



Para ver aviso legal de clic en el siguiente Hipervínculo
(NECESITA CONEXIÓN A INTERNET)

<http://cijulenlinea.ucr.ac.cr/condicion.htm>

INFORME DE INVESTIGACIÓN CIJUL

TEMA:

CUOTAS DE MANTENIMIENTO E IMPUESTOS MUNICIPALES DE CONDOMINIO
PAGO RETROACTIVO Y PRESCRIPCIÓN.

RESUMEN: Se hace un breve análisis sobre la cuota de mantenimiento de un condominio, en ella se analiza desde la perspectiva, normativa, doctrinario y jurisprudencial, de igual manera se hace el análisis sobre los impuestos municipales y la hipoteca legal.

SUMARIO:

1. NORMATIVA

- a. Código Procesal Civil.
- b. Código Municipal.
- c. Ley Reguladora de la Propiedad en Condominio.

2. DOCTRINA

- a. Hipoteca Legal.
- b. Obligaciones del Propietario de Finca Filial.

3. JURISPRUDENCIA

- a. Cuotas de Mantenimiento de la Propiedad en Condominio.
- b. Inexistencia de renuncia de trámites en cobro de cuotas adeudadas por los condóminos.
- c. Naturaleza del cobro de cuotas adeudadas por condóminos no implica renuncia de trámite en vía ejecutiva.
- d. Tercería de Mejor Derecho en Proceso Hipotecario.

4. PRONUNCIAMIENTOS DE LA PROCURADURÍA GENERAL DE LA REPÚBLICA.

- a. La prescripción tributaria y las causas de interrupción.



DESARROLLO:

1. NORMATIVA

a. Código Procesal Civil¹.

"ARTÍCULO 642.- Falta de depósito

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

(Así reformado por el artículo 180 del Código Notarial No.7764 de 17 de abril de 1998)".

b. Código Municipal².

Artículo 73.- Los tributos municipales prescribirán en cinco años y los funcionarios que los dejen prescribir responderán por su pago personalmente.

c. Ley Reguladora de la Propiedad en Condominio³.

"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)

ARTÍCULO 21.- En la venta o el traspaso por cualquier título de una finca filial, el transmitente estará obligado a presentar al notario una certificación, expedida por el administrador del condominio de que se encuentra al día en el pago de sus cuotas para gastos comunes. De estar en mora, el adquirente de la filial se considerará deudor solidario por el monto certificado, sin



perjuicio de poder cobrar del transmitente lo que por este motivo deba pagar."

2. DOCTRINA.

a. Prescripción de Hipoteca Legal.

"Tal y como lo hemos indicado antes, la hipoteca legal una vez constituida conforme a la ley, artículo 161 de la Ley Hipotecaria Española, surte los mismos efectos de la hipoteca voluntaria. De allí que en el Derecho Español se les aplique a ambas las mismas normas. Así el artículo 128 de la Ley dice que la acción hipotecaria prescribirá a los veinte años, contados a partir del momento en que puedan ejercitarse.

La prescripción en la Ley Hipotecaria debe analizarse según el tipo de hipoteca legal de que se trate, por lo que:

"... la prescripción nunca puede ser declarada por el Registrador como si se tratase de la simple caducidad, sino que precisa para extender el asiento de cancelación que lo reconozcan voluntariamente los acreedores o que declaren la prescripción los Tribunales por sentencia firme en el Juicio Ordinario que corresponda, según su cuantía"⁴.

En cuanto a prescripciones, podemos adelantar que en materia de impuestos en nuestro país, en el artículo 51 del Código de Normas y Procedimientos Tributarios, se establece;

"Artículo 51: Términos de Prescripción. La acción de la Administración Tributaria, para determinar la obligación prescribe a los tres años. Igual término rige a los efectos de exigir el pago del tributo y sus intereses. El término anteriormente indicado se extiende a cinco años para los contribuyentes o responsables no registrados ante la Autoridad Tributaria o que estándolo, hubieren presentado declaraciones calificadas como fraudulentas o no hubieren presentado las declaraciones juradas. Las disposiciones contenidas en este artículo se deben aplicar a cada tributo por separado".

El término de la prescripción se cuenta según el artículo 52 del mismo cuerpo legal, desde el primero de enero del año calendario siguiente a aquél en que el tributo debió de haberse cancelado.



Estableciéndose el impuesto territorial como hipoteca legal tácita sobre inmuebles y no regulándose la prescripción en la ley respectiva, debe entenderse que se le aplica lo dispuesto en el artículo 51 antes citado.

Por otra parte, en cuanto al impuesto municipal, que también constituye una hipoteca legal tácita, si se regula expresamente en el Código Municipal la prescripción:

"Artículo 66: El cobro de las tasas, contribuciones e impuestos municipales prescribirá en cinco años. Los funcionarios que dejaren prescribir estos cobros responderán personalmente por su pago"⁵.

En cuanto a la caducidad, es excepcional en lo que a hipotecas se refiere. Al aludir a ella, la mayoría de los autores, entre éstos Roca Sastre y Díaz González, refieren a la anticipación del asiento del Registro propiamente, que se produce en forma automática, haciendo que la hipoteca no surta ningún efecto.

En cuanto a la Ley Hipotecaria, solo regula la caducidad con un plazo de treinta años, pero retroactivo, sea que establece que hasta el primero de enero de 1945, aquellas hipotecas que tengan ya treinta años de antigüedad sin que hayan tenido modificación se tendrán por caducas.

Podríamos afirmar que el artículo 425 de nuestro Código Civil reconoce un plazo de dos años de caducidad para aquellas hipotecas legales anteriormente reconocidas"⁶.

b. Obligaciones del Propietario d Finca Filial.

"A la mayoría de los condóminos le agrada disfrutar de los beneficios de una buena administración como, por ejemplo, (recolección de basura, mantenimiento de zonas verdes, jardines, vigilancia privada, iluminación, etc.), pero, cuando les corresponde cancelar las cuotas para cubrir estos servicios; surgen algunos que no cumplen con estas obligaciones o bien arrastran una morosidad de meses.

Esto trae consecuencias directas sobre la administración y el buen funcionamiento del condominio. Así, algunos condóminos habrán de aportar una cuota mayor para sufragar estos gastos y aunque, como ya se señaló, la misma Ley Reguladora contempla los mecanismos para conminar a los condóminos morosos a pagar, la experiencia táctica nos demostró que estas son las vías menos utilizadas y que en su



mayoría la diferencias surgidas por la no cancelación de los gastos comunes, se resuelven mediante acuerdos entre las partes, sin recurrir, para ello, a los estrados judiciales.

Se puede decir que en Costa Rica, y de acuerdo con lo investigado, al menos con respecto a este punto, no existe una cultura para vivir en condominio y no ha habido mayor interés, por parte del Estado, para fomentar esta forma de propiedad y, facilitarle a las personas que optan por ella el conocimiento de la normativa que les permita una mejor administración y forma de obtener un mayor goce y disfrute de los elementos privativos y comunes.

Adicionalmente, se pudo comprobar que el costarricense, en su gran mayoría, no recurre a las esferas judiciales para dirimir esta clase de conflictos. Prefiere solventar sus diferencias por la vía del acuerdo o diálogo, por lo menos, en estos aspectos de la cotidianidad o de la vida familiar, y recurrir a la instancia judicial solo cuando lo considera estrictamente necesario.

En un mismo sentido, el artículo 20 establece las consecuencias jurídicas que sufrirá la finca filial de un condómino que incumpla las obligaciones pecuniarias con el condominio. La finca filial queda afecta como garantía, en forma preferente y desde su origen. Señala este mismo artículo, en su segundo párrafo:

"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 sólo precedido por el gravamen referido al impuesto sobre bienes inmuebles".

Estos dos primeros párrafos reafirman la importancia que la Ley brinda a las obligaciones pecuniarias de los propietarios con el condominio; así como las consecuencias legales que genera su incumplimiento.

Por otra parte; un tercer párrafo de este artículo apuntaba:

"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"

No obstante; este último párrafo fue declarado inconstitucional mediante resolución de la Sala Constitucional de las 14:57 horas



del 6 de agosto del 2000. Voto 7156 - 2000; publicada en el Boletín Judicial # 171 del 6 de setiembre del 2000. Por la importante modificación que generó, este voto, es oportuno comentar lo siguiente:

El artículo 20 de la Ley Reguladora, antes del voto de referencia, señalaba textualmente:

"La finca filial queda 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 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."

El voto se originó por una consulta judicial facultativa formulada por el Juzgado Quinto Civil de San José, mediante resolución de las nueve horas del veintinueve de mayo del año dos mil, dictada dentro del expediente número 00-000151-184-CI correspondiente a un proceso ejecutivo hipotecario.

El despacho consultante solicitó a la Sala Constitucional, que se pronunciara sobre la constitucionalidad del último párrafo que contenía el artículo 20 de la Ley Reguladora de la Propiedad en Condominio.

Consideraba, además, la autoridad consultante que el artículo en mención podría vulnerar el debido proceso y el derecho de defensa, así como el artículo 33 de la Constitución Política, por cuanto, el mismo facultaba al administrador del condominio a expedir una certificación de las sumas que los propietarios adeudaran por concepto de cuotas correspondientes a gastos comunes, así como las multas e intereses que generaran, las cuales constituían un gravamen hipotecario sobre la finca filial, sólo precedido por el gravamen referido al impuesto sobre bienes inmuebles.

Agregaba la consulta, que la Sala Constitucional mediante la sentencia de las once horas quince minutos del cuatro de junio de mil novecientos noventa y nueve, declaró inconstitucional el



artículo 32 de la Ley de Propiedad Horizontal que regulaba el tema en los mismos términos y que fue modificado por la actual Ley Reguladora de la Propiedad en Condominio.

En el considerando la Sala apuntó, entre otros asuntos, lo que se señala a continuación:

Efectivamente, la Sala se había pronunciado respecto de la inconstitucionalidad de la potestad certificadora conferida a sujetos de derecho privado. La Sala en sentencia N° 998-93 de las quince horas cincuenta y cuatro minutos del veintitrés de febrero de mil novecientos noventa y tres, recurrió a un criterio similar que ya había sido expuesto por la misma Sala en la forma siguiente:

"La potestad certificadora, que es propia de los entes públicos, es otorgada por la ley 4179 del 22 de agosto de 1968, a las Asociaciones Cooperativas, lo que conlleva un necesario ejercicio de la potestad de imperio del Estado, pues se les autoriza a través de esta ley a crear títulos que son ejecutivos y ejecutorios, siendo sujetos de derecho privado. A pesar de la cualidad de estos entes, de ser sujetos cuyo funcionamiento es de utilidad pública e interés social, ello no les da carácter público ni puede depositarse en las mismas competencias que sólo corresponden a entes del Estado, regidos por el derecho administrativo. El artículo 13 de la Ley de Asociaciones Cooperativas consultado, considera la Sala que es abiertamente contrario al principio de igualdad jurídica que rige nuestro sistema de derecho, por lo que lo pertinente es declararlo inconstitucional, ya que la posibilidad de certificar otorgada a un acreedor, deja al deudor en franca indefensión ante lo que administrativamente pueda certificar con referencia al momo, condiciones, exigibilidad y demás extremos que puedan serle reclamados".

Continuó argumentado la Sala, en el voto de referencia (7156), que cuando se pronunció con respecto al artículo 32 de la Ley de Propiedad Horizontal, éste le establecía una potestad certificadora al administrador quien es un sujeto privado, siendo que tal potestad la ostentan únicamente los entes del Estado, por la utilidad pública e interés social que en ellos recae. Además, le creaba un beneficio a una de las partes del proceso, que podía causar una franca indefensión, lo cual es absolutamente contrario al principio de igualdad. En consecuencia, la acción debía declararse con lugar anulando, por inconstitucional, el artículo 32 de la Ley de la Propiedad Horizontal número 3670.



Asimismo, señaló la Sala en el considerando que, en el caso del artículo 20 de la Ley Reguladora, este adolecía del mismo vicio de inconstitucionalidad que tenía el artículo anulado de la derogada Ley de Propiedad Horizontal, en cuanto confería potestad certificadora a un sujeto de derecho privado, sea, al administrador del condominio, quien podía hacerla valer frente al propietario que incumpliera con las obligaciones pecuniarias.

Constituía esto una violación al principio de igualdad y al derecho de defensa por cuanto, la potestad certificadora es propia de los entes públicos en virtud de la ejecutividad y ejecutoriedad de los actos administrativos. El considerando de la Sala continuó, en lo que interesa de la siguiente forma:

"Por ser el administrador de un condominio, un sujeto de derecho privado, en aplicación de los criterios jurisprudenciales señalados, y por no existir motivos que ameriten un cambio en la tesis de esta Sala, procede anular parcialmente la norma consultada, específicamente las frases que literalmente rezan:

"El administrador expedirá la certificación de las sumas que los propietarios adeuden por estos conceptos, lista certificación, refrendada por un contador público autorizado, constituirá título ejecutivo hipotecario."

Conforme con los argumentos expuestos, el portante del voto 7156 señaló:

"Se evacua la consulta formulada en el sentido de que resulta inconstitucional la frase que indica "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." contenida en el artículo 20 de la Ley Reguladora de la Propiedad en Condominio, número 7933 de veintiocho de octubre de mil novecientos noventa y nueve. Esta sentencia es declarativa y retroactiva a la fecha de vigencia de la norma que se anula, sin perjuicio de los derechos adquiridos de buena fe. Sin embargo, afín de no causar un grave dislocamiento en la seguridad jurídica, de conformidad con lo dispuesto en el artículo 91 de la Ley de Jurisdicción Constitucional, se dimensionan los efectos retroactivos, en el sentido de que la nulidad declarada no afecta los procesos en que hubiere vencido el término para oponer defensas.



Como comentario se puede agregar que, tal y como estaba redactado este último párrafo del artículo 20 de la Ley Reguladora, y antes del voto de la Sala Constitucional (7156); creaba un título ejecutivo sin el debido proceso; asimismo, imponía una hipoteca preferente sobre las fincas filiales para responder por las deudas provenientes del incumplimiento de las obligaciones que el propietario de esa finca filial tiene con el condominio. Se le daba carácter de título ejecutivo a la, certificación expedida por el administrador, sobre las sumas que en este sentido, adeudaban los propietarios.

Por todo lo expuesto; mediante este voto, la Sala Constitucional consideró que este mecanismo no era el adecuado para constituir esta clase de título y podría originar indefensiones, injusticias y desigualdades.

Previo a la aprobación de la Ley y al señalado voto de la Sala Constitucional, la discusión del último párrafo del artículo en análisis también fue amplia por parte de los diputados. En este sentido; el diputado José Manuel Núñez González argumentó entre otros aspectos:

"Se puede simplemente excepcionar el título ejecutivo. Poniéndolo como plena prueba de la deuda cabría la posibilidad, según las reglas del Código Procesal Civil del 88, seguir el procedimiento monitorio, que es un procedimiento en donde lo que se reclama es una suma que no está fundamentada en título ejecutivo. Es un trámite expedito, no tanto como el título ejecutivo,...>>"

Al respecto; diputados contrarios a esta posición argumentaron, entre otros criterios que, el procedimiento monitorio eliminaba el carácter de título ejecutivo y obligaba a un juicio probatorio complicando la posibilidad y efectividad del cobro.

Con respecto a este tercer párrafo, incluso, antes de la aprobación de la Ley se había externado que el artículo tal y como esta redactado podía ser violatorio de algún derecho constitucional pero no fueron considerados sino que se requirió del voto de la Sala para la modificación ya comentada.

Estas discusiones y el Voto de la Sala Constitucional (7156) dieron origen a la Ley 8278, del 24 de abril del 2002, que en su artículo 1, modificó el artículo 20 de la Ley Reguladora, para que se lea de la siguiente forma:



"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. "

En otro orden de cosas, el artículo 21 señala:

"En la venta o el traspaso por cualquier título de una finca filial, el trasmíteme estará obligado a presentar al notario una certificación, expedida por el administrador del condominio de que se encuentra al día en el pago de sus cuotas para gastos comunes."

Con este artículo, la Ley compele al notario, que tratándose de la venta de una finca filial, debe solicitar del transmitente la certificación por parte del Administrador del Condominio, sobre su estado de cuenta de las cuotas de los gastos comunes que le corresponden. Lo anterior, a efecto de que el notario pueda conocer si en estos pagos se encuentra al día o por el contrario se encuentra en estado de morosidad.

A partir de esta información, el notario le comunicará al adquirente, como se encuentran las referidas cuentas. Esto es importante por cuanto el comprador debe conocer que, en caso de que exista mora, se constituye en deudor solidario del monto adeudado.

Así, el último párrafo del artículo reza: *"De estar en mora, el adquirente de la filial se considerará deudor solidaria por el monto certificado, sin perjuicio de poder cobrar del transmitente lo que por este motivo deba pagar,"*

Con lo estipulado en el artículo anterior, queda claro que le corresponde al notario solicitar, siempre, ante la venta de una filial sometida al régimen de propiedad en condominio, el estado de esta con relación a los gastos comunes.

Asimismo, queda de manifiesto, una vez más en la normativa costarricense, la importancia de la fe pública notarial. Esto debido a que el M Registro Público de (a Propiedad Inmueble, a!



inscribir el citado traspaso, no formula como requisito documentación alguna con respecto a la cancelación de los gastos comunes. A partir del otorgamiento de la escritura, presume que el notario corroboró el estado de estos gastos e informó sobre ello al comprador"⁷.

3. JURISPRUDENCIA.

a. Cuotas de mantenimiento de la propiedad en condominio

"La parte actora pretende el cobro, por vía de monitorio, del saldo de ₡ 810.089,38 por concepto de cuotas de mantenimiento no canceladas por los demandados. Se refiere al Condominio Horizontal Residencial Santa Lucía, del cual la sociedad ejecutante es su administradora. Para ese efecto, se aporta constancia emitida por la contadora de la actora. El Juzgado a-quo rechaza de plano la demanda porque el título no se encuentra debidamente firmado por los co-demandados, requisito indispensable para acudir al monitorio. La denegatoria debe confirmarse, pero por razones distintas. La firma del deudor es necesaria para acreditar aquellas relaciones obligacionales derivadas de la voluntad del obligado. No obstante, hay obligaciones por imperativo legal y su documentación no requiere de la presencia del deudor. Así sucede con los créditos administrativos, municipales y, por supuesto, el previsto en el artículo 20 de la Ley Reguladora de la Propiedad de Condominio. Esta disposición le impone a la finca filial un gravamen hipotecario legal, pero al no existir renuncia expresa a los trámites del ejecutivo conforme al artículo 422 del Código Civil, la jurisprudencia ha remitido el cobro al proceso ejecutivo simple. Al respecto, de este Tribunal, se pueden consultar los votos números 250-L de las 10 horas del 12 de marzo de 2003, 1309-F de las 8 horas 35 minutos del 12 de noviembre de 2003 y 823-F de las 8 horas 20 minutos del 4 de agosto de 2005. En esos pronunciamientos se denegó el cobro en la vía hipotecaria, pues precisamente ese párrafo fue anulado por la Sala Constitucional en voto número 7156 de las 14 horas 57 minutos del 6 de agosto de 2000. La norma no fue anulada en su totalidad, como lo sostiene el apelante. Se mantuvo la hipoteca legal y su reclamo se deberá hacer en el ejecutivo simple, no en el monitorio como se pretende. Sin más consideraciones por innecesario, por estos motivos, se confirma la resolución impugnada"⁸.



b. Inexistencia de renuncia de trámites en cobro de cuotas adeudadas por los condóminos.

"III.- Este órgano colegiado comparte lo resuelto en relación con el proceso seleccionado. 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 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. 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. Al respecto se ha dispuesto: *"En el auto apelado se rechaza de plano la demanda como ejecutivo hipotecario, pronunciamiento que se ajusta a derecho y al mérito del proceso. El condominio actor pretende, por esta vía de ejecución pura, el cobro de cuotas no pagadas por la condómina demandada y para ese efecto aporta la certificación visible a folio 44 por un monto total de 1.610.613,30 (incluye cuotas ordinarias, extraordinarias, intereses y multas). Se apoya en el artículo 20 de la Ley Reguladora de la Propiedad en Condominio, norma que le concede a esa certificación el carácter de título ejecutivo hipotecario. Este Tribunal no cuestiona la calificación jurídica de la certificación, pero con alcances distintos a los esgrimidos por el apelante. 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 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 3° del Código Procesal Civil. Así lo ha resuelto este Tribunal: "El artículo 20, Ley N° 7993 (sic) 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. Como erróneamente parece concebirlo el señor Juez. Desde tal perspectiva riguroso anular oficioso veredicto protestado. Sin perjuicio de que la demanda pueda readecuarse, en este expediente, a sumario singular. Postergándose, para etapa propicia, factible valoración del fundo que soporta gravamen. Acorde con clara directriz que señala precitado ordinal 20. Voto número 250-L de las 10 horas del 12 de marzo del 2003." **Resolución número 1309-F de las 8 horas 35 minutos del 12 de noviembre de ese mismo año.** IV.- No obstante, discrepa el Tribunal lo relativo a la cláusula penal y en ese aspecto los agravios son de recibo. Ese instituto lo define el artículo 708 del Código Civil: "El efecto de la cláusula penal es determinar con anticipación y a título de multa los daños y perjuicios debidos al acreedor, por el deudor que no ejecute su obligación o que la ejecute de una manera imperfecta". Con toda propiedad el tratadista costarricense Alberto Brenes Córdoba nos explica: "La pena viene a ser, en realidad, una regulación anticipada de los posibles daños y perjuicios, hecha de común acuerdo de partes. De lo cual se desprenden dos consecuencias: es la primera, que lo estipulado en la cláusula penal sólo es exigible en los casos y cuando ocurran las circunstancias en que aun faltando ella, habrá derecho para reclamar daños y perjuicios; de ahí, que si el incumplimiento hubiese dependido de caso fortuito o fuerza mayor, no es exigible la pena. Y es la segunda, que cuando exista dicha cláusula, no es lícito demandar cosa distinta o fuera de lo estipulado con carácter penal, a no ser que el deudor hubiese procedido con dolo, caso en que es exigible suma mayor de la convenida en concepto de pena, si el acreedor llegase a justificar que los daños y perjuicios excedieron de aquélla" (Autor citado. Tratado de las Obligaciones. Editorial Juricentro Sociedad Anónima. 1977. Páginas 80 y 81.) Tanto de la norma mencionada como de cita doctrinaria, se desprende que la cláusula penal no se aplica a obligaciones dinerarias, como en forma errónea lo afirma el señor juez a-quo. De común acuerdo se pacta un canon en concepto de daños y perjuicios, pero tratándose de obligaciones de dinero los intereses tendrán siempre ese carácter. Lo dispuesto en el numeral 706 del Código Civil es imperativo: "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." La norma es excepcional respecto a otras obligaciones, como



lo entiende la parte actora al certificar "intereses" y reclamarlos bajo esa condición en la demanda. La deuda proviene del no pago de cuotas comunes, de agua y seguros; suma que genera intereses a favor del Condominio ejecutante. 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. Es indudable que se trata de intereses y, por ende, le es aplicable el plazo prescriptivo. La tasa se encuentra pactada en el Reglamento, el cual forma parte de los alcances de la Ley. Por esa vía se pretende obviar los intereses legales y si bien sobrepasa los porcentajes actuales en el mercado, lo cierto es que en un proceso sumario es improcedente abordar la naturaleza de la cláusula. Para ese efecto habría que analizar una serie de pormenores relacionados con la vigencia del Reglamento, pero en realidad la demandada no hace una sólida defensa en primera instancia. Tampoco se hace ante el Tribunal, pues ni siquiera se expresa agravios. Por estas razones formales es inadmisibles profundizar acerca de la posibilidad de una cláusula abusiva, desde luego sin perjuicio de que acuda a la vía declarativa"⁹.

c. Naturaleza del cobro de cuotas adeudadas por condóminos no implica renuncia de trámite en vía ejecutiva

"En el auto apelado se rechaza de plano la demanda como ejecutivo hipotecario, pronunciamiento que se ajusta a derecho y al mérito del proceso. El condominio actor pretende, por esta vía de ejecución pura, el cobro de cuotas no pagadas por la condómina demandada y para ese efecto aporta la certificación visible a folio 44 por un monto total de 1.610.613,30 (incluye cuotas ordinarias, extraordinarias, intereses y multas). Se apoya en el artículo 20 de la Ley Reguladora de la Propiedad en Condominio, norma que le concede a esa certificación el carácter de título ejecutivo hipotecario. Este Tribunal no cuestiona la calificación jurídica de la certificación, pero con alcances distintos a los esgrimidos por el apelante. 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 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 3° del Código Procesal Civil. Así lo ha resuelto este Tribunal: " 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. Como erróneamente parece concebirlo el señor Juez. Desde tal perspectiva riguroso anular oficioso veredicto protestado. Sin perjuicio de que la demanda pueda readecuarse, en este expediente, a sumario singular. Postergándose, para etapa propicia, factible valoración del fundo que soporta gravamen. Acorde con clara directriz que señala precitado ordinal 20." **Voto número 250-L- de las diez horas del doce de marzo del año dos mil tres."**¹⁰

d. Tercería de mejor derecho en proceso hipotecario

"II.- La sociedad tercerista, dentro del proceso hipotecario, promueve el proceso incidental para reclamar un derecho preferente de pago. Con esa finalidad, aporta certificación expedida por contador público autorizado donde se indica que la parte demandada adeuda ¢ 1.152.593 por concepto de cuotas de mantenimiento, cuotas extraordinarias y servicios de agua. La obligación se refiere al condominio Antares del Este, casa número 1 y es inmueble dado en garantía hipotecaria. El Juzgado rechaza la tercería, esencialmente, porque la promovente no tiene a su favor un fallo ejecutivo donde se haya reconocido el monto certificado. Resuelve sin especial condena en costas y ese extremo beneficia a la única apelante. De conformidad con lo dispuesto en el artículo 565 del Código Procesal Civil, se conoce en lo apelado. II.- La tercerista apoya su pretensión en el artículo 20 de Ley Reguladora de la Propiedad en Condominio, que a la letra dice: *"La finca filial queda 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 e intereses que generen, constituyen un gravamen hipotecario sobre la finca filial solo precedido por el gravamen referido al impuesto sobre bienes*



inmuebles." Conforme a la cita jurisprudencial mencionada por el a quo, el Tribunal ha reiterado 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. III.- El tema lo abordó el Tribunal en una situación similar relacionada con una prenda legal. Al respecto se dispuso: "I.- La resolución apelada se encuentra ajustada a derecho y al mérito del proceso, sin que sean de recibo los agravios de la tercerista apelante. Como lo ha reiterado el Tribunal, precisamente en varios asuntos promovidos por el Estado en relación con bienes exonerados de impuestos, la tercería de distribución y de preferencia es totalmente innecesaria para proteger los derechos del fisco. Entre otras, como valiosos antecedentes, se pueden consultar las resoluciones números 131-F de las 8:05 horas del veintidós de enero y 345-M de las 8:10 horas del trece de abril, ambas de mil novecientos noventa y tres. El fundamento de la pretensión es la prenda legal sobre los bienes exonerados, en este caso concreto sobre el vehículo placas SJP-2057, lo que es cierto es a tenor de las normas del derecho aduanero. A nuestro entender, la promovente confunde el alcance jurídico del concepto "prenda legal", el cual implica que el automotor exonerado responde al fisco con privilegio sobre cualquiera otro, independientemente del titular al momento ejercer los derechos cobratorios. Es decir, la existencia de ese gravamen a favor del Estado no impide que particulares adquieran el bien, pues aún cuando sea por la vía del remate, la adquisición se hace soportando el pago de los impuestos respectivos. La prenda legal es un instituto derivado de la ley, sin que medie voluntad del deudor para ser ejecutado en un proceso de ejecución con renuncia de trámites. Una cláusula en ese sentido debe ser expresa y suscrita por el obligado, lo que se echa de menos en tanto en la prenda como en la hipoteca legal. En estas hipótesis, la institución acreedora conserva el derecho de perseguir el bien gravado por ley sin importar quien lo tenga, pero si el asunto lo lleva a los tribunales de justicia debe obtener sentencia donde se determine el monto adeudado. Sin conocerse con exactitud lo debido, previo proceso de conocimiento, no es posible promover una tercería simplemente para ser pagado con preferencia. La tercería no es un proceso cobratorio y para reclamar "prenda legal" es innecesaria porque el privilegio lo concede la ley y no el juzgador. Por lo



expuesto y demás razones acertadas dadas por el a-quo en relación con el pago de los impuestos al inscribir el vehículo, se confirma la resolución recurrida." Voto número 1071-L de las 8 horas 40 minutos del 10 de agosto de 1994. En realidad resultan innecesarias mayores consideraciones. La denegatoria de la tercería se debe confirmar por estas razones, sin que tenga relevancia el requisito que echa de menos el a-quo en cuanto al fallo estimatorio. Los motivos de inconformidad, por lo expuesto, tampoco son admisibles. En definitiva, en lo que es objeto del recurso, se confirma el pronunciamiento impugnado."¹¹

4. PRONUNCIAMIENTOS DE LA PROCURADURÍA GENERAL DE LA REPÚBLICA.

a. La prescripción tributaria y las causas de interrupción.

La prescripción como una de las formas de extinción de la deuda tributaria, es indudablemente una de las materias que presenta una mayor inmediatez con los intereses de los contribuyentes. Los problemas que plantea la prescripción tributaria son superiores, incluso a los discutidos en las construcciones civilistas, de tal forma que resulta insuficiente la afirmación de que la prescripción opera como una forma de extinción de la obligación tributaria.

Nuestro Código de Normas y Procedimientos Tributario, contempla en el artículo 35, a la prescripción como un modo de extinción de la obligación tributaria. En tanto, en los artículos del 51 a 56 se regula lo concerniente a tal instituto. Así, en el artículo 51, se establecen como supuestos de prescripción, el derecho de la administración para determinar la deuda tributaria, y la acción para exigir el pago del tributo, dice en lo que interesa el artículo 51:

"Términos de prescripción. La acción de la Administración Tributaria para determinar la obligación prescribe a los tres años. Igual término rige para exigir el pago del tributo y sus intereses. El término antes indicado se extiende a cinco años para los contribuyentes o responsables no registrados ante la Administración Tributaria o a los que estén registrados pero hayan presentado declaraciones calificadas como fraudulentas o no hayan presentado las declaraciones juradas. Las disposiciones contenidas en este artículo deben aplicarse a cada tributo por separado."

El primer supuesto se refiere a la potestad de liquidar el tributo que tiene la Administración Tributaria y que le es conferida por ministerio de la ley. Como tal potestad es imprescriptible, otra



cosa es que la falta de ejercicio de dicha potestad durante el plazo previsto, determine la prescripción del derecho que tiene la Administración Tributaria a liquidar una deuda tributaria. Como bien afirma la Profesora Ana María Juan Lozano, "si el acreedor no ejercita su poder jurídico de liquidar la deuda, cualquiera que sea la naturaleza del acto de liquidación, incide en falta de ejercicio de su derecho, y esa falta de ejercicio debe acarrear como consecuencia la prescripción" (La interrupción de la prescripción tributaria. Editorial Tecnos S.A., 1993).

El segundo supuesto, es decir, la prescripción para exigir el pago de la deuda tributaria, se refiere a la potestad recaudadora o, si se prefiere, a la potestad de ejecutar la deuda tributaria debidamente liquidada, notificada, vencida y no pagada.

El Código de Normas y Procedimientos Tributarios, prevé también en el artículo 43 la prescripción de la acción para solicitar lo pagado indebidamente. Dice en lo que interesa el artículo 43:

"(...)

La acción para solicitar la devolución prescribe transcurridos tres a años, a partir del día siguiente a la fecha en que se efectuó el cada pago, o desde la fecha de presentación de la declaración jurada de la cual surgió el crédito.

(...)"

Del citado artículo se tiene, que el derecho a solicitar lo pagado indebidamente, se reconoce al administrado y no a la Administración, y a diferencia de lo previsto en el artículo 51, el transcurso del plazo de prescripción iría en contra de los intereses de los particulares. Es decir, lo que prescribe es el derecho del contribuyente a pedir el reconocimiento o declaración, por vía de solicitud o recurso, del derecho a la devolución de ingresos indebidos.

Finalmente, en el artículo 74 también del Código de Normas y Procedimientos Tributarios, el legislador prevé la prescripción del derecho que tiene la administración para aplicar sanciones. Dice el artículo 74:

"Plazo de prescripción. El derecho de aplicar sanciones prescribe en el plazo de cuatro años, contado a partir del 1º de enero del año siguiente a la fecha en que se cometió la infracción.

(...)"



La prescripción prevista en el artículo citado, está referida a la potestad de sancionar y no a la potestad de ejecutar la sanción impuesta. Es decir, está referida a la potestad de sancionar la comisión de una infracción tributaria.

En cuanto a la interrupción de la prescripción, en lo que refiere al derecho de la Administración Tributaria para determinar la deuda tributaria, así como para exigir el pago de las deudas liquidadas, el artículo 53 del Código de Normas y Procedimientos Tributarios establece:

"Interrupción o suspensión de la prescripción. El curso de la prescripción se interrumpe por las siguientes causas:

- a. La notificación del inicio de las actuaciones de comprobación del cumplimiento material de las obligaciones tributarias. Se entenderá no producida la interrupción del curso de la prescripción, si las actuaciones no se inician en el plazo máximo de un mes, contado a partir de la fecha de notificación o si, una vez iniciadas, se suspenden por más de dos meses.
- b. La determinación del tributo efectuada por el sujeto pasivo.
- c. El reconocimiento expreso de la obligación, por parte del deudor.
- d. El pedido de aplazamiento y fraccionamiento de pago.
- e. La notificación de los actos administrativos o jurisdiccionales tendentes a ejecutar el cobro de la deuda.
- f. La interposición de toda petición o reclamo, en los términos dispuestos en el artículo 102 del presente Código.

Interrumpida la prescripción, no se considera el tiempo transcurrido con anterioridad y el término comienza a computarse de nuevo a partir del 1º de enero del año calendario siguiente a aquel en que se produjo la interrupción.

El cómputo de la prescripción para determinar la obligación tributaria, se suspende por la interposición de la denuncia por presuntos delitos de defraudación o retención, percepción o cobro indebido de impuestos, según los artículos 92 y 93 del presente Código, hasta que dicho proceso se dé por terminado."

También la interposición de recursos contra las resoluciones de la Administración Tributaria interrumpe la prescripción. Dice el artículo 54:



"Interrupción especial del término de prescripción. En los casos de interposición de recursos contra resoluciones de la Administración Tributaria se interrumpe la prescripción y el nuevo término se computa desde el 1º de enero siguiente al año calendario en que la respectiva resolución quede firme."

Puede afirmarse que tanto la suspensión como la interrupción de la prescripción tienen como efecto jurídico común la dilatación de los plazos de prescripción. Sin embargo, mientras que en la suspensión la prescripción queda paralizada pero, al reanudarse, conserva plena eficacia y es computado el tiempo transcurrido hasta el acaecimiento del hecho suspensivo, en la interrupción se tiene como no sucedido el tiempo precedente al acaecimiento del hecho interruptivo y, desaparecido éste, debe contarse una nueva prescripción.

Asunto sometido a consideración de la Procuraduría General:

De acuerdo al planteamiento que hace la entidad municipal en la consulta presentada, se evidencia una discordia en cuanto al término de prescripción que debe aplicarse en el caso del cobro del impuesto sobre los bienes inmuebles, y en cuanto a las causas de interrupción de la prescripción.

En primer lugar se debe advertir, que el Impuesto sobre los Bienes Inmuebles, fue creado por la Ley N° 7509 de 9 de mayo de 1995 y sus reformas. Si bien de conformidad con el artículo 1º de la Ley, se asigna el producto del impuesto a las municipalidades, el impuesto como tal es de carácter nacional, es decir, su creación obedece al ejercicio del poder tributario que ostenta el Estado. En lo que interesa dispone el artículo 1º:

"Se establece, a favor de las municipalidades, un impuesto sobre los bienes inmuebles, que se regirá por las disposiciones de la presente Ley".

Por su parte, el artículo 3 de la citada Ley, otorga a las municipalidades el carácter de administración tributaria, definiéndole competencias precisas: Dice el artículo:

"Para efectos de este impuesto, las municipalidades tendrán carácter de Administración Tributaria. Se encargarán de realizar valoraciones de bienes inmuebles, facturar, recaudar y tramitar el cobro judicial y de administrar, en sus respectivos territorios, los tributos que genera la presente Ley. (...)



(...)"

Es decir, dentro de las competencias que le asigna la Ley a las municipalidades como acreedores del impuesto, destaca la competencia no solo para determinar el tributo mediante valoraciones, sino también la competencia para recaudar tales tributos, es decir, para cobrar los impuestos en sus respectivas circunscripciones territoriales.

Como impuesto de carácter nacional, la Ley prevé las disposiciones necesarias para regular todo lo concerniente al impuesto creado. Dentro de tales disposiciones, destaca la referente a la prescripción contenida en el artículo 8 de la Ley, que en lo que interesa dispone:

"Los sujetos pasivos responden por el pago del impuesto, los respectivos intereses y la mora que pesan sobre el bien. El término de prescripción para cobrar las sumas a que se refiere este artículo será de tres años.

(...)"

Es precisamente en lo que refiere al término de prescripción que se han presentado algunos problemas con las entidades municipales, por cuanto algunas han considerado, que al haberseles asignado el producto del impuesto sobre los bienes inmuebles a ellas, el término de prescripción que se debe aplicar, es el contenido en el artículo 73 Código Municipal, que en lo que interesa dispone:

"Los tributos municipales prescribirán en cinco años y los funcionarios que los dejen prescribir responderán personalmente por su pago."

Tal interpretación resulta errónea, por cuanto, si bien de conformidad con el artículo 1° de la Ley N° 7509 se asigna el producto del impuesto sobre los bienes inmuebles a las entidades municipales, como se dijo, este es de carácter nacional, y surge como ejercicio del poder tributario del Estado y no del ejercicio del poder tributario municipal. Sobre el particular, la Procuraduría General, en dictamen C-050-99 manifestó:

"El caso sometido a consideración, entonces, no se reduce a una cuestión meramente cronológica, sino que debe considerarse, el criterio de especialidad de la norma, de tal forma, que al analizarlo, se debe acotar, que la Ley N°7509, como ley especial anterior, no es derogada por la ley N° 7794, que es ley posterior



general, es decir aplicamos el aforismo jurídico, señalado anteriormente, "lex posteriores generalis non derogat legi priori speciali"

Igualmente, resulta de imposible aplicación el plazo de prescripción, estipulado, por el Código de Municipal, en el tanto, está concebido para regular únicamente, los impuestos locales (patentes municipales, licencias municipales, tasas y precios por servicios municipales, entre otros). Siendo el Impuesto de Bienes Inmuebles un impuesto de alcance nacional y de naturaleza estatal, cuya aplicación abarca los terrenos, instalaciones o las construcciones fijas o permanentes en todo el territorio, no resulta aplicable el citado Código, por ser su naturaleza diferente a la de los impuestos municipales señalados." (El subrayado no es del original).

En igual sentido, la Sala Constitucional de la Corte Suprema de Justicia, en el Voto N°02797-97 del 21 de mayo de 1997, había manifestado:

"Ahora bien, en el caso concreto, la ley n. 7509 en su artículo 1. dispone: "Establecimiento del impuesto. Se establece, en favor de las municipalidades, un impuesto sobre los bienes inmuebles, que se regirá por las disposiciones de la presente ley". El numeral segundo señala: "Objeto del impuesto. Son objeto de este impuesto los terrenos, las instalaciones o las construcciones fijas y permanentes que allí existan". Por su parte, el artículo seis nos identifica los pasivos del impuestos de que se trata. Sin ninguna duda, todas esas disposiciones normativas, de carácter legal, constituyen una manifestación propia del poder de imperio que tiene el Estado, ejercido a través de la Asamblea Legislativa (artículo 121, inciso 13, de la Constitución Política), el que en la especie está circunscrito o particularizado en su poder tributario..."

De acuerdo con lo expuesto, no queda duda entonces, que entratándose del Impuesto sobre los Bienes Inmuebles, el término de prescripción aplicable es el previsto en el artículo 8 de la Ley N° 7509, es decir 3 años.

Si bien la Ley de Bienes Inmuebles regula únicamente lo concerniente al término de prescripción, no así a las causales de interrupción de la prescripción, debemos preguntarnos, si procede en tal caso la aplicación supletoria del Código de Normas y Procedimientos Tributarios. Veamos:



El artículo 36 de la Ley de Bienes Inmuebles se refiere a la legislación supletoria, y dice en lo que interesa:

"Para lo no previsto en la presente Ley, se aplicará supletoriamente el Código de Normas y Procedimientos Tributarios en cuanto sea compatible con ella. Sus normas se integran, delimitan e interpretan de conformidad con los principios aplicables al Derecho Tributario."

Sin lugar a dudas, de conformidad con el artículo citado, al no regular la Ley de Bienes Inmuebles lo concerniente a las causas de interrupción de la prescripción, y siendo el efecto jurídico de éstas la dilatación de los plazos de prescripción para que la Administración Tributaria, no solo pueda determinar los tributos, sino hacer las gestiones cobratorias necesarias, las disposiciones contenidas en el Código de Normas y Procedimientos Tributarios referidas a las prescripción y las causas de suspensión e interrupción, pueden y deben aplicarse supletoriamente.

Desde este punto de vista, siendo la notificación de los actos administrativos o jurisdiccionales tendientes a ejecutar el cobro de la deuda, una causa de interrupción de la prescripción a tenor del inciso e) del artículo 53 del Código de Normas y Procedimientos Tributarios, la misma puede ser aplicada supletoriamente por las entidades municipales a fin de interrumpir el término de prescripción a que refiere el artículo 8 de la Ley N° 7509.

CONCLUSIONES.

Es criterio de la Procuraduría General de la República, que si la Ley N° 7509 no prevé en su articulado causas de suspensión o interrupción de la prescripción, por disposición del artículo 36 de la citada Ley, procede aplicar supletoriamente las causas de suspensión e interrupción de la prescripción previstas en el Código de Normas y Procedimientos Tributarios cuando resulten procedentes"¹².



FUENTES CITADAS

- ¹ CÓDIGO PROCESAL CIVIL. Ley número 7130 del 16 de agosto de 1989.
- ² CÓDIGO MUNICIPAL. Ley número 7794 del 18 de mayo de 1998.
- ³ LEY REGULADORA DE LA PROPIEDAD EN CONDOMINIO. Ley número 7933 del 28 de octubre de 1999.
- ⁴ DÍAZ GONZÁLEZ, Carmelo citado por JIMÉNEZ CÓRDOBA, Gilda; Maynard Fernández, Rosemarie. La Hipoteca Legal en Costa Rica. Tesis (Licenciatura en Derecho). San José, Costa Rica: Universidad de Costa Rica, Facultad de Derecho, 1992. 55-58 p. (Localizada en la Biblioteca de Derecho, de la Universidad de Costa Rica bajo la signatura 2380).
- ⁵ El artículo correspondía a la Ley anterior, no a la actual.
- ⁶ JIMÉNEZ CÓRDOBA, Gilda; Maynard Fernández, Rosemarie. La Hipoteca Legal en Costa Rica. Tesis (Licenciatura en Derecho). San José, Costa Rica: Universidad de Costa Rica, Facultad de Derecho, 1992. 55-58 p. (Localizada en la Biblioteca de Derecho, de la Universidad de Costa Rica bajo la signatura 2380).
- ⁷ PESSOA LEITÓN, Gioconda; CHAVARRÍA HERRERA, Edgar. El desarrollo de la propiedad en condominio en Costa Rica y la participación de instituciones estatales en el fomento de este régimen de propiedad como una solución a los problemas habitacionales del país, ventajas y desventajas. Análisis jurídico-social de la Ley Reguladora de la Propiedad en Condominio, orígenes, fundamentos y posibles efectos. Tesis (Licenciatura en Derecho). San José, Costa Rica: Universidad de Costa Rica, Facultad de Derecho, 2003. 152-162 p. (Localizada en la Biblioteca de Derecho, de la Universidad de Costa Rica bajo la signatura 4144).
- ⁸ TRIBUNAL PRIMERO CIVIL. Resolución N° 1383-F de las ocho horas cinco minutos del siete de diciembre del año dos mil cinco.
- ⁹ TRIBUNAL PRIMERO CIVIL. Resolución N° 823-F de las ocho horas veinte minutos del cuatro de agosto del año dos mil cinco.
- ¹⁰ TRIBUNAL PRIMERO CIVIL, SECCION PRIMERA. Resolución N° 1309-F de las ocho horas treinta y cinco minutos del doce de noviembre del año dos mil tres.
- ¹¹ TRIBUNAL PRIMERO CIVIL.- Resolución N° 271-L de las siete horas cincuenta minutos del veintinueve de marzo del año dos mil seis.
- ¹² PROCURADURÍA GENERAL DE LA REPÚBLICA. Dictamen N° 181 del 09 de agosto de dos mil. Consultante: Municipalidad de Goicoechea.