acuerdo arbitral. (Así reformado por el artículo 74 de la Ley de Resolución Alternativa de Conflictos No. 7727 de 9 de diciembre de 1997) 6) La Litis pendencia. 7) La cosa juzgada. 8) La transacción. 9) La prescripción. 10) La caducidad.

Acerca a la Falsedad se puede decir que, *“La excepción está pensada para cuestionar la firma estampada en el título al cobro, para lo cual se deberán de proponer como prueba útil la pericial caligráfica y algún documento de comparación.”*<sup>157</sup> Esta excepción tiene su base en lo que estipula el artículo 5.6 de la Ley de Cobro Judicial, en donde señala que:

**e) “5.6 Prejudicialidad**

*La existencia de un proceso penal en ningún caso dará lugar a prejudicialidad y no suspenderá el monitorio.”*

Continuando con el estudio del artículo 5.4, se tiene que, además las excepciones de prescripción y falta de pago, existe la excepción de prescripción, que se define, según Cabanellas de la siguiente manera, *“En las obligaciones. No reclamadas durante cierto lapso por el acreedor o incumplidas por el deudor frente a la ignorancia o pasividad prolongadas del titular del crédito, las obligaciones se tornan inexigibles”*<sup>158</sup> y la falta de pago, igualmente tomando una definición Cabanellas, la falta de pago es un *“Incumplimiento de una obligación, tanto por no abonar una suma de dinero como por no entregar cualquiera otra cosa o no ejecutar la prestación convenida.”*<sup>159</sup>

Y por último la excepción de Falta de Exigibilidad la cual,

*“... se incorporó como una excepción residual, con la idea de evitar una lista incompleta de excepciones oponibles. Bajo esa perspectiva, la exigibilidad no solo se refiere al vencimiento de la obligación, sino a la viabilidad del cobro. Es el modo de alegar falta de interés actual, derecho, legitimación activa y pasiva... El negocio subyacente es analizable cuando condiciona la exigibilidad*

---

<sup>157</sup> PARAJELES VINDAS (Gerardo), **Óp. Cit.**, p. 181.

<sup>158</sup> **Diccionario Jurídico Elemental**. Nueva edición actualizada corregida y aumentada por Guillermo Cabanellas de las Cuevas. Argentina, Editorial Heliasta S.R.L. Duodécima edición. 1994

<sup>159</sup> **Diccionario Jurídico Elemental**. Nueva edición actualizada corregida y aumentada por Guillermo Cabanellas de las Cuevas. Argentina, Editorial Heliasta S.R.L. Duodécima edición. 1994

*del título, lo que deberá estudiar el juez o la jueza en casa caso concreto.”<sup>160</sup>*

**f) “5.5 Audiencia oral**

*Ante oposición fundada, se señalará una audiencia oral que se regirá por las siguientes disposiciones:*

*a) Informe a las partes sobre el objeto del proceso y el orden en que se conocerán las cuestiones por resolver.*

*b) Conciliación.*

*c) Ratificación, aclaración, ajuste y subsanación de las proposiciones de las partes, cuando a criterio del tribunal sean oscuras, imprecisas u omisas, cuando con anterioridad se haya omitido hacerlo.*

*d) Contestación, por el actor, de las excepciones opuestas, ofrecimiento y presentación de contraprueba.*

*e) Recepción, admisión y práctica de prueba pertinente sobre alegaciones de actividad procesal defectuosa no resueltas anteriormente, vicios de procedimiento invocados en la audiencia y excepciones procesales.*

*f) Resolución sobre alegaciones de actividad procesal defectuosa, excepciones procesales y saneamiento.*

*g) Fijación del objeto del debate.*

*h) Admisión y práctica de pruebas.*

*i) Conclusiones de las partes.*

---

<sup>160</sup> PARAJELES VINDAS (Gerardo), **Óp. Cit.**, p. 181.

*j) Dictado de la sentencia.”*

Este artículo estipula los pasos por seguir para llevar a cabo la audiencia del proceso monitorio.

En este artículo, explica la apertura de la audiencia, seguidamente, se abre un espacio para la posible conciliación entre las partes, en donde es el juez quien les invita a solucionar los conflictos de una manera pacífica. Si no hay una solución pacífica entre las partes, se continúa con el siguiente paso en donde se hace una reseña de las posiciones de las partes con el fin de que llegue la información al juez de manera clara. Se le abre un espacio a ambas partes, y teniendo en cuenta que debe haber una oposición fundada y se le brinda la oportunidad a la parte actora de hacer contestación de las excepciones expuestas. Posteriormente, se pasa a lo conocido como una “función saneadora de la audiencia”, en la cual se reclama acerca de la actividad procesal defectuosa, así como las excepciones procesales interpuestas en la contestación. A continuación, se delimita la prueba de manera que se determinan los hechos controvertidos y se ratifican las posiciones de las partes. Se presentan las pruebas y el juez decidirá cuáles son admitidas y cuáles no, dependiendo si la prueba es pertinente y útil para el proceso, tal y como se había expuesto anteriormente.

Sí se basara en prueba pericial, es necesario llevar no solo el dictamen, sino también, llevar al perito para que todas las partes incluyendo al juez le puedan formular sus dudas y preguntas a fin de aclarar bien la prueba. Se pasa a las conclusiones de las partes, donde éstas de manera oral expondrán las conclusiones y por este medio tratarán por última vez de llevar al juez, por medio de sus argumentos, por aceptar la tesis que proponen. Por último el juez dictará sentencia de acuerdo con lo establecido por el artículo 155 del Código Procesal Civil.



### **g) “5.7 Sentencia y conversión a ordinario**

*En sentencia se determinará si se confirma o se revoca la resolución intimatoria. Cuando la sentencia sea desestimatoria, se revocará cualquier acto de ejecución o medida cautelar que se haya acordado. No obstante, el actor podrá solicitar, en el plazo de ocho días a partir de la firmeza de la sentencia desestimatoria, que el proceso se convierta en ordinario. Cuando se admita la conversión, se conservarán las medidas cautelares obtenidas, previo rendimiento de caución, y tendrá eficacia toda la prueba practicada con anterioridad.”<sup>161</sup>*

Cuando la sentencia sea desestimatoria, es decir, que el vencido es el demandante, éste tendrá la posibilidad de ordinariar la vía y recurrir la conversión del proceso monitorio a un proceso ordinario. Esto en un plazo de ocho días y se conservarán las medidas cautelares y la prueba realizada en el proceso monitorio.

Es interesante ver cómo se le brinda la oportunidad a la parte vencida de llevar su inquietud a un proceso en el cual se evaluarán todos extremos de la demanda y se podrá indagar sobre otros.

## **6.**

### **“ARTÍCULO 6.- Recurso de apelación**

*El recurso de apelación deberá formularse en forma oral e inmediata, cuando se interponga en audiencia; en los demás casos, se hará por escrito dentro del tercer día. Deberá fundamentarse y se rechazará de plano a quien lo omita. Procederá únicamente contra las siguientes resoluciones:*

- a) La que rechaza la demanda.*
- b) La que declare con lugar las excepciones procesales.*
- c) La sentencia que se pronuncia sobre la oposición.*

---

<sup>161</sup> **Ley de Cobro Judicial.** Ley No. 8426, del 1 de noviembre del 2007.

*Cuando la apelación de autos o de sentencias anticipadas se formule en la audiencia de pruebas, el procedimiento no se suspenderá, salvo que la resolución apelada le ponga fin al proceso. Si el aspecto recurrido no tiene efectos suspensivos, la apelación se tendrá como interpuesta en forma diferida y condicionada a que la parte impugne la sentencia, reitere la apelación y que esta tenga trascendencia en la resolución final, en cuyo caso, será resuelta al conocer la sentencia de segunda instancia. Si la parte que interpuso el recurso no figura como apelante de la sentencia, la apelación diferida recobrará interés y deberá ser considerada, siempre que el recurso de otra de las partes resulte admisible.”<sup>162</sup>*

Es un recurso que debe ser formulado de manera inmediata y fundamentado, en la misma audiencia de forma oral; sino fuera de esta manera, deberá formularse el reclamo en los próximos tres días y este recurso debe ser fundamentado también.

Sólo hay 3 motivos por los cuales se puede pedir este recurso y están explícitos en el artículo, lo que significa que es un recurso limitado y restringido, precisamente, a estas causales que son taxativas y claras.

Ahora bien, dentro del artículo 6 de la Ley de Cobro Judicial, se incorpora una disposición completamente novedosa en nuestro ordenamiento denominada la apelación en efecto diferido, la cual será la que se admitirá, cuando lo recurrido no tenga efectos suspensivos. Lo anterior, implica que cuando un recurso de apelación se admita diferidamente, queda condicionado a que la parte impugne la sentencia, reitere la apelación y que ésta tenga trascendencia en la resolución final.

---

<sup>162</sup> **Ley de Cobro Judicial.** Ley No. 8426, del 1 de noviembre del 2007.

7.

***“ARTÍCULO 7.- Cosa juzgada formal, garantía en ordinario para suspender y plazo***

*La sentencia dictada en proceso monitorio tendrá efecto de cosa juzgada formal. La presentación de un nuevo proceso no suspenderá la ejecución, salvo que se rinda una garantía suficiente, a satisfacción del tribunal, que cubra todo lo adeudado, ambas costas, los daños y perjuicios. El proceso ordinario deberá presentarse antes de que los bienes adjudicados se entreguen en remate.”<sup>163</sup>*

Señala el artículo 7, que las sentencias de procesos monitorios, tendrán efectos de cosa juzgada formal y mediante la Ley de Cobro Judicial, al haber derogado ésta el artículo 165 del Código Procesal Civil. La sentencia, entonces, se podrá reclamar por medio de un proceso ordinario, pero esto no suspenderá la ejecución, a menos de que existiera una garantía suficiente que cubra todo lo adeudado y esto depende de lo que considere pertinente el tribunal. Esto le brinda al tribunal, la capacidad discrecional para decidir si se suspende la ejecución. Además, deberá de cumplirse el requisito en donde el proceso ordinario, debe ser planteado por la parte, antes de que los bienes adjudicados hayan sido entregados en el remate.

**C. Proceso Ejecutivo.**

**1. “ARTÍCULO 8.- Títulos.**

*“Las hipotecas comunes y de cédula, así como la prenda inscritas debidamente, constituyen títulos de ejecución para hacer efectivo el privilegio sobre lo gravado o, en su caso, sobre la suma del seguro, así como para hacer efectivas todas las garantías personales, las cuales se entenderán limitadas al saldo en descubierto. **Las hipotecas y prendas que por disposición legal no requieran inscripción, tienen la misma eficacia.** Para tales efectos, constituyen documentos idóneos los*

---

<sup>163</sup> Ley de Cobro Judicial. Ley No. 8426, del 1 de noviembre del 2007.

*originales de cédulas hipotecarias y sus cupones de intereses, las certificaciones de las escrituras de las hipotecas comunes y prendas inscritas, siempre que en ellas conste que las inscripciones no están canceladas ni modificadas por otro asiento.”*

El proceso ejecutivo, dentro de la Ley de Cobro Judicial, fue diseñado para el cobro de las obligaciones reales, sin distinción de si éstas están garantizadas por un bien mueble o inmueble, puesto como anteriormente se explicó la Ley de Cobro Judicial que venía a simplificar los procesos cobratorios. De esta manera, la Ley encierra los procesos cobratorios, por un lado, los basados en obligaciones personales para ser cobrados dentro del proceso monitorio y por otro lado, los basados en garantías reales por medio del proceso ejecutivo.

*“Mediante el proceso de ejecución, se cobran obligaciones reales, es decir, aquellas que están respaldadas con una garantía hipotecario prendaria. Antes de la entrada en vigencia de la LCJ, de acuerdo con el Código Procesal Civil, se tramitaban en procesos independientes.”<sup>164</sup>*

Es decir, que esta nueva reglamentación, unificó el cobro de procesos hipotecarios y prendarios. Muy acertada la Ley, puesto la única diferencia radicaba en que la garantía de un proceso era por medio de un bien mueble y en el otro por medio de un bien inmueble y al hacer anteriormente la distinción, se causaba confusión y acumulación de procesos.

Otra novedad importante, se basa en la derogatoria del artículo 422 del Código Procesal Civil, el cual permitía a los interesados renunciar a los trámites del juicio ejecutivo. Lo que permitía que se pasara al proceso de ejecución de inmediato en el caso de las hipotecas. Esto no era de la misma manera para las prendas, con las cuales se podía pasar directamente a la ejecución con solo su inscripción. Ahora

---

<sup>164</sup> PARAJELES VINDAS (Gerardo). **Óp. Cit.**, p. 181.

derogado el 422 del CPC, se trata de la misma manera al proceso ejecutivo hipotecario y prendario, siendo para estos, necesaria, únicamente la inscripción de los documentos de constitución para poder pasar a ejecutar la garantía. Situación, que en definitiva favorece al acreedor de la deuda, por su facilidad y agilidad en el cobro, que fue lo que se procuró hacer con la introducción de la nueva Ley de Cobro Judicial.

Ahora bien, es imperioso analizar los diferentes tipos de títulos ejecutorios que originan este tipo de procesos, comenzando por los títulos prendarios, para pasar posteriormente, a referirse sobre los títulos hipotecarios y concentrarnos en el cobro de la hipoteca legal.

#### **a) Títulos Prendarios.**

Dentro de este articulado, se puede encontrar que hay dos títulos, basados en garantías reales sobre bienes muebles, los cuales pueden dar base al proceso de ejecución.

En primer lugar, la prenda común, ésta para constituirse como un título idóneo y fundamentar un proceso ejecutivo *prendario*, “...deberá ser: un contrato otorgado en escritura pública y debidamente inscrito.”<sup>165</sup> El privilegio de ejecución, se obtiene por medio del registro de la prenda, sin ser relevante la renuncia de trámites. Es muy similar, en este caso, a la hipoteca común, lo que cambia es el bien afectado.

En segundo lugar, están las prendas legales, éstas necesitan devenir de la voluntad de la persona legisladora y no requieren de inscripción. Este tipo de prendas son principalmente, derivadas de la protección de los intereses de aduanas, “...por pago de impuestos de ingreso o por infracción a las reglas de exoneración aduanera.”<sup>166</sup> Este tipo de prendas, tienen efectos muy similares a los de la Hipoteca Legal.

#### **b) Títulos Hipotecarios.**

En segundo lugar, están los títulos hipotecarios contemplados en dicha reglamentación.

---

<sup>165</sup> ULATE QUESADA (Randall). **Óp. Cit.**, p. 138.

<sup>166</sup> PARAJELES VINDAS (Gerardo). **Óp. Cit.**, p. 186.

El primero es el gravamen de hipoteca común. Este tipo de hipoteca, es el más común como su definición lo dice y debe contar con las dos características, de estar inscrita y ser otorgada en escritura pública.

Es importante mencionar, que una hipoteca común puede recaer sobre una propiedad no inscrita en el Registro Público. Esta situación no estaba prevista en el Código Procesal Civil, el que antes de la vigencia de la Ley de Cobro Judicial, regía los principios de los procesos ejecutivos. Se resolvió, en aquel entonces, gracias a la jurisprudencia, dentro de la cual le había otorgado que este tipo de situaciones se le asignaba el mismo tratamiento que se le daría a una Hipoteca Legal constituida sobre una finca que sí estuviera inscrita en el Registro Público.<sup>167</sup>

En segundo lugar, están las cédulas hipotecarias, éstas según el artículo 685 del Código de Comercio, son títulos valores. En este caso, no tiene injerencia el momento de inscripción o la escritura que haya dado origen a la cédula hipotecaria puesto, las cédulas hipotecarias pueden ser solicitadas en cualquier momento por el dueño registral de la propiedad, sin que éste requiera tener una obligación. Este artículo, señala que las cédulas hipotecarias, son entonces títulos idóneos para establecer un proceso de ejecución pura. Además, es importante recalcar que las cédulas hipotecarias, *“Se rigen por el principio de literalidad, es decir, la demanda se debe ajustar a los términos del título, sin que se puedan cobrar un saldo de capital o intereses superiores a lo consignando en el cédula”*.<sup>168</sup>

En tercer término, este articulado permite expresamente el cobro de hipotecas legales.

Se había mencionado, en el Capítulo Tercero, que el Estado necesita garantizarse el pago de ciertos tributos necesarios para la existencia del Gobierno y para cumplir los fines que se proponga. Para esto, se ha dispuesto que todo el territorio nacional esté gravado en su totalidad, a priori, a favor del estado por medio de la figura de la hipoteca legal. Es decir, que, *“No es una hipoteca voluntaria como la común, sino impuesta por*

---

<sup>167</sup> Ver Tribunal Primero Civil de San José. Resolución número 386-L de las 7:45horas del 20 de abril del 2007.

<sup>168</sup> PARAJELES VINDAS (Gerardo). *Óp. Cit.*, p. 186.

*la persona legisladora.*<sup>169</sup> Estas no necesitan, entonces, que sean inscritos en el Registro Público, debido a que, el derecho realiza una ficción legal con la cual garantiza el pago de la obligación por medio de una hipoteca que tiene preferencia sobre las otras y necesita llenar menos requisitos, establecida como una ficción legal a priori por el Estado.

Cuentan, además, con la característica ser garantías reales y, por lo tanto, persiguen el bien sin importar su propietario. Es decir, que sin importar a quien se haya trasladado la propiedad, el gravamen persistirá sobre la propiedad hasta verse satisfecho totalmente.

Esta situación trae a colación el tema del privilegio de pago con el que cuenta la Hipoteca legal, siendo éste un privilegio de persecución no de pago. Esto quiere decir, que las hipotecas que estén anteriores a la imposición de la hipoteca legal, se van a ejecutar de acuerdo con su orden de presentación, lo que puede desembocar, que no le corresponda nada al acreedor de la Hipoteca Legal si no está como hipotecante de primer grado, por no ser suficiente el monto en que el terreno es valorado. No obstante, el acreedor hipotecario legal, tiene la capacidad de ir a ejecutar su hipoteca al nuevo propietario del terreno, Esto porque la hipoteca legal, cuenta con un privilegio de persecución, pero no de pago, por lo que no se le cancela de primero, pero si podría perseguir el terreno aunque cambie de propietario, porque es el terreno el que soporta el gravamen no la persona propietaria de éste.

En este mismo sentido, lo que indica Quesada Ulate Randall en su tesis en donde nos indica que,

*“La Hipoteca Legal no constituye un privilegio de pago prioritario; en caso de existir otras obligaciones de carácter real que estén siendo ejecutadas, prevalecerá el principio de publicidad y e actuará como a derecho corresponda y se imputarán los pagos respetando el orden, según corresponda. Si bien la Hipoteca Legal no es un*

---

<sup>169</sup> *Ibidem.* p.186.

*privilegio de pago, se debe indicar que constituye una preferencia de persecución, sobre el bien que genera la obligación dineraria y que gracias a dicha preferencia, se conserva el privilegio para perseguir el inmueble independientemente de su propietario. Una vez generada la obligación por la cual se crea la hipoteca legal, aún si el bien está siendo rematado, e inclusive después de ser rematado, el mismo puede ser perseguido sin atención al propietario.”<sup>170</sup>*

Entonces, se puede apuntar que el artículo 8 de la Ley de Cobro Judicial declara expresamente que las hipotecas legales se pueden cobrar a través del proceso ejecutivo al indicar que, *“Las hipotecas comunes y de cédula, así como la prenda inscritas debidamente, constituyen títulos de ejecución para hacer efectivo el privilegio sobre lo gravado... Las hipotecas y prendas que por disposición legal no requieran inscripción, tienen la misma eficacia.”<sup>171</sup>*

Esto deja entender, cómo claramente el artículo 8 de la Ley de Cobro Judicial, vino a terminar con la discusión, en la cual no había aún un criterio claro legal tipificado, en donde se indicara de manera expresa que la vía procesal adecuada y correcta para ejecutar las hipotecas legales, era el proceso Ejecutivo Hipotecario.

Este artículo, junto con la derogación del artículo 422 del Código Procesal Civil<sup>172</sup> provocado por la promulgación de la Ley de Cobro Judicial, borró totalmente esa incertidumbre que permeaba, este asunto puesto, *“La jurisprudencia dominante, hasta antes de la entrada en vigencia de la Ley de Cobro Judicial, señalaba que no podían ejecutarse este tipo de hipotecas, por la vía hipotecaria, ya que uno de los requisitos*

---

<sup>170</sup> ULATE QUESADA (Randall). **Óp. Cit.**, p. 167.

<sup>171</sup> **Ley de Cobro Judicial**. Ley No. 8426, del 1 de noviembre del 2007. Art 8.

<sup>172</sup> **Ley de Cobro Judicial**. Ley No. 8426, del 1 de noviembre del 2007. Art. 37 inciso b).



*para poder tramitar una hipoteca por esta vía era la renuncia expresa de los trámites del proceso ejecutivo.*<sup>173</sup>

A parte de esto, el artículo 20 de la Ley Reguladora de Propiedad en Condominio, ha pasado a través de grandes y significativos cambios como se infiere de la jurisprudencia analizada supra, precisamente, para cumplir con los principios generales del derecho y no transgredir desde ningún punto de vista algún extremo constitucional o legal, como sucedió en el principio. Todo permitió, que se diera una evolución no solo del artículo 20, sino que como ahora se ve también, del proceso por el cual debía ser activado de ese derecho. Anteriormente, por vía jurisprudencial y debido a la existencia artículo 422 del Código Procesal Civil, para el cobro de una hipoteca legal, se acudía al proceso sumario ejecutivo simple, el cual por su etapa de conocimiento desnaturalizaba la efectividad y celeridad de la cual debía estar cubierta, la ejecución de una hipoteca legal, la cual se suponía era una garantía real ejecutable fácilmente, hasta que llegó la Ley de Cobro Judicial a desdeñar la confusión y a definir todo expresamente.

Ahora bien, no existe duda alguna, por el tratamiento que le ofrece el artículo 8 de la Ley de Cobro Judicial a la figura de Hipoteca Legal, conferirle no solo cabida en su enunciado, sino también, brindándole un proceso más expedito y las mismas atribuciones que tiene una hipoteca común, sin dejar de lado los privilegios que ofrece la Hipoteca Legal, los cuales fueron expuestos atrás. Por lo cual, extrae a la Hipoteca Legal de ese estado de incertidumbre que la rodeaba antes y más bien brinda el respaldo legal que merece.

Teniendo esta situación totalmente clara, es necesario aclarar una situación que puede tender a confundirnos y podría repercutir en esta investigación. Y es que, en el artículo 2.2 inciso f) de la Ley de Cobro Judicial, hace mención a que son títulos ejecutivos la hipoteca y la prenda no inscritas. Esto puede tender a causar, algún tipo de malentendido, muchas veces a la hipoteca y prenda no inscritas, se les suele asimilar

---

<sup>173</sup> **Tribunal Primero Civil.** Voto número 1309-F de las 8:35 horas del 12 de noviembre del 2003. Citado en ULATE QUESADA (Randall). **Análisis jurídico de la Ley de Cobro Judicial, virtudes, defectos e impacto actual de su aplicación.** Costa Rica. Universidad de Costa Rica. Tesis para optar por el grado de Licenciatura en Derecho. 2010 p. 166.

con la Hipoteca Legal y la prenda legal, las cuales son ahora parte de los supuestos de ejecución del proceso ejecutivo. No obstante, hay que ser cuidadosos con los términos y, además saber, que el legislador intentaba reglamentar en el momento de redactar la norma. En este caso es importante, puesto que el artículo 2.2 inciso f) de la Ley de Cobro Judicial, hace referencia a que *“Las hipotecas no inscritas o las que simplemente se encuentran anotadas, pierden la calidad de título ejecutivo y por tanto el privilegio de ejecución sobre lo grabado.”*<sup>174</sup> Abrazando de esta manera el artículo 2.2 inciso f), este tipo de situaciones, otorgando carácter de título ejecutivo y de esta manera se pueda realizar el cobro de la hipoteca o de la prenda no inscrita, por la vía monitoria.

Entonces, no habla de la importancia que reviste el hecho de que la prenda o hipoteca no solo estén anotadas, sino también, que se encuentren debidamente inscritas en el Registro Público. En otras palabras, la inscripción registral es la que otorga la preferencia de cobro sobre el bien que garantiza la hipoteca. Sin esta inscripción, se prescinde el título idóneo para poder acceder a los privilegios del proceso ejecutivo y teniendo que cobrarse la hipoteca por medio de un proceso monitorio y no por medio de uno ejecutivo. Esto es así, desde la entrada en vigencia del Código Notarial en 1998, donde se replanteó el criterio, puesto antes bastaba con la simple anotación de la hipoteca en el Registro Público y desde luego de lo planteado en el derogado artículo 422 del Código Procesal Civil, para poder tener acceso al procedimiento de ejecución pura.

Esto lo explica de manera muy similar el señor Ulate Quesada en su tesis diciendo que,

*“Las hipotecas no inscritas o las que simplemente se encuentran anotadas, pierden la calidad de título ejecutivo y por tanto el privilegio de ejecución sobre lo grabado. Sin embargo, el artículo 2.2 inciso f) de la Ley de cobro Judicial, le otorga carácter de título*

---

<sup>174</sup> ULATE QUESADA (Randall). **Óp. Cit.**, p. 161.

*ejecutivo, el cual puede ser ejecutado por la vía del monitorio.”<sup>175</sup>*

Es de relevancia, también, mencionar, de manera muy escueta, que el artículo 1.1 de la Ley de Cobro Judicial, en palabras del Tribunal Primero Civil, “... se refiere a la existencia de obligaciones de carácter bilateral, es decir donde entre dos o más personas acuerdan que una se constituye deudora de la otra, y pactan las condiciones que regirán dicha obligación.”<sup>176</sup> Por lo que queda aún más evidente, que este artículo no se refiere a las hipotecas legales desde ningún punto de vista, y por el contrario, se refiere a obligaciones con un carácter bilateral, el cual es totalmente contrario a los principios que rigen a la Hipoteca Legal.

Aclarado lo anterior, se puede continuar con lo concerniente al supuesto tercero, acerca de las hipotecas legales.

Existen cuatro supuestos de hipoteca legal, las cuales, obviamente, se encuentran cobijadas por el artículo 8 de la Ley de Cobro Judicial. Los cuales son:

- a) La Hipoteca Legal proveniente del artículo 20 de la Ley Reguladora de Propiedad en condominio.<sup>177</sup>
- b) La Hipoteca Legal del artículo 12 de la Ley General de Agua Potable.<sup>178</sup>
- c) La Hipoteca Legal del artículo 70 del Código Municipal.<sup>179</sup>

---

<sup>175</sup> ULATE QUESADA (Randall). **Óp. Cit.**, p. 161.

<sup>176</sup> **Tribunal Primero Civil.** Sentencia No. 379 – 2C. De las ocho horas diez minutos del once de mayo de dos mil once. Apelación interpuesta por CDLL S.A.

<sup>177</sup> Artículo 20. 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. *(Así reformado por el artículo 1 de la Ley N° 8278 de 2 de mayo del 2002).*

<sup>178</sup> Artículo 12.- La deuda proveniente del servicio de cañerías impone hipoteca legal sobre el bien o bienes en que recae la obligación de pagarlo.

<sup>179</sup> Artículo 70.- Las deudas por tributos municipales constituirán hipoteca legal preferente sobre los respectivos inmuebles.

- d) La Hipoteca Legal perteneciente al artículo 13 de la Ley General de Caminos Públicos.<sup>180</sup>

## 2.

### ***“ARTÍCULO 9.- Demanda y resolución inicial***

*Con la demanda deberán presentarse los documentos en los que se funde la ejecución. Se demandará al deudor y al propietario que consintió en el gravamen sobre los bienes; de no hacerse, previa advertencia al actor para que complete la legitimación en el plazo de ocho días, se declarará la inadmisibilidad de la ejecución. Podrá demandarse a los fiadores para ejercer contra ellos su responsabilidad, en caso de existir saldo en descubierto. De oficio, en la resolución que le da curso al proceso, se ordenará la anotación de la demanda en el Registro correspondiente.”<sup>181</sup>*

Según este artículo, la demanda debe de cumplir con los mismos requisitos que los expuestos para el proceso monitorio en el artículo 3.1 de la Ley de Cobro Judicial. Además de esto, debe presentarse el documento en que se funda la ejecución. La petitoria, debe ser detallada y además se limita a solicitar el remate de los bienes dados en garantía. En este proceso, los demás datos como la suma del capital y de los intereses no es trascendente, puesto este extremo se encuentra incluido en el documento en que se funda la ejecución.

En este tipo de procesos, no se dicta una sentencia, sino que de inmediato se resuelve por medio de una orden de remate, una anotación inmediata en el bien mueble o inmueble dependiendo del caso en concreto y las respectivas notificaciones a las partes que integren el proceso.

Ahora bien, es significativo tener en cuenta justo como lo señala el artículo que los casos en los que la hipoteca y la prenda sean consentidos por un tercero, se debe de

---

<sup>180</sup> Artículo 13.- Las sumas adecuadas por concepto de detalles de los caminos vecinales constituyen un gravamen real de carácter legal sobre los bienes de las personas obligadas al pago. En todo acto de disposición de éstos va implícito aquel gravamen y el adquirente contrae las mismas obligaciones que pesan sobre el transmitente para el pago de la suma adecuada.

<sup>181</sup> **Ley de Cobro Judicial.** Ley No. 8426, del 1 de noviembre del 2007.

demandar al deudor y al propietario que consintió el gravamen, esto bajo pena de inadmisibilidad de la demanda.

Debo mencionar que, en este tipo de procesos, también, se puede contar con que pueden declarar una demanda defectuosa. De esta manera, *“...en virtud del artículo 31.1, es aplicable el artículo 3.2 de la Ley de Cobro Judicial, se le otorga al actor un plazo improrrogable de cinco días para corregir el error.”*<sup>182</sup> Igualmente una demanda de ejecución, puede ser perfectamente rechazada de plano por motivos de fondo, por ejemplo por falta de certificaciones o por no haberse vencido su tiempo para pagar.

**3.**

### ***“ARTÍCULO 10.- Oposición***

*“En los procesos de ejecución hipotecaria y prendaria solo se admitirá la oposición que se funde en la falta de exigibilidad, el pago o la prescripción, sustentada en prueba documental o declaración de parte sobre hechos personales. Para dilucidar la oposición, se seguirá el procedimiento incidental, el que se resolverá en audiencia oral, según lo dispuesto para el proceso monitorio. El remate no se suspenderá, pero tampoco se aprobará mientras la oposición no sea rechazada.”*<sup>183</sup>

En primer lugar, hay que aclarar que la oposición, se hace de manera incidental y ésta no detendrá el curso del remate, pero no se podrá aprobar como firme el remate hasta tanto la oposición no sea rechazada.

Además, hay que señalar que la oposición es restringida y se admite únicamente la que se base en falta de exigibilidad, el pago o la prescripción, debidamente sustentados en prueba documental o declaración de parte. Respecto de la falta de exigibilidad es necesario acotar que la misma solo, *“...puede presentarse básicamente por dos razones, vencimiento del plazo pactado o por el contenido del negocio subyacente.”*<sup>184</sup>

---

<sup>182</sup> **Ley de Cobro Judicial.** Ley No. 8426, del 1 de noviembre del 2007.

<sup>183</sup> **Ley de Cobro Judicial.** Ley No. 8426, del 1 de noviembre del 2007.

<sup>184</sup> ULATE QUESADA (Randall). **Óp. Cit.**, p. 178.

Acerca de la excepción de pago puede alegarse cualquier modalidad de pago (cumplimiento, dación, novación, remisión, compensación entre otras), también se puede alegar el pago parcial o total, además de los anteriores el pago debió realizarse antes de entrar en mora, puesto que de manera contraria el pago no tendrá efectos liberatorios. Y finalmente, se tiene la prescripción, la cual es de diez años para la hipoteca<sup>185</sup> y de cuatro años para la prenda.<sup>186</sup> De esta manera es claro que cualquier incidente de oposición donde no haya transcurrido el plazo de ley indicado será rechazado de plano.

#### 4.

##### **“ARTÍCULO 11.- Prejudicialidad**

*Cuando sea formulada la acusación por el Ministerio Público o se presente querrela por falsedad del documento base de la ejecución hipotecaria o prendaria, el remate no se aprobará mientras no esté resuelto el proceso penal. Quedará a opción del oferente mantener o no la propuesta, cuando al efectuarse el remate no se tenga conocimiento de la existencia del proceso penal.”<sup>187</sup>*

La prejudicialidad en el proceso hipotecario, “A diferencia del monitorio donde se excluyó la posibilidad de suspender el proceso por causa penal, al permitirse la alegación de la falsedad del título en la propia sede civil, en estos procesos prendarios e hipotecarios si cabe esa posibilidad.”<sup>188</sup>

De tal manera, que al indicar que en este tipo de procesos, si existe la prejudicialidad y por lo tanto, cuando se alegue la falsedad del documento el remate, no podrá llegar a su etapa de aprobación, se deberá resolver antes la denuncia de falsedad del

---

<sup>185</sup> Artículo 968 del Código de Comercio.

<sup>186</sup> Artículo 578 inciso a) del Código de Comercio.

<sup>187</sup> **Ley de Cobro Judicial**. Ley No. 8426, del 1 de noviembre del 2007.

<sup>188</sup> ARAYA (Alejandro). **Manual de aplicación de la ley de cobro judicial**. Costa Rica. Escuela Judicial.

documento. Al parecer, la norma cuando indica de prejudicialidad, a lo que hace referencia es únicamente a la civil y a la penal, no a la administrativa.

Concluye el enunciando indicando, que la prejudicialidad es la oportunidad legal que faculta la ley, para que los casos en que en un supuesto documento de cobro se encarne una obligación falsa de pago y que este documento se utilice como base en un proceso de cobro, la persona tenga la oportunidad de acudir a la vía penal y pedir que se declare como falso el documento y, por lo tanto, se le releve de las obligaciones que en el contiene.

5.

***“ARTÍCULO 12.- Desmejoramiento de la garantía, saldo en descubierto y conversión a proceso concursal***

*Quando se pruebe que la garantía se ha desmejorado o se ha extinguido, podrán perseguirse otros bienes en el mismo proceso.*

*Ejecutadas las garantías reales, cuando sea procedente y a solicitud de parte, el tribunal establecerá el saldo en descubierto. Firme la resolución que lo disponga, los acreedores podrán perseguir otros bienes en el mismo proceso. Los acreedores de grado inferior no satisfechos podrán cobrar lo que se les adeude en el mismo expediente; para ello, se formarán legajos independientes para cada uno. Cada legajo iniciará con una resolución en la que se establezca el monto adeudado. Si se dieran los presupuestos, los acreedores no satisfechos podrán solicitar, en el mismo expediente, la declaratoria de apertura de un proceso concursal y remitir el expediente al tribunal competente para resolver lo que corresponda.”<sup>189</sup>*

Este artículo da facultad al acreedor de pedir al juez, después de haberse celebrado el remate, que declare un saldo al descubierto, en caso de que el monto del remate fuera insuficiente para cancelar lo adeudado. Con esta declaratoria de saldo al descubierto,

---

<sup>189</sup> **Ley de Cobro Judicial.** Ley No. 8426, del 1 de noviembre del 2007.

el acreedor tendrá el derecho de perseguir otros bienes a parte de los dados originalmente en garantía para satisfacer sus pretensiones.

En el mismo sentido, dice Araya Rojas que, *“La Hipoteca y la Prenda inscritas sólo dan derecho para perseguir los bienes dados en garantía de la obligación. Para perseguir otros, debe existir resolución firme donde se establezca un saldo en descubierto. Igualmente se podrá perseguir otros cuando se pruebe que la garantía se ha desmejorado o extinguido, lo que se hará en el mismo proceso a través de un incidente que deberá resolver en audiencia oral.”*<sup>190</sup>

Por otra parte y como lo dice el artículo, en caso de que existan acreedores de inferior grado no satisfechos, podrán cobrar lo que se les adeuda. Ahora bien, *“Lo que sí resulta novedosos es la posibilidad de que se les concede a los acreedores no satisfechos, de solicitar en el mismo expediente la declaratoria de apertura de un proceso concursal, cuando se den los presupuestos requeridos por la ley, para lo cual se remite al expediente al tribunal competente que conoce de esos procesos universales.”*<sup>191</sup>

---

<sup>190</sup> ARAYA (Alejandro). **Manual de aplicación de la ley de cobro judicial**. Costa Rica. Escuela Judicial.

<sup>191</sup> ARAYA (Alejandro). **Manual de aplicación de la ley de cobro judicial**. Costa Rica. Escuela Judicial.



## **Capítulo V. Propuesta Reforma a la redacción del artículo 20 de la LRPC.**

Sección Única. Propuesta de Reforma al artículo 20 de la Ley Reguladora de Propiedad en Condominio

Aunque parezca curioso, para comenzar a referirse sobre la redacción del artículo 20 de la Ley reguladora de Propiedad en Condominio, hay que empezar por el artículo 13 de la LRPC, porque éste, establece la obligación de pago que adquieren los condóminos al ser propietarios de un terreno o casa, afectos a la propiedad al régimen de propiedad en condominio. Esto es así, aún y cuando exista una renuncia de los derechos al uso de las cosas o bienes comunes. Se le brinda esta importancia, porque esa obligación permite mantener, aquella parte que es común del disfrute de todos los propietarios y necesaria para poder pertenecer a régimen condominal.

Entonces, es muy clara la importancia que significa este compromiso. Dicho compromiso, toma forma de cuota condominal, o cuota de mantenimiento, como también es denominada. Por lo tanto, el compromiso es pagar mes a mes puntualmente dicha cuota, que se conforma de muchos rubros dentro del presupuesto de un condominio.

Posterior al anterior ejemplo, la Ley costarricense describe la garantía o forma de exigir esos pagos mediante la vía judicial. Esto se da por medio del ya estudiado, artículo 20, de la siguiente manera:

“Artículo 20.—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.

(Así reformado por el artículo 1 de la Ley N° 8278 de 2 de mayo del 2002)<sup>192</sup>

El problema comienza cuando este artículo no señala de manera tan clara el establecimiento de la figura de la Hipoteca Legal. Puesto, en ninguna parte del enunciado se indica expresamente, que se establecerá una hipoteca legal. Sin embargo, si se habla de un gravamen hipotecario. A primera vista, podría decirse que es una simple hipoteca, pero si se devuelven y se lee de nuevo detenidamente, en ese mismo artículo, se puede ver como claramente se le agregan algunos adjetivos y condiciones a esa hipoteca, estableciéndose legalmente como una hipoteca legal.

A) El artículo 20 de la LRPC y el concepto de Hipoteca Legal implícita dentro de su redacción.

Para ver más claramente esta afirmación, se hará por fragmentos el artículo, para estudiarlo.

El primer indicador, es al inicio del artículo, en donde señala, *“La finca filial quedará afectada, como garantía, en forma preferente y desde su origen”*. Se denota claramente, como el artículo incorpora a la figura de la hipoteca; la cual servirá de garantía y tendrá un nivel preferente desde su origen. Que sirva de garantía, una característica intrínseca de la hipoteca, pero en este caso con un nivel preferente que la diferencia. Es decir, *“primacía o ventaja de una persona o cosa respecto a otra”*<sup>193</sup>, haciendo a la hipoteca establecida en este enunciado, una superior a cualquiera otro.

Este tipo de hipoteca nace como respuesta a una falta de pago de cualquier obligación con el condominio. Más adelante, en el mismo artículo se señala y se expresa de manera más clara de qué tipo de obligaciones hace referencia, como por ejemplo, gastos comunes, multas e intereses.

---

<sup>192</sup> **Ley Reguladora de la Propiedad en Condominio y su Reglamento.** Ley No. 7933 del 28 de octubre de 1999.

<sup>193</sup> **Diccionario ilustrado de la lengua española. Nueva Edición.** Barcelona. Casa Editorial Sopena Española. p. 610.

Haciendo de esta una hipoteca, una con características adicionales, el artículo, además dispone que ese gravamen hipotecario será “ *solo precedido por el gravamen referente al Impuesto sobre Bienes Inmuebles*”. De esta manera, se vuelve a reafirmar que se está frente a una Hipoteca Legal con preferencia de pago a su favor, pero con la excepción del Impuesto sobre Bienes Inmuebles. Queriendo decir, de esta manera, que serán únicamente los cobros realizados por la Municipalidades, por concepto de Impuesto de Bienes Inmuebles, los cuales se les deberá de dar preferencia antes del tipo de hipoteca que se genera con base en este artículo. Dicha hipoteca, como se viene identificando, es definitivamente, una hipoteca legal.

Además, el privilegio que le brinda al acreedor para realizar el cobro, le da facultad a los contadores públicos, de generar un título ejecutivo hipotecario, en contra de ese deudor, por medio de una certificación que ellos serán responsables de emitir. Lo cual significa, una gran facilidad para el acreedor en estos casos. Tanto así, que esta última parte del enunciado, ha sido base de grandes discusiones jurisprudenciales a través del desarrollo del articulado

De esta manera se puede apuntar, a que el artículo 20 garantiza su efectividad por medio de una Hipoteca Legal sin renuncia de trámites, la cual será preferente sobre todos los demás otros gravámenes que, eventualmente, pueda tener una propiedad.

Pero, entonces, porque no ser más claros en el enunciado e intentar hacer el trabajo de los que interpretan la ley un poco más sencillo y claro y quitarle ese espacio que se le brinda a la incertidumbre del tipo de gravamen que generan estos adeudos. Esto inclusive hace algunos pocos años llevaba a confusión a los litigantes al no saber realmente, qué tipo de proceso elegir a la hora de iniciar el proceso de cobro, puesto no se tenía claro si llevarlo a un Monitorio o a un Ejecutivo simple. Porque si era una Hipoteca Legal se suponía que debía llevarse al ejecutivo simple, pero al no existir de parte del deudor una renuncia expresa no se podía pasar directamente a la ejecución, sin embargo, al ser una hipoteca que no necesita de la voluntad de los participantes para nacer, no se le podía pasar por encima a algunas defensas mínimas que garantizaran un contradictorio necesario para no caer en una transgresión al derecho

de defensa. Pero siendo así sería más lógico seguir un procedimiento Monitorio, que sí incluye de manera natural ese tipo de posibilidades al demandado.

Esa era una de las principales incertidumbres, que antes de la promulgación de la Ley de Cobro Judicial existía y que tuvo que ser forzosamente resuelta por la Jurisprudencia y en el ejercicio normal del derecho, por haberse dejado un espacio vacío en la ley.

Ahora, en el marco de la Ley de Cobro Judicial, se tiene claro el proceso, sin embargo, el artículo sigue siendo poco claro en donde persiste su enunciado en la Ley Reguladora de Propiedad en Condominio, que no ha cambiado, en ese sentido, desde esa data.

#### B) Propuesta de redacción.

La propuesta de redacción viene a simplificar la interpretación del artículo, para alejar las incertidumbres que han causado a lo largo de su aplicación. Con el fin de brindar una herramienta a los acreedores, para poder hacer un cobro efectivo de lo que les adeudan.

En este sentido, el artículo quedaría así:

“Artículo 20.— Por incumplimiento, de obligaciones pecuniarias, multas y sus intereses, quedará grabada la finca filial propiedad del deudor, con una Hipoteca Legal preferente sin renuncia de los trámites propios del ejecutivo simple.

Un contador público autorizado será quien expida la certificación de las sumas que los propietarios adeuden por estos conceptos; esta certificación constituirá título ejecutivo hipotecario y documento base de la Hipoteca Legal preferente.

De esta manera, se tiene la sencillez de entender, que será la finca del deudor la que quedará afectada con una Hipoteca Legal sin renuncia de trámites propios del ejecutivo simple. Es decir, que no habrá una ejecución directa, sino que el deudor contará con algunas defensas mínimas que derivan en el poder de ejecutar su defensa dentro del proceso. Y por tanto, garantizando sus derechos.

Quedando claro que es una Hipoteca Legal con características diferentes distintivas, que la hacen de alguna manera única y que debe de ser tratada con el cuidado que merece.

Esto le permitirá a las futuras generaciones, que tengan la necesidad de aplicar el artículo, tener un panorama más claro del tipo de garantía que ofrece este artículo y, por lo tanto, hacer más vigente el espíritu que vive dentro esta norma.

## **Conclusiones finales del trabajo.**

- Se demostraron las diferentes motivaciones por las cuales se inició con la promulgación de la propiedad en Condominio en Costa Rica y en otros nichos de la cultura de la época. A través de este estudio, se concluyó, que hay circunstancias similares y otras que difieren totalmente una de la otra. Descubrimos que esas motivaciones, son principalmente aquellas basadas en la situación geográfica y en las fuentes de trabajo de los pueblos.
- Se logró comprensión integral de los inicios de la Propiedad en Condominio, por medio de un acercamiento a los principales conceptos y naturaleza jurídica que definen este tema.
- Se señala a través de la jurisprudencia nacional, los inicios en la evolución de la propiedad en condominio y del artículo 20 de la Ley de Propiedad en Condominio. Aclarando, los alcances que se obtuvieron de la aplicación del artículo y por medios los reiterados fallos de juzgados y tribunales a lo largo y ancho del territorio nacional. Sintetizando así, las principales singularidades del proceso que se utilizaba en aquel entonces, para aplicación de la hipoteca legal.
- Se examinaron, los artículos pertinentes para la diferenciación entre los tipos de procesos que establecía la Ley de Cobro Judicial y se reconoció cuál de los dos funcionaría como respuesta procesal para la aplicación de la Hipoteca Legal, con lo cual se logró, alejar la incertidumbre que existía alrededor de este tema y dejar así un camino libre para la aplicación de la nueva Ley de Cobro Judicial.
- Se realizó una propuesta de reforma del Artículo 20 Ley de Propiedad en Condominio.

## BIBLIOGRAFÍA.

### Leyes y Reglamentos.

- \* **Código Civil.** Ley número 63 del 28 de setiembre de 1887.
- \* **Código Procesal Civil.** Ley número. 7130 del 16 de agosto del 1989.
- \* **Código Procesal Civil. Con anotaciones sobre acciones de inconstitucionalidad y espacio para anotaciones en cada artículo.** Ley Número 7130 del 16 de agosto de 1989. Editorial Investigaciones Jurídicas S.A, San José, dieciseisava edición. 2006.
- \* **Ley Reguladora de la Propiedad en Condominio y su Reglamento.** Ley No. 7933 del 28 de octubre de 1999.
- \* **Ley de Cobro Judicial.** Ley Número. 8426, del 1 de noviembre del 2007.
- \* **Ley de construcciones.** Ley Número 833, del 2 de noviembre de 1949.
- \* **Ley de Arrendamientos Urbanos y Suburbanos.** Ley número 7227, del 17 de agosto de 1995.
- \* **Reglamento al artículo 8 de la Ley de Propiedad Horizontal.** DE – 26259-MIHAV-MP. (Derogado).
- \* **Reforma de los artículos 20 y 28 de la Ley Reguladora de la Propiedad en Condominio,** Ley número 7933 y adición del artículo 32 Bis. Ley 8278 del 2 de mayo del 2002.

- \* **Reglamento a la Ley Reguladora de Propiedad en Condominio.** Decreto Ejecutivo – No 3203- MIHAV-MEIC-TUR.

## **Libros**

- \* ARAYA (Alejandro). **Manual de aplicación de la ley de cobro judicial.** Costa Rica. Escuela Judicial.
- \* BRENES CÓRDOBA (Alberto). **Tratado de los Bienes.** San José, Costa Rica, Editorial Juricentro S.A, cuarta Edición, 1981: p.28.
- \* HERRERA FONSECA, (Rodrigo). **Manual sobre títulos de crédito: Fundamentos legales del crédito y cobro, con jurisprudencia.** San José, Costa Rica. Instituto de Investigaciones Jurídicas S.A. 1 ed. 2000.
- \* INFANTE LOPEZ (Julia). **Todo sobre comunidades de propietarios.** Barcelona. Editorial De Vecchi S.A. 1984 p. 53.
- \* JIMÉNEZ MÉNDEZ, (Ana Lucía) y SEQUEIRA SOLÍS (William). **La hipoteca y la prenda naval, comparación y aplicación al sistema jurídico costarricense.** 1990. p. 138.
- \* LÓPEZ GONZÁLEZ (Jorge Alberto). **El nuevo proceso monitorio costarricense.** San José, Costa Rica, Editorial Juricentro. 2009. p. 30.
- \* MONTEJO MORALES. (Andrés). **Aproximación aun Marco Teórico de Referencia en torno a la Propiedad en Condominio.** Ley Reguladora de la Propiedad en Condominio y la Propiedad Horizontal en Costa Rica. Experiencias



y problemas concretos. San José: Universidad de Costa Rica. Facultad de Derecho. Instituto de Investigaciones Jurídicas. Cuarta reimpresión. 2008 p.304.

- \* PARAJELES VINDAS (Gerardo). **Los procesos civiles y su tramitación (Texto para auxiliares judiciales)**. Ciudad Judicial, San Joaquín de Flores.
- \* PARAJELES VINDAS (Gerardo). **El Remate en la Jurisprudencia Costarricense**. San José, Costa Rica. IJSA. 2da Edición. 2001.
- \* PICADO ODIO (Hugo). La Propiedad Horizontal. **Revista Judicial**, San José, número 23 octubre 1982.
- \* Heredia, Cota Rica. Poder Judicial, Escuela Judicial. Primera edición. 2010. p. 173.
- \* RACIATTI M (Hernán). **Propiedad por Pisos o por Departamentos**. Buenos Aires, Editorial Depalma, tercera edición, 1982, p 8.
- \* SALAS MURILLO (Evelyn) y BARRANTES GAMBOA (Jaime Eduardo). **Ley Reguladora de la Propiedad en Condominio, comentada, concordada y anotada con jurisprudencia. No. 7933**. Costa Rica. Biblioteca Jurídica Dike 1ª edición. 2006. p. 24.
- \* T de Fréitas. El Código Civil Argentino, **citado por** LAQUIS (Manuel), Flah (Lily) y Smavevsky (Miriam). **El condominio. Hipoteca Legal del Condominio**. Buenos Aires. Ediciones Depalma, 1992.

## Referencias de Internet.

- Sistema Costarricense de Información Jurídica. (2007). Código Civil. Ley número 63, de 28 de setiembre del 1887. [http://www.pgr.go.cr/scij/busqueda/normativa/normas/nrm\\_repartidor.asp?param1=NRTC&nValor1=1&nValor2=15437&nValor3=66085&strTipM=TC](http://www.pgr.go.cr/scij/busqueda/normativa/normas/nrm_repartidor.asp?param1=NRTC&nValor1=1&nValor2=15437&nValor3=66085&strTipM=TC) [Consulta: 23 de mayo de 2013.]
- Sistema Costarricense de Información Jurídica. (2007). Reglamento a la Ley Reguladora de Propiedad en Condominio número 3203-MIVAH.MEIC.TUR. [http://www.pgr.go.cr/scij/Busqueda/Normativa/Normas/nrm\\_repartidor.asp?param1=NRTC&nValor1=1&nValor2=54670&nValor3=73639&strTipM=TC](http://www.pgr.go.cr/scij/Busqueda/Normativa/Normas/nrm_repartidor.asp?param1=NRTC&nValor1=1&nValor2=54670&nValor3=73639&strTipM=TC) [Consulta: 23 de mayo de 2013.]
- Sistema Costarricense de Información Jurídica. (2007). Código Civil. Ley número 63,
- de 28 de setiembre del 1887. [http://www.pgr.go.cr/scij/busqueda/normativa/normas/nrm\\_repartidor.asp?param1=NRTC&nValor1=1&nValor2=15437&nValor3=66085&strTipM=TC](http://www.pgr.go.cr/scij/busqueda/normativa/normas/nrm_repartidor.asp?param1=NRTC&nValor1=1&nValor2=15437&nValor3=66085&strTipM=TC) [Consulta: 23 de mayo de 2013.]

## Tesis.

- \* BRAVO MÉNDEZ (Marianela) y ROMÁN BRENES (Ana Lidia). **La motivación de las familias que optan por la alternativa condominal como su opción de venta.** Heredia, Costa Rica. Trabajo de Investigación. Universidad Latina Campus Heredia Facultad de Psicología. 2010. p 2.

- \* GÓMEZ RODRÍGUEZ (Gonzalo). **La instauración del proceso monitorio para el cobro de títulos ejecutivos.** San José. Costa Rica. Tesis de graduación para optar por el título de licenciatura en Derecho. Universidad de Costa Rica. 2006.
  
- \* GÓMEZ RODRÍGUEZ (Gonzalo). **La instauración del proceso monitorio para el cobro de títulos ejecutivos.** San José. Costa Rica. Tesis de graduación para optar por el título de licenciatura en Derecho. Universidad de Costa Rica. 2006. PP. 93 – 95. Cita al **TRIBUNAL PRIMERO CIVIL DE SAN JOSÉ**. Voto 248-E de las 7 horas 40 minutos del 4 de marzo de 1998.
  
- \* JIMENEZ CÓRDOBA (Gilda María) y MAYNARD FERNÁNDEZ (Rose Marie). **La Hipoteca Legal en Costa Rica.** San José. Facultad de Derecho. Universidad de Costa Rica. Tesis para optar por el grado de Licenciado en Costa Rica. 1992. p. 65..
  
- \* JIMÉNEZ RAMÍREZ (Guillermo). **La Propiedad Horizontal.** San José, Costa Rica, Tesis Licenciatura en Derecho. 1954. Universidad Panamericana, p 53.
  
- \* MORA DELGADO (Victor) y CERVANTES GAMBOA (Héctor). **La Hipoteca.** San José. Facultad de Derecho. Universidad de Costa Rica. Tesis para optar por el grado de licenciado en Derecho. 1982. p 41.
  
- \* MUSTO NÉSTOR (Jorge). **Derechos Reales, Tomo uno.** Buenos Aires, Editorial Astrea, 2000, p. 704 citado en QUESADA PORRAS (Yocelin). **Desarrollos condominales y pre horizontalidad en Costa Rica, problemática jurídica y soluciones.** San Ramón. Tesis para optar al grado de Licenciada en Derecho. Universidad de Costa Rica. 2011, p.118.

- \* QUESADA PORRAS (Yocelin). **Desarrollos condominales y pre horizontalidad en Costa Rica, problemática jurídica y soluciones.** San Ramón. Tesis para optar al grado de Licenciada en Derecho. Universidad de Costa Rica. 2011, p.118.
- \* SÁENZ ZUMBADO (Eida). y SEGURA GONZÁLEZ (Carlos). **Los condominios, las etapas de su inscripción y su relación en la Propiedad Horizontal.** Tesis para optar por el título de Licenciados en Derecho, Universidad Panamericana Colegio Justiniano, 1994, p. 3.

### **Revistas.**

- \* MORERA VÍQUEZ (Néstor). La Hipoteca Legal del Instituto Costarricense de Acueductos y Alcantarillados. **Revista Jurídica Estudiantil Hermenéutica.** San José. Número 10. 2002. p.16-21.
- \* SÁNCHEZ BOZA (R). (2007). Régimen de Propiedad en Condominio en Costa Rica. **Revista Azimuth.** San José, agosto 2007, p 12.

### **Jurisprudencia.**

#### Sala Constitucional.

- \* **Sala Constitucional.** Voto número 785-99. De las 17 horas con 27 minutos del 3 de febrero de mil 1999.
- \* **Sala Constitucional.** Voto número 4273 – 99. De las 11 horas con 15 minutos del 4 de junio de 1999.
- \* **Sala Constitucional.** Voto número 2000 – 7156. De las 14 horas con 57 minutos del 16 de agosto del año 2000.

- \* **Sala Constitucional.** Voto número 2002 – 12004. De las 8 horas con 53 minutos del 18 de diciembre del 2002.
- \* **Sala Constitucional.** Voto número 2007-011273, de las catorce horas y cuarenta y dos minutos del ocho de agosto del dos mil siete.
- \* **Sala Constitucional,** Voto número 3056-03 de las 14 horas 58 minutos del 23 de Abril 2003.
- \* **Sala Constitucional.** Voto número 1071-L de las 8 horas 40 minutos del 10 de agosto de 1994.

#### Tribunal Primero Civil.

- \* **Tribunal Primero Civil, Sección Primera.** Sentencia 1309 -f - 2003. De las 8 horas 35 minutos del 12 de noviembre del año 2003. Recurso de apelación incoado por C.C.C Y M.
- \* **Tribunal Primero Civil, Sección Primera.** Sentencia 823 – f - 2005, De las 8 horas 20 minutos del 4 de agosto del año 2005. Recurso de apelación incoado por C.I.P.
- \* **Tribunal Primero Civil, Sección Primera.** Sentencia 1383 – f – 2005. De las 8 horas 5 minutos del 7 de diciembre del año 2005. Recurso de apelación incoado por N S.A.
- \* **Tribunal Primero Civil, Sección Primera.** Sentencia 271 – I -2006. De las 7 horas 50 minutos del 29 de marzo del año 2006. Recurso de apelación incoado por C.A.E.D.
- \* **Tribunal Primero Civil, Sección Primera.** Sentencia 1247 – n – 2007. De las 7 horas 30 minutos del 12 de diciembre del año 2007. Recurso de apelación incoado por C.C.E.P.
- \* **Tribunal Primero Civil, Sección Primera.** Sentencia 311 – p – 2010. De las 10 horas 15 minutos del 13 de abril del año 2010.

- \* **Tribunal Primero Civil, Sección Primera.** Sentencia 379 – 2C – 2011. De las 8 horas 10 minutos del 11 de mayo del año 2011. Recurso de apelación incoado por C.L.L.S.A.
- \* **Tribunal Primero Civil, Sección Primera.** Sentencia 127 – 2C – 2011. De las 13 horas 35 minutos del 17 de febrero del año 2011. Recurso de apelación incoado por C.C.C.D.C.
- \* **Tribunal Primero Civil, Sección Primera.** Sentencia 1309 -f - 2003. De las 8 horas 35 minutos del 12 de noviembre del año 2003. Recurso de apelación incoado por C.C.C Y M.
- \* **Tribunal Primero Civil.** Voto número 895-P de las 07:30 horas del 17 de octubre del 2008. Citado en ULATE QUESADA (Randall). **Análisis jurídico de la Ley de Cobro Judicial, virtudes, defectos e impacto actual de su aplicación.** Costa Rica.
- \* **Tribunal Primero Civil.** Resolución número 386-L de las 7:45horas del 20 de abril del 2007.
- \* **Tribunal Primero Civil.** Sentencia No. 379 – 2C. De las ocho horas diez minutos del once de mayo de dos mil once. Apelación interpuesta por CDLL S.A.
- \* **Tribunal Primero Civil.** Voto número 1309-F de las 8:35 horas del 12 de noviembre del 2003. Citado en ULATE QUESADA (Randall). **Análisis jurídico de la Ley de Cobro Judicial, virtudes, defectos e impacto actual de su aplicación.** Costa Rica. Universidad de Costa Rica. Tesis para optar por el grado de Licenciatura en Derecho. 2010 p. 166.
- \* **Tribunal Primero Civil de San José,** en el voto número 649-M de las 7:55 horas del 15 de junio de 1993. Citado en PARAJELES VINDAS (Gerardo). **El**

**Remate en la Jurisprudencia Costarricense. 2ed. Pag. 15.** San José, Costa Rica. Julio del 2001

Tribunal Segundo Civil.

- \* **Tribunal Segundo Civil.** Sentencia número 355 de las 9 horas 50 minutos del 24 de noviembre del 2006. Proceso ordinario de PC S.A contra IN S.A.

Tribunal Agrario.

- \* **Tribunal Agrario del Segundo Circuito Judicial de San Jose, Sección Primera.** Voto número 0235- F-06, de las catorce horas veinte minutos del diez de marzo de dos mil seis. Recurso de apelación de J.L.F.N.C.A.

Sala Tercera.

- \* **Sala Tercera de la Corte Suprema de Justicia.** Sentencia 1739-92, de las once horas cuarenta y cinco minutos del primero de julio de 1992.

Diccionarios y enciclopedias.

- \* **Enciclopedia Jurídica Omeba.** Tomo XXIII. España. Editorial Driskill S.A, p.547.
- \* **Diccionario ilustrado de la Lengua española. Nueva Edición.** Barcelona. Casa Editorial Sopena Española. p. 610.

## ANEXOS.

- **Sala Constitucional.** Voto 2002 – 12004. De las 8 horas con 53 minutos del 18 de diciembre del 2002.

**SALA CONSTITUCIONAL DE LA CORTE SUPREMA DE JUSTICIA.** San José, a las ocho horas con cincuenta y tres minutos del dieciocho de diciembre del dos mil dos.-

Consulta judicial facultativa formulada por el Juzgado Civil de Mayor Cuantía de Heredia, mediante resolución de las diez horas diecinueve minutos del veintitrés de agosto de dos mil dos, dictada dentro del expediente número 02-000999-0504-CI, que es proceso ejecutivo simple de Condominio Plaza Real Cariari en contra de Productos Interactivos S.A. contra el artículo 20 de la Ley Reguladora de la Propiedad en Condominio.

### **Resultando:**

#### **1.-**

Mediante resolución de las diez horas y diecinueve minutos del veintitrés de agosto del dos mil dos (folio 1), recibida en la Secretaría de la Sala a las diez horas seis minutos del veintiséis de setiembre de dos mil dos (folio 12), y con fundamento en los artículos 8, inciso 1), de la Ley Orgánica del Poder Judicial; 2, inciso b); 3, 13, 102 y 104 de la Ley de la Jurisdicción Constitucional, el despacho consultante solicita a esta Sala que se pronuncie sobre la constitucionalidad del artículo 20 de la Ley Reguladora de la Propiedad en Condominio por estimar que puede ser contrario a los principios constitucionales de igualdad, debido proceso y derecho de defensa contenidos en los artículos 33, 39 y 41 de la Constitución Política. La duda constitucional se motiva en cuanto el artículo 20 de la Ley Reguladora de la Propiedad en Condominio cuestionado dispone que la certificación expedida por un contador público autorizado de las sumas que los propietarios adeuden por conceptos de cuotas correspondientes a gastos comunes adeudados, así como las multas y los intereses que generen, constituye título ejecutivo hipotecario. Aduce que la norma cuestionada contradice la sentencia 998-93 de esta Sala mediante la cual se declaró inconstitucional el artículo 13 de la Ley de Asociaciones Cooperativas, que establecía que las certificaciones que expedía la gerencia de cada cooperativa constituían título ejecutivo; por cuanto la potestad certificadora es propia de los entes públicos. Añade que tal concepto fue reiterado mediante la sentencia número 4273-99, que declaró inconstitucional el artículo 32 de la Ley de la Propiedad Horizontal que disponía que: “El Administrador podrá expedir certificación de las sumas que los propietarios deban por



concepto de cuota en los gastos comunes. Estas certificaciones, refrendadas por un contador público autorizado y autenticadas por un abogado, tendrán carácter de título ejecutivo contra los propietarios morosos”. Posteriormente, mediante el voto 7156-2000, se declaró la inconstitucionalidad del artículo 20 de la Ley Reguladora de la Propiedad en Condominio, según el cual: “El administrador expedirá la certificación de las sumas que los propietarios adeuden por estos conceptos. Esta certificación, refrendada por un contador público autorizado, constituirá título ejecutivo hipotecario”. Añade que la reforma introducida al artículo 20 a través de la norma cuestionada concede una prerrogativa discriminatoria, porque se concede a un sujeto de derecho privado, El Condominio, ejercer su pretensión cobratoria en vía de ejecución pura, a través de un proceso de ejecución hipotecaria. Señala que en este caso la norma cuestionada establece que la finca (que es propiedad privada) queda afecta, en forma preferente y desde su origen, por el incumplimiento de las obligaciones pecuniarias que el propietario (que es un sujeto de derecho privado) llegue a tener con el condominio (que es otro sujeto de derecho privado) en perjuicio además de los otros acreedores reales o personales del propietario de la finca filial; ya que el gravamen hipotecario constituido como consecuencia de la falta de pago de las cuotas de condominio sólo estaría precedido por el gravamen referente al impuesto sobre bienes inmuebles. De forma que un acreedor sujeto de derecho privado (El Condominio) gozaría de un privilegio enorme frente a otro acreedor sujeto de derecho privado, que sea acreedor hipotecario de cédulas o que gocen de garantía real o personales que hubiesen obtenido embargo antes de que el condominio ejerza su pretensión.

## 2.-

Los artículos 9 y 106 de la Ley de esta sede facultan a la Sala para evacuar la consulta en cualquier momento, cuando considere que está suficientemente contestada mediante la simple remisión a su jurisprudencia y precedentes.

Redacta el magistrado **Solano Carrera**; y,

### **Considerando:**

#### I.-

**DEL OBJETO DE LA CONSULTA.** El Tribunal consultante cuestiona la constitucionalidad del artículo 20 de la Ley Reguladora de la Propiedad en Condominio en cuanto dispone que: "(...) Un contador público autorizado expedirá la certificación de las sumas que los propietarios adeuden por estos conceptos; esta certificación constituirá título ejecutivo hipotecario"; por cuanto indica que sólo los entes del Estado tienen potestad certificadora y que la razón de ser de esa potestad se encuentra en la utilidad pública e interés social que en ellos recae, de manera que debe ser aplicado tal criterio y como está dispuesto, en la sentencia número 998-93 confirmada posteriormente, en las número 4273-99 y 7156-2000-, en que se afirma que la potestad certificante es propia de los entes públicos, en virtud de la ejecutoriedad y ejecutividad de los actos administrativos".

**II.-**

**ANTECEDENTES JURISPRUDENCIALES.-** Al resolver la acción de inconstitucionalidad contra el artículo 611 del Código de Comercio; este Tribunal analizó la constitucionalidad de la potestad que tiene el Legislador de dotar de ciertas características a determinados documentos con el fin de que sean ejecutables en una vía jurisdiccional más expedita y sumaria. En dicha ocasión señaló que resulta conforme al principio de debido proceso, la norma impugnada del Código de Comercio en cuanto dispone que: "También tendrán el carácter de título ejecutivo las certificaciones de los saldos de sobregiros en cuentas corrientes bancarias y de líneas de crédito para el uso de tarjetas de crédito, expedidas por un contador público autorizado"; ya que el deudor puede oponer los diferentes tipos de excepciones que establece la ley, así como también puede impugnar en un juicio abreviado u ordinario la resolución final, que no produce cosa juzgada material. Incluso puede el demandado denunciar la falsedad del documentos en vía penal, lo cual suspendería el proceso de ejecución según el artículo 202 del Código Procesal Civil. En tal sentido, dispuso este Tribunal mediante la sentencia 785-99 de las diecisiete horas con veintisiete minutos del tres de febrero de mil novecientos noventa y nueve:

**"II.-**

**Objeto de la impugnación.** Se impugna en esta acción el párrafo segundo del artículo 611 del Código de Comercio que dice:

**" ARTICULO 611.-**

La terminación de la cuenta fijará invariablemente el estado de las relaciones jurídicas de las partes, producirá de pleno derecho la compensación de todas las partidas hasta la cantidad concurrente y hará exigible por vía ejecutiva el saldo deudor que conste en

certificación debidamente expedida por un contador público autorizado y pagadas las especies fiscales que correspondan al monto del saldo adeudado.

**También tendrán el carácter de título ejecutivo las certificaciones de los saldos de sobregiros en cuentas corrientes bancarias y de líneas de crédito para el uso de tarjetas de crédito, expedidas por un contador público autorizado."**

III.-

**Cuestiones preliminares.** Previo a realizar el análisis de fondo de la norma impugnada, se detallarán aspectos relevantes que giran en torno a los títulos ejecutivos y a su respectivo proceso. Los títulos ejecutivos son aquellos que como bien lo dice su nombre por sí solos bastan para obtener en el proceso respectivo la ejecución de una obligación. Su carácter esencial radica en ser un documento ejecutable y que representa deudas líquidas o liquidables, ciertas y exigibles. Su naturaleza jurídica viene dada por la misma ley, el legislador es quien les da esas características a determinados documentos con el fin de que sean ejecutables en una vía jurisdiccional más expedita y sumaria, de manera que el deudor no tenga oportunidad de maniobrar su patrimonio en perjuicio del acreedor, disponiendo de sus bienes burlando la deuda. Asimismo, si bien es cierto el proceso ejecutivo procesalmente favorece los intereses de los acreedores, éste cumple con los principios constitucionales, pues de previo a la ejecución del documento, se concede una audiencia al demandado para que ejerza su derecho de oposición según el artículo 433 del Código Procesal Civil, pudiendo oponer las excepciones de pago, prescripción, así como de la inejecutividad del título por inexistencia del mismo o por carecer de los requisitos esenciales para su validez, y finalmente, la resolución final no produce cosa juzgada material, por lo que la parte demandada tiene la posibilidad de impugnarlo en un juicio abreviado u ordinario e incluso puede denunciar la falsedad del documento en vía penal, lo cual suspendería el proceso de ejecución según el artículo 202 del Código Procesal Civil. Esta Sala en sentencia No.501-91 de las dieciséis horas del cinco de marzo de mil novecientos noventa y uno, al respecto consideró que: "II.-

-...El Legislador está plenamente facultado para regular las circunstancias de conveniencia y oportunidad a efecto de que un documento goce de fuerza ejecutiva, lo que constituye un caso típico de discrecionalidad legislativa que es válida, siempre y cuando no sea contraria a otras normas y principios constitucionales. Lo que la norma constitucional garantiza es justicia de acuerdo con la ley y esta última es válida en tanto no contravenga los parámetros impuestos por el Constituyente, ya sea éste originario o derivado."

, por lo que lo relevante en este estudio es determinar que ese título y su trámite no violente los derechos constitucionales. Debe tomarse en cuenta que el crédito en estos

casos puede ser garantizado por cualquier medio a satisfacción del acreedor y que al finalizar el contrato, el saldo que exista podrá ser exigido por el medio de garantía acordado entre las partes o por la vía ejecutiva.

#### IV.-

**Sobre el fondo.** El accionante manifiesta que la norma impugnada resulta violatoria de los artículos 33, 41, 35, 39 y 42 de la Constitución Política y de los artículos 8 y 24 de la Convención Americana sobre Derechos Humanos, por lo que se procederá a realizar el estudio correspondiente respecto a cada una de las normas apuntadas.

El artículo 33 constitucional y el 24 de la Convención Americana sobre Derechos Humanos resguardan el principio de igualdad ante la ley y la prohibición de discriminar en cualquier forma la dignidad humana. El accionante considera que la norma impugnada los violenta, por cuanto pone en una situación de ventaja a una de las partes que está autorizada a determinar el incumplimiento y a emitir un título ejecutivo, al otorgarle la facultad al contador de emitir ese documento con fuerza ejecutiva sólo con vista de los documentos contables de una de las partes, sin ni siquiera darle al deudor la oportunidad de defensa. Sin embargo, del análisis realizado y de lo ya transcrito se desprende que no se violenta en forma alguna el principio de igualdad por cuanto el documento en cuestión es emitido por un tercero ajeno a una relación contractual entre la entidad emitente de la tarjeta y el tarjetahabiente, quien es el contador público autorizado, el cual tampoco es cualquier tercero, sino un profesional a quien el Estado le ha otorgado fe pública para los actos que emite y en ese sentido es responsable de sus emisiones y debe realizarlas con vista en los asientos contables, que son también conocidos por los deudores, pues estos son informados mes a mes de los estados de cuenta, por lo que no hay relación de ventaja para una de las partes. Además el llamado sobregiro es un contrato producto del acuerdo entre las partes, donde las condiciones ya han sido establecidas y aceptadas desde el inicio, por ello la ejecución en vía ejecutiva del saldo que resulte al finalizar el contrato no lesiona el principio de igualdad.

Respecto a los artículos 39 y 41 de la Constitución Política y del artículo 8 de la Convención citada que consagran el principio del debido proceso y del derecho de defensa, el accionante acusa que la norma en cuestión le produce indefensión por cuanto el título es emitido únicamente con los datos que le proporciona el acreedor al contador público, el cual emitirá un documento con fuerza ejecutiva sin siquiera haber conciliado los estados financieros de las partes, sin otorgar audiencia al deudor y sin contemplar la posibilidad de que el deudor ejerza cualquier acto de defensa previo a declarar su incumplimiento, que el emisor de la tarjeta de crédito es quien determina unilateralmente la existencia de la deuda, le da carácter de liquidez y exigibilidad

dotando a esa manifestación unilateral, fuerza ejecutiva. Al respecto, esta Sala considera que no es de recibo lo argumentado por el accionante, por cuanto las partes firmaron voluntariamente un contrato inicial donde el deudor conoce bien y de forma previa lo que acontecería en caso de morosidad o de sobregiros en cuentas corrientes bancarias, no existiendo indefensión por cuanto el emisor del título será un contador público autorizado que aún en el caso de que fuera errónea su apreciación contable, dentro del proceso judicial debe ponerse en conocimiento del deudor lo que se le está cobrando, así como de las partidas que conforman el saldo que se le pretende cobrar, siendo que así el deudor puede oponer las excepciones de prescripción, pago o de irregularidad del título, por ello es que el deudor cuenta con los informes mensuales de su estado de cuenta y de los "bauchers" en su caso, para poder demostrar ante la autoridad jurisdiccional el monto cierto en cuestión, haciendo hincapié también, que lo resuelto en el proceso ejecutivo no produce cosa juzgada material, por lo que puede ser revisado en la vía ordinaria, brindándose nuevamente la oportunidad al deudor o al acreedor en su caso, de revisar lo resuelto en sentencia. Por lo anterior no es cierto que se produzca una violación del principio del debido proceso, ya que la norma no establece ninguna sanción contra el titular, sino que se circunscribe a darle el carácter de título ejecutivo a un documento en que consta el saldo al descubierto en perjuicio del deudor en una relación contractual que como ya se dijo es conocida por ambas partes, aunado a que el cobro de la suma adeudada no constituye una sanción contra el deudor, sino que es la consecuencia jurídica necesaria de su incumplimiento contractual. Y tampoco como ya se mencionó, se violenta el derecho de defensa del deudor, pues éste tiene, conforme la legislación vigente, el derecho de oponer diferentes tipos de excepciones dentro del juicio ejecutivo, inclusive la validez de la certificación del contador público autorizado por el delito de falsedad.

Finalmente, en relación a los artículos 35 y 42 de la Constitución Política que establecen respectivamente que: "Nadie puede ser juzgado por comisión, tribunal o juez especialmente nombrado para el caso..." y "Un mismo juez no puede serlo en diversas instancias para la decisión de un mismo punto y que nadie puede ser juzgado más de una vez por el mismo hecho punible...", se considera que no guardan relación alguna con la norma impugnada, pues el documento una vez emitido y con fuerza ejecutiva es tramitado por la vía judicial correspondiente y no por una creada al efecto, por lo que también resulta totalmente improcedente la acción respecto a estos artículos. En consecuencia, la norma impugnada no violenta la Constitución Política y así debe declararse. **Por tanto:** Se declara sin lugar la acción." (En el mismo sentido ver sentencias número 1790-99 y 8767-00).-

III.-

Conforme con los antecedentes transcritos, el artículo 20 de la Ley Reguladora de la Propiedad en Condominio cuestionado no adolece de los vicios de inconstitucionalidad que apunta el accionante pues, resulta constitucionalmente válido autorizar vía ley al contador público a crear títulos que son ejecutivos a través de la emisión de la certificación de las sumas que los propietarios adeuden por los conceptos establecidos en el párrafo primero del mismo artículo. Consecuente con lo anterior, se evacua la consulta en el sentido de que el artículo 20 de la Ley Reguladora de la Propiedad en Condominio no es violatoria de los principios constitucionales invocados por el consultante.

**Por tanto:**

Se evacua la consulta en el sentido que la parte del artículo 20 de la Ley Reguladora de la Propiedad en Condominio que dice: *"(...)esta certificación constituirá título ejecutivo hipotecario"* no es inconstitucional. Notifíquese.

- **Tribunal Primero Civil, Sección Primera.** Sentencia 311 – p – 2010. De las 10 horas 15 minutos del 13 de abril del año 2010

**-Nº 311-P-**

**TRIBUNAL PRIMERO CIVIL , unipersonal por ministerio de ley.-**

San José, a las diez horas quince minutos del trece de abril del año dos mil diez.

**PROCESO EJECUCIÓN HIPOTECARIA** , establecido ante el Juzgado Especializado de Cobro del Segundo Circuito Judicial de San José, expediente número 09-012160-1012-CJ, por **MUNICIPALIDAD DE ESCAZU** , representada por su alcalde Marco Antonio Segura Seco, quien confirió poder especial judicial a la licenciada Rosa Guillermina Aguilar Ureña, contra **ENERGY INVESTMENTS SOCIEDAD ANÓNIMA** , representada por su apoderado generalísimo Ian North.

En virtud de recurso de apelación interpuesto por la parte actora, conoce este Tribunal como órgano monocrático, del auto de las diez horas cuarenta y dos minutos del treinta de setiembre del año dos mil nueve, que declara inadmisibile la demanda.

Redacta el Juez Parajeles Vindas, y;

### **CONSIDERANDO**

En el auto apelado se declara inadmisibile la demanda, ello por cuanto la Municipalidad actora no cumplió la prevención de readecuar ese escrito de monitorio a ejecución hipotecaria. De ese pronunciamiento protesta la citada Institución, quien insiste en la opción de renunciar a la vía prevista en el artículo 8 de la Ley de Cobro Judicial. Este tribunal abordó el punto debatido, en cuyos antecedentes figuran otras Municipalidades del país. Para evitar repeticiones innecesarias, se dispuso: "II.-

*No lleva razón la apelante, de ahí que los agravios esgrimidos sean insuficientes para revocar lo resuelto. El suscrito juzgador estima que la prevención de folio 09 debió ser más puntual; esto es, el Juzgado debió señalar con mayor claridad y precisión que se trata de un proceso de ejecución hipotecaria y no de un monitorio. No obstante, a pesar de ese defecto, la inadmisibilidad se ajusta a derecho y al mérito de los autos. Es evidente la confusión de la recurrente, aún cuando es entendible en virtud de la magnitud de la reforma en materia de cobros, la cual es de reciente data a partir del 20 de mayo del año en curso. La ley de cobro judicial diseña únicamente dos procesos: 1) el monitorio se destina para reclamar obligaciones dinerarias personales, tengan o no condición de títulos ejecutivos. 2) el de ejecución para obligaciones dinerarias reales, el cual incluye la hipoteca y la prenda. Por otro lado, se debe distinguir entre "título ejecutivo" y "título ejecutorio." Los primeros están previsto por el legislador y debe reunir los requisitos legales, como los dispuestos en el artículo 2.2 de la ley de cobro y normas especiales. Por el contrario, los títulos ejecutorios están clasificados en el numeral 630 del Código Procesal Civil; entre ellos, la hipoteca y la prenda. La hipoteca, por su parte, tiene tres modalidades: la común, por cédula y la legal. Bajo el modelo del Código Procesal Civil, antes de la entrada en vigencia de la ley de cobro, las dos primeras hipotecas se tramitaban como ejecuciones, pero por vía jurisprudencial, para la legal se acudía al sumario ejecutivo simple. Ese criterio de la jurisprudencia quedó totalmente superado con la redacción del actual artículo 8 de la ley de cobro, pues en esa norma se le otorga a la Hipoteca Legal los mismos efectos de una hipoteca común inscrita en el Registro o una cédula hipotecaria debidamente expedida. En otras palabras, las hipotecas legales derivadas del Código Municipal, se deben tramitar como procesos de ejecución y no como monitorios. Incluso, la demanda monitoria de folio 7 ni el escrito de 12 cumplen con las exigencias del artículo 3.1 donde se establecen con toda claridad los 8 requisitos, dentro de los cuales no figura la audiencia previa. Ese acto procesal solo procede en caso de oposición fundada, de manera que la oralidad en los monitorios es excepcional y no opera como regla. Además, el plazo de 5 días tiene fundamento en el artículo 291 del Código Procesal Civil como demanda defectuosa, sin que tenga relación con el procedimiento monitorio ni de ejecución. Por último, el Juzgado modificó la naturaleza del proceso en la resolución donde previene, al indicar EJECUCION HIPOTECARIA y todas las correcciones eran en ese sentido. Debió haber solicitado el remate como si fuera una hipoteca común o por cédula, lo que se echa de menos. Por esa razón, los motivos de inconformidad son improcedentes porque insisten, en forma errada, en el monitorio. Por todo lo expuesto, se rechaza la*

*invalidez concomitante y se confirma la resolución impugnada.*” La solución es la misma, sin que la apelante pueda renunciar a una vía dispuesta en forma imperativa por el legislador. No cabe duda que las hipotecas legales se cobran como proceso hipotecario y no en el monitorio. Por expuesto, se confirma la resolución impugnada.

**POR TANTO**

Se confirma el auto apelado.

**Gerardo Parajeles Vindas**

**Es copia fiel del original - Tomado del Sistema Costarricense de Información Jurídica el: 4/8/2014 12:00:56 p.m.**