

## Informe de Investigación

### Título: Jurisprudencia sobre la propiedad en condominio

<b>Rama del Derecho:</b> Derecho Urbano.	<b>Descriptor:</b> Edificación Urbana.
<b>Tipo de investigación:</b> Compuesta.	<b>Palabras clave:</b> Propiedad Horizontal, Procesos de Cobro de Mensualidad en la vía ejecutiva, Hipoteca Legal, Contrato de servicios profesionales a Administrador del Condominio.
<b>Fuentes:</b> Jurisprudencia.	<b>Fecha de elaboración:</b> 02 – 2011.

### Índice de contenido de la Investigación

<b>1 Resumen.....</b>	<b>2</b>
<b>2 Jurisprudencia.....</b>	<b>2</b>
a)Propiedad horizontal: Consideraciones varias y diferencias con el régimen de propiedad común.....	2
b)Proceso ejecutivo hipotecario: Alcances del grado preferente de pago en tercería de mejor derecho.....	3
c)Naturaleza del cobro de cuotas adeudadas por condóminos no implica renuncia de trámite en vía ejecutiva.....	4
d)Análisis acerca de la ejecutividad de título donde se cobran cuotas de mantenimiento insolutas.....	6
e)Hipoteca legal: Gastos comunes adeudados en materia de condominios la configuran.....	7
f)Hipoteca legal: Inexistencia de renuncia de trámites en cobro de cuotas adeudadas por los condóminos.....	9
g)Proceso ejecutivo: Cobro de cuotas de mantenimiento de la propiedad en condominio.....	10
h)Derogatoria de leyes: Artículo 20 de la Ley Reguladora de la Propiedad en Condominio.....	10
i)Procedimiento administrativo: Competencia, regulación normativa y deber de la Comisión Nacional del Consumidor de llamar a terceros posibles afectados con el acto final.....	15
j)Contrato de servicios profesionales: Administrador que presta servicios a empresa privada dueña de condominios.....	17
k)Relación laboral: Elementos que determinan su existencia en caso de gerente de operaciones y administrador “de hecho” de condominio.....	21

## 1 Resumen

El presente informe trata sobre jurisprudencia sobre la Ley Reguladora de la Propiedad en Condominio, ley número 7933, tratando temas como: el régimen de propiedad horizontal y sus diferencias con el común, el proceso ejecutivo hipotecario y las cobros de cuotas de mantenimiento, la derogatoria del artículo 20 de la Ley Reguladora de la Propiedad en Condominio, el contrato de servicios profesionales para el administrador que presta servicios a empresa privada dueña de condominios, entre otros.

## 2 Jurisprudencia

### ***a) Propiedad horizontal: Consideraciones varias y diferencias con el régimen de propiedad común***

[Tribunal Segundo Civil Sección I]<sup>1</sup>

Voto de mayoría

“V. La propiedad horizontal o en condominio -la nomenclatura no necesariamente incide en la realidad del régimen-, constituye un régimen de propiedad especial distinto al de la propiedad privada común y ordinaria regulado especialmente por nuestro Código Civil. No considera el Tribunal que aquella deba entenderse como una propiedad limitada o imperfecta -algunos lo han entendido así-, sino como una forma de propiedad distinta a la ordinaria que responde a otros intereses. Generalmente se recurre a figuras ya existentes para procurar entender una nueva -aunque la propiedad horizontal no es tan nueva-, pero ello no debe afectar a la novedosa figura al punto de creer que es una especie del género, cuando en realidad responde a intereses muy distintos o a propósitos diversos, que la emancipan. En el caso de la propiedad en condominio, se caracteriza por ser una forma de dominio de naturaleza muy social, a diferencia de la propiedad común. Ésta última tiende a la explotación individualista y exclusiva, mientras que la primera a la explotación común en muchos aspectos, los más, y sólo exclusiva en algunos pocos. Por ello no pueden tener un tratamiento igual y es la razón de ser de la existencia de un régimen legal de propiedad horizontal distinto al de la propiedad común. Ello nos lleva a hacer diferencias sustanciales en cuanto a ese tratamiento jurídico. Uno esencial y que resulta fundamental a efectos de resolver este asunto, es el de la constitución del régimen. En el caso de la propiedad común, es sabido que resulta del acuerdo de partes, conocido como *nudo consensu*, y regulado por el Código Civil en el numeral 480. Sin embargo, en el caso del régimen de propiedad en condominio, su inscripción resulta esencial, al punto de ser un requisito constitutivo (ver artículos 1, 2 y 3 de la Ley 7933 Reguladora de la Propiedad en Condominio). Ello es así, pues de lo contrario no existiría ninguna seguridad sobre la forma de ser, desde el punto de vista jurídico, del derecho de propiedad



de un inmueble, en circunstancias como las nuestras donde se han reconocido distintos regímenes. Además, serán las formas distintas a la propiedad ordinaria o común, las que requieren de requisitos especiales, en tanto exista la regla de que esa propiedad se transmite por el sólo acuerdo de partes. Si sólo eso requiere, ha de considerarse la forma básica o normal de ser de los distintos regímenes de propiedad, así, cuando alguien pretenda adquirir un inmueble sabrá que se rige por las reglas de la propiedad ordinaria o común, si no consta algo distinto en un medio efectivo y público, como el Registro de la Propiedad. Lo anterior y la complejidad de la propiedad en condominio, explican la obligación de constituir el régimen en escritura pública y por medio de la inscripción en el Registro”.

**b)Proceso ejecutivo hipotecario: Alcances del grado preferente de pago en tercería de mejor derecho**

[Tribunal Primero Civil]<sup>2</sup>

Voto de mayoría

“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 promotora 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 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.”* 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."

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

[Tribunal Primero Civil]<sup>3</sup>

Voto de mayoría

"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 3º 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."

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

[Tribunal Primero Civil]<sup>4</sup>

Voto salvado

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

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



en nuestra legislación instrumental, particularmente el ordinal 446 del Código Procesal Civil al regular la sentencia desestimatoria ejecutiva y reconocer la posibilidad del actor de *ordinariar o abreviar la vía, equipara al auto en que se declara no haber lugar a la ejecución con la sentencia desestimatoria.*

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

#### **e)Hipoteca legal: Gastos comunes adeudados en materia de condominios la configuran**

[Tribunal Primero Civil]<sup>5</sup>

Voto de mayoría

“II.- Por vía de proceso sumario ejecutivo, se ejecuta una certificación expedida por contador público autorizado, concretamente para el cobro de saldo de gastos comunes en materia de condominios. Por ese concepto, del 1º de diciembre de 2002 al 31 de agosto de 2005, se certifica la suma de ¢ 765.930 de capital e intereses al 3% mensual por ¢ 390.456. En el escrito de demanda se reclaman esos montos, los réditos futuros y ambas costas. La sociedad demandada contesta en forma negativa a folio 35 y, como excepciones perentorias, opone falta de derecho y prescripción de capital e intereses. La primera la fundamenta en la ausencia de requisitos del título, todo de conformidad con el artículo 20 de la Ley Reguladora de la Propiedad en Condominio. La segunda se apoya en los artículos 870 del Código Civil y 984 del Código de Comercio. Para la



accionada, al no disponer la ley especial de un plazo prescriptivo para estos casos, se debe aplicar los mencionados numerales que lo establecen en un año tanto para el principal como los intereses. En el fallo apelado, el Juzgado se inclina por aplicar los 4 años previstos en el numeral 984 del Código de Comercio para todos los actos mercantiles. Para la juzgadora, en lo medular, la notificación realizada el 19 de febrero de 2007 no tiene la virtud de interrumpir porque para esa fecha había transcurrido ese cuatrienio. Por esa razón acoge las defensas opuestas y desestima la demanda con las consecuencias legales respectivas. De ese pronunciamiento recurre la parte actora, quien invoca la naturaleza civil de la suma cobrada y el plazo decenal del numeral 868 del Código Civil.

III.- Discrepa el Tribunal con el enfoque estrictamente mercantil que esboza el Juzgado para acoger la prescripción. No se pretende cuestionar los actos de comercio entre sociedades y la naturaleza que encierra todo lo relacionado con los condominios. Sin embargo, todas esas negociaciones son ajenas al debate que nos ocupa; esto es, el cobro del saldo por gastos comunes ante el incumplimiento del condómino de cubrir sus cuotas mensuales. El punto es definir, en consecuencia, el plazo prescriptivo para este tipo de obligaciones dinerarias. 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. No se comparte esa opinión. 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 muy reciente y ni siquiera imaginada cuando se promulgó el Código Civil hace más de 100 años. 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. Lo que interesa es la causalidad de la obligación dineraria, la cual proviene del incumplimiento de pagar las cuotas mensuales por gastos comunes. Ese rubro, en esencia, no lo cubre ese cuatrienio. Es indudable que esta posición – mercantil o civil – no resulta pacífica. No obstante, los integrantes de este Tribunal se inclinan por aplicar el plazo decenal en virtud de la condición jurídica dada al crédito. El propio legislador, en el uso de sus facultades de reserva legal, dispuso en forma expresa que se trata de una **“hipoteca legal”**. Al respecto, según la reforma introducida mediante ley número 8278 de 2 de mayo de 2002, se dice: *“Las cuotas correspondientes a los gastos comunes adeudadas por los propietario, así como las multas y los intereses que generen, constituirán un gravamen hipotecario sobre la finca filial, solo precedido por el gravamen 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 ejecutivo hipotecario.”* (lo subrayado es del redactor.) A ú n 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. En esas condiciones, yerra el Juzgado al disponer uno menor de 4 años. El período al cobro rige a partir del 1º de diciembre de 2002 y, sin que haya desvirtuado, el último pago se realizó el 25 de noviembre de 2002 y prescribiría hasta el 25 de noviembre del 2012. La demanda se notificó el 19 de febrero de 2007, acto interruptor porque se hizo dentro del plazo. Doctrina del numeral 296 inciso a) del Código Procesal Civil.



IV.- Por lo expuesto, se revoca el fallo impugnado en cuanto acoge las excepciones perentorias, para en su lugar denegarlas con salvedad de la prescripción de intereses. La de capital, como se explicó, es improcedente por no haber transcurrido el plazo decenal. La de falta de derecho tampoco es recibo, sobre todo porque la certificación tiene pleno respaldo en el artículo 20 de la Ley Reguladora de la Propiedad en Condominio. Además, contiene los datos suficientes y básicos para establecer la obligación dineraria a cargo de la demandada y a favor de la actora.”

**f)Hipoteca legal: Inexistencia de renuncia de trámites en cobro de cuotas adeudadas por los condóminos**

[Tribunal Primero Civil]°

Voto de mayoría

“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 se 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.”

**g)Proceso ejecutivo: Cobro de cuotas de mantenimiento de la propiedad en condominio**

[Tribunal Primero Civil]<sup>7</sup>

Voto de mayoría

"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."

**h)Derogatoria de leyes: Artículo 20 de la Ley Reguladora de la Propiedad en Condominio****Artículo 611 del Código de Comercio**

**Contador público: No existen razones de interés público que justifiquen reconsiderar el tema del carácter del título ejecutivo que se ha dotado a las certificaciones emitidas por contador público autorizados**

[Sala Constitucional]<sup>8</sup>

Voto de mayoría

"I.- **LEGITIMACIÓN PARA INTERPONER LA ACCIÓN.** La acción es interpuesta de conformidad con lo establecido por el párrafo primero del artículo 75 de la Ley de la Jurisdicción Constitucional. La demanda tiene como asunto base el proceso ordinario con incidente de suspensión que se tramita en el expediente número 06-515-0163-CA ante el Juzgado Contencioso Administrativo y Civil de Hacienda, promovido por Beatriz Cogollo Girón contra el Colegio de Contadores Públicos de Costa Rica. Es importante señalar que la acción cumple con los requisitos formales y de fondo, contenidos en los artículos 78 y 79 de

la Ley que rige esta jurisdicción. Por lo expuesto, la acción resulta ser admisible y por ello se resolverá analizándola por el fondo.

**II.- OBJETO DE LA IMPUGNACIÓN.** Se impugnan el artículo 20 de la Ley Reguladora de la Propiedad en Condominio, reformado por la Ley número 8278 y el artículo 611 del Código de Comercio, adicionado mediante la Ley número 7558. Dichas normas textualmente refieren:

**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. Un contador público autorizado expedirá la certificación de las sumas que los propietarios adeuden por estos conceptos; esta certificación constituirá título ejecutivo hipotecario.*

*(\*) El presente artículo ha sido reformado mediante Ley No. 8278 de 2 de mayo del 2002. LG# 108 de 6 de junio del 2002*

*(\*) La frase encerrada entre paréntesis (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.) en la versión anterior del presente artículo ha sido declarada inconstitucional mediante voto No. 7156-00 a la consulta judicial No. 5769-00. BJ# 170 de 5 de setiembre del 2000.*

**Artículo 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.*

**(\*) El segundo párrafo del presente artículo ha sido adicionado mediante Ley No. 7558 de 3 de noviembre de 1995.**

Estima la accionante que dichas normas se enfrentan a los artículos 33, 39 y 41. Asimismo el recurrente sostiene que una certificación de un Contador Público Autorizado nunca podrá constituir la base de un proceso ejecutivo simple o hipotecario, así como tampoco llegarán a constituir prueba idónea como para sustentar un proceso de esa naturaleza, bajo el cual el demandante pueda cobrar lo adeudado.

**III.- DE LA ALEGADA INCONSTITUCIONALIDAD DEL ARTÍCULO 611 DEL CÓDIGO DE COMERCIO.** La Sala ha examinado repetidamente el tema del carácter de título ejecutivo que se ha dotado a las certificaciones emitidas por los Contadores Públicos Autorizados. Así por ejemplo, en la sentencia número 2000-8767 de las 15:10 horas del cuatro de octubre del dos mil, se resolvió



la acción de inconstitucionalidad que se tramitó bajo el expediente número 2000-003809-0007-CO, señalando:

**II.- DE LA CONSTITUCIONALIDAD DEL ARTÍCULO 611 DEL CÓDIGO DE COMERCIO.**

*Asimismo, se impugna el artículo 611 del Código de Comercio por la forma en que está redactado, la que da lugar a una errónea interpretación y práctica, cual es la de permitir que con certificación que se extienda por contador público sobre una obligación pendiente, se pone a cobro una operación al dotarle de carácter de título ejecutivo, es decir, base exigible en un proceso ejecutivo, no poniéndole límite alguno a esta práctica, lo que ha permitido que sobre una misma obligación se extiendan hasta cinco certificaciones a fin de promover los correspondientes procesos cobratorios. También con anterioridad, esta Sala se ha manifestado –concretamente- respecto de la constitucionalidad del párrafo segundo del artículo 611 del Código de Comercio, disposición que le confiere el carácter de título ejecutivo a las certificaciones emitidas por contador público. En aquella ocasión se hizo un análisis de la especial naturaleza de los títulos ejecutivos, cuya peculiaridad más sobresaliente es la de ser documentos ejecutables y que representan deudas líquidas o liquidables, ciertas y exigibles, 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 para burlar la deuda; condiciones que le vienen dadas por ley, en los términos ya analizados con anterioridad –en sentencia número 0501-91, de las dieciséis del cinco de marzo de mil novecientos noventa y uno- por este Tribunal, en la que se dijo:*

*"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", circunstancia por la que se consideró relevante determinar que ese título y su trámite no violentaran los derechos constitucionales. En relación con el título en sí, en este caso de las certificaciones emitidas por contador público, se consideró que no resulta violatorio de norma o principio constitucional alguno (principios de igualdad y debido proceso -artículos 33, 39 y 41 de la Constitución Política alegados infringidos en aquella ocasión-), con fundamento en las siguientes consideraciones: a.- el documento es emitido por un tercero ajeno a una relación contractual entre la entidad emitente de la tarjeta y el tarjetahabiente, quien es contador público autorizado, es decir, se trata de 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, las cuales debe realizar con vista en los asientos contables, que son de conocimiento de los deudores, dado que a estos les son enviados informes mensuales sobre los estados de cuenta; b.- el contrato de sobregiro es un contrato producto del acuerdo entre partes, donde las condiciones ya han sido establecidas y aceptadas desde el inicio, es decir, al suscribirse el contrato de emisión de tarjeta de crédito en forma voluntaria, el deudor conoce bien y de forma previa lo que acontecería en caso de morosidad o de sobregiros en cuentas corrientes bancarias; c.- aún en el supuesto de que la apreciación contable del contador público fuere errónea no puede estimarse que exista una situación de indefensión, toda vez que será dentro de un proceso judicial sumario, en el que se da absoluto respeto de los principios y garantías constitucionales relacionadas con el derecho de defensa, que se acepta la legitimidad o no del documento, pues de previo a su ejecución, se pone en conocimiento del deudor lo que se le está cobrando, así como las partidas que conforman el saldo que se le pretende cobrar, concediéndosele una audiencia para que ejerza su derecho de oposición en los términos establecidos en el artículo 433 del Código Procesal Civil, pudiendo oponer las excepciones pertinentes (de pago, prescripción, inejecutividad del título por inexistencia*



del mismo o por carecer de los requisitos esenciales para su validez), dado que el deudor cuenta con los informes mensuales de su estado de cuenta y de los "bouchers" –en su caso- para demostrar ante la autoridad jurisdiccional el monto cierto en cuestión, y finalmente, la resolución final no produce cosa juzgada material (sino únicamente formal), 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 la vía penal, lo que suspendería el proceso de ejecución de sentencia (artículo 202 del Código Procesal Civil); d.- la norma en cuestión (artículo 611 del Código de Comercio) no establece una sanción contra el titular, sino que se circunscribe a darle el carácter de título ejecutivo a un documento en el que consta el saldo al descubierto en perjuicio del deudor en una relación contractual conocida por ambas partes, es decir, es la consecuencia jurídica necesaria de un incumplimiento contractual. En lo que respecta a la acusada práctica "abusiva" de la facultad del contador público autorizado de emitir varias certificaciones sobre una misma obligación, y todas ellas dotadas del mismo carácter ejecutivo, no observa la Sala que ello sea lesivo de derecho constitucional alguno, y que no causa perjuicio al deudor, toda vez que, como se indicó, para hacerlo efectivo debe remitirse a un proceso ejecutivo sumario, en donde el deudor puede ejercer en forma efectiva, el derecho de defensa, ya que tiene oportunidad de oponer las excepciones del caso; y de prosperar éstas, puede solicitar la condenatoria de las costas procesales del supuesto acreedor. En conclusión, se estima, que tal práctica, a lo suma sería un problema ético denunciante en el respectivo colegio profesional, pero no tiene implicaciones de índole constitucional. El Magistrado Piza Escalante salva el voto en lo relacionado con el artículo 433 del Código Procesal Civil, y declara con lugar la acción por omisión.

**Por tanto:**

*En relación con la impugnación que se hace del artículo 433 del Código Procesal Civil, estése el accionante a lo resuelto por esta Sala en sentencia 04241- 96. Se rechaza por el fondo en cuanto a lo demás.*

Así mismo mediante sentencia número 2005-3909 de las 17:26 horas del trece de abril del dos mil cinco, se resolvió la acción de inconstitucionalidad que se tramitó bajo el expediente número 2005-000311-0007-CO, señalando:

*III.- Asimismo, en cuanto a la alegada infracción del debido proceso y del derecho de defensa, por las supuestas irregularidades en la forma en que se realiza esa certificación (del contador público sobre los saldos de la línea de crédito para tarjetas), el alegato es improcedente, por cuanto los vicios que se acusan no derivan de la norma en sí, sino eventualmente de su errónea o viciada aplicación, las cuales, pueden ser denunciadas en la vía administrativa (ante el colegio profesional de contadores) o en la vía penal. En todo caso, se advierte al accionante que en el proceso ejecutivo se garantiza plenamente el debido proceso y derecho de defensa, por cuanto el mismo se origina en un contrato de sobregiro, producto del acuerdo entre las partes; y aún en el supuesto de que en la certificación se consignaran datos erróneos, de previo a la ejecución del documento, en este proceso, se pone en conocimiento del deudor lo que se le está cobrando, así como las partidas que conforman el saldo que se le pretende cobrar, confiriéndosele una audiencia en la que puede ejercer su derecho de oposición, en los términos previstos en el artículo 433 del Código Procesal Civil, pudiendo oponer las excepciones pertinentes (de pago, prescripción, inejecutividad del título por inexistencia del mismo o por carecer de los requisitos esenciales para su validez, falta de capacidad del acreedor, falta de competencia, y cosa juzgada). Asimismo, debe considerarse que la resolución final de este proceso no produce cosa juzgada material, sino únicamente formal, en virtud de lo cual, la parte demandada tiene la posibilidad de impugnarlo en un juicio abreviado u ordinario, e inclusive penal, para denunciar la supuesta falsedad de la certificación, lo que suspendería el proceso de ejecución de la sentencia (artículo 202 del Código*



Procesal Civil). Finalmente, no resulta válida la afirmación que hace el accionante de que no se sabe a ciencia cierta los datos que sustentan la certificación en cuestión, y que no se aportan los originales al deudor, por cuanto, el mismo cuenta con los informes mensuales de su estado de cuenta y de los "bouchers" –en su caso- para demostrar ante la autoridad jurisdiccional el monto cierto en cuestión.

IV.-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 (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. Así, no es válido cuestionar que la certificación de saldos de la cuenta de la línea de crédito para tarjetas de crédito se halla delegado en los contadores públicos, por cuanto, no se trata de cualquier tercero o particular, sino de un tercero dotado de fe pública (munera pública), esto es, es un particular al que, por mandato legal se le ha delegado el ejercicio de una función pública, en este caso, la fe pública, cuyo ejercicio está regulado –los requisitos de la certificación están dados en el artículo 41 bis de la Ley de Promoción de la Competencia y Defensa Efectiva del Consumidor–, controlado por el Estado (en un colegio profesional, ente público no estatal). (En este sentido, consultar sentencias número 2000-8767, 2002-10098 y 2003-3056 supra citadas.)

V.-Por último, estima la Sala que la posibilidad de certificar saldos de líneas de crédito para tarjetas de crédito no puede considerarse violatoria del debido proceso y del principio de seguridad jurídica; y que el alegato del accionante se motiva en una confusión de los institutos jurídicos de las garantías de cumplimiento y la certificación; en tanto, no obstante tener ambos el carácter de título ejecutivo, uno no excluye al otro, por cuanto la primera tiene como objetivo garantizar el cumplimiento de una obligación, para lo cual, se establece un plazo de vigencia, de manera que, si en su vigencia el deudor incumple su obligación de pago, se puede ejecutar esa garantía. Se aclara al accionante que la suscripción de una garantía de cumplimiento no exime del pago de los saldos, los cuales tienen su origen en el contrato de tarjeta de crédito, cuya obligación se acredita mediante la correspondiente certificación emitida por contador público.

Por tanto: Se rechaza de plano la acción.

En razón de lo anterior y no habiendo aportado la accionante elementos nuevos que motiven un replanteamiento del criterio vertido en las sentencias parcialmente transcritas, ni razones de interés público que justifiquen reconsiderar la cuestión, procede rechazarla por el fondo en cuando a este extremo.

**IV.-DE LA ALEGADA INCONSTITUCIONALIDAD DEL ARTÍCULO 20 DE LA LEY REGULADORA DE LA PROPIEDAD EN CONDOMINIO.** Como segundo alegato el accionante impugna el contenido del numeral de cita, toda vez que según su dicho, resulta inconstitucional que la certificación que extiende un Contador Público Autorizado a efecto de establecer los montos de las obligaciones pecuniarias adeudadas por el propietario de un condominio, constituyan título ejecutivo hipotecario. Ante la particularidad del régimen de propiedad en condominio, tanto los propietarios, como los copropietarios o concesionarios del inmueble tienen derecho al uso y disfrute sobre las cosas comunes, situación que conlleva a sufragar los gastos de administración, conservación y operación de los servicios y bienes de esa categoría. Ante el posible incumplimiento de las obligaciones pecuniarias que el propietario llegue a tener con el condominio, la finca filial queda como garantía de la obligación y para poder determinar la suma adeudada el Contador Público Autorizado es el profesional encargado y autorizado para expedir la certificación de las sumas adeudadas por los propietarios del inmueble. Al respecto observa este Tribunal que el

numeral cuestionado no resulta violatorio de los artículos 33, 39 y 41 como señalada el accionante. Para arribar a esa conclusión este Tribunal se sustenta en las siguientes consideraciones: **PRIMERO:** El documento –tal y como sucede en el caso de las tarjetas de crédito - es emitido por un tercero ajeno a la relación pactada entre el propietario y el administrador del condominio; **SEGUNDO:** El encargado de emitir la certificación contable es un profesional que como se indicó en la jurisprudencia transcrita en el considerando anterior se trata de un profesional a quien el Estado le ha otorgado fe pública para los actos que emite, por lo tanto es responsable de sus emisiones, emisiones que debe realizar con vista en la documentación contable aportada al afecto; **TERCERO:** Desde el inicio en el que el propietario del condominio adquiere el inmueble conoce de la regulación de la propiedad de ese tipo, por lo tanto desde el principio se establecen y en consecuencia se aceptan las condiciones pactadas en la norma, tal es el caso del pago de los gastos de administración, conservación y operación de los servicios y bienes denominados “comunes”, por lo tanto el propietario conoce de las consecuencias en caso de incurrir en un incumplimiento de pago; **CUARTO:** Finalmente si la valoración contable del profesional resultara errónea no podría afirmarse que el propietario se encuentra en una posición de indefensión, ya que tal y como lo establece el artículo 23 de la Ley Reguladora de la Propiedad en Condominio, será dentro de un proceso judicial sumario, en el que se discutirá la inconformidad, lo cual se hará en apego a los principios y garantías constitucionales relacionadas con el derecho de defensa.

**V.-CONCLUSIÓN:** Así las cosas, procede rechazar por el fondo la acción interpuesta como en efecto se dispone.”

***j)Procedimiento administrativo: Competencia, regulación normativa y deber de la Comisión Nacional del Consumidor de llamar a terceros posibles afectados con el acto final***

[Tribunal Contencioso Administrativo Sección VII]<sup>9</sup>

Voto de mayoría

“**V.- Del caso concreto:** De los alegatos y fundamentos citados por las partes y, en razón del cuadro fáctico tenido por demostrado a partir de los elencos de hechos probados y de hechos no probados consignados en los considerandos primero y segundo de esta resolución, este Tribunal entiende necesario hacer las siguientes consideraciones. Si bien es cierto, es clara y evidente la trascendencia de la competencia otorgada a la Comisión Nacional del Consumidor, misma que detenta un incuestionable interés público en un Estado social y democrático de derecho como el costarricense, no menos cierto es que dicho órgano del Ministerio de Economía, Industria y Comercio, está inserto y es parte de la persona jurídica por excelencia, esto es el "ente público mayor" o "el Estado". Dicho ente, al igual que acontece con el resto de personas jurídico-públicas, está vinculado por el Principio de Legalidad de raigambre constitucional (artículo 11 de la Carta Magna), este principio, piedra angular del Bloque de Legalidad costarricense, también ha sido regulado en la Ley General de la Administración Pública, en sus dos vertientes, la negativa claramente contenida en el artículo 11 inciso 1), y la vertiente positiva, diáfana y establecida en el inciso 1) del ordinal 66 del mismo cuerpo normativo, canon que hace referencia la irrenunciabilidad de las competencias y los deberes públicos, en su dimensión de deberes-poderes. A partir de lo anterior, es claro que en la gestión de su importante competencia, la Comisión Nacional del Consumidor está sujeta al Bloque de Legalidad. En esta dirección al tratar el tema del



procedimiento administrativo que debe dirigir el referido órgano colegiado, el ordinal 56 *in fine* de la Ley N° 7472, Ley de Promoción de la Competencia y Defensa Efectiva del Consumidor, preceptúa: *"Para establecer la sanción correspondiente, la Comisión Nacional del Consumidor debe respetar los principios del procedimiento administrativo, establecidos en la Ley General de la Administración Pública"*. A lo anterior se debe agregar que esta ley también resulta de aplicación supletoria en aquellos aspectos procedimentales no desarrollados expresamente por la Ley N° 7472 ya indicada. La presente consideración reviste especial importancia para la resolución del *sub lite*, por cuanto en su escrito de deducción de demanda la representación de las sociedades actoras apunta como un vicio de la resolución, la ilegalidad del *elemento "contenido"*, señalando que éste está viciado de ilegalidad por violentar el inciso a) artículo 27 de la Ley N° 7933, Ley Reguladora de la Propiedad en Condominio, pues obliga a las demandantes a realizar una serie de modificaciones en áreas comunes del Condominio El Solar de Arévalo, una vez que se haya modificado el Reglamento del apuntado condominio. Para ello, en la misma resolución administrativa se ordenó la modificación del referido texto reglamentario, sin reparar en que por disposición del Bloque de Legalidad, la modificación de esta clase de reglamentos en lo atinente a áreas comunes, debe concurrir el acuerdo unánime de los condóminos. En esta dirección en lo que interesa establece el ordinal 27 de la Ley N° 7933: *"La Asamblea actuará con base en los siguientes acuerdos: a) Sólo por el acuerdo unánime de todos los propietarios se podrá: (...) 2- Variar el área proporcional de las filiales, en relación con el área total del condominio o el área de los bienes comunes; (...) 5- Variar las cláusulas de la escritura constitutiva o del reglamento de condominio y administración."*

Es claro que del texto expreso de la resolución administrativa cuya nulidad se pretende, se sujeta el cumplimiento de dicha resolución por parte de las actoras, a la modificación del reglamento del condominio, e incluso a la fecha se han efectuado los apercibimientos de ley tendentes a la ejecución del acto final supraindicado. Esta modificación reglamentaria, que también ha sido ordenada por el órgano administrativo, debe ser implementada por la totalidad de los condóminos, pese a que no todos formaron parte del procedimiento administrativo seguido por la Comisión Nacional del Consumidor, ni fueron llamados por el órgano director del procedimiento como en derecho correspondía, en razón de la posible afectación que con el acto final del procedimiento, pudieran tener en sus derechos subjetivos o en sus intereses legítimos. A partir de lo anterior, este Tribunal concluye en primer término que, si bien la legitimación para la alegación de este vicio correspondería a los condóminos afectados por la resolución administrativa que no fueron parte del procedimiento, que están siendo afectados no sólo con la orden de implementar una modificación reglamentaria, sino que ésta daría paso a la modificación de áreas comunes del condominio de las cuales son proporcionalmente copropietarios, es también verdad que al estar las sociedades actoras condicionadas por tal modificación, y al existir varios apercibimientos emitidos por la Comisión Nacional del Consumidor para el acatamiento de la resolución impugnada, las actoras también detentan legitimación para alegar este tema. En segundo término, esta Sección también estima que la omisión apuntada -de llamar al procedimiento administrativo a terceros que se podrían ver afectados con el acto final- vicia no sólo el acto final y el acto que da por agotada la vía administrativa, sino también todas aquellas actuaciones procesales acaecidas en la fase constitutiva del procedimiento administrativo, posteriores al traslado de la denuncia a las actoras, actuaciones en las que debieron tener la oportunidad de intervenir todos los condóminos en aplicación de los artículos 275 y 308 de la Ley General de la Administración Pública. En este punto es menester indicar que el ordinal 239 del cuerpo legal recién mencionado expresamente establece que: *"Todo acto de procedimiento que afecte derechos o intereses de las partes o de un tercero, deberá ser debidamente comunicado al afectado, de conformidad con esta Ley"*. Por esto, la omisión de al menos dar audiencia a los posibles afectados con el acto final -condóminos no denunciados propietarios proporcionales de las áreas comunes-, configura una nulidad absoluta en razón del quebranto del debido procedimiento en el caso concreto. En esta dirección, resulta



plenamente aplicable el canon 223 de la misma ley apuntada el cual textualmente indica: "1. Sólo causará nulidad de lo actuado la omisión de formalidades sustanciales del procedimiento. 2. Se entenderá como sustancial la formalidad cuya realización correcta hubiera impedido o cambiado la decisión final en aspectos importantes, o cuya omisión causare indefensión". De lo expuesto se colige que en el procedimiento bajo análisis, resultaba imperativo que se llamara a los condóminos no denunciados, pues éste podía, como en efecto sucedió, concluir en un acto administrativo que afectara su patrimonio. La referida conminación a participar en el procedimiento revestía una clara trascendencia pues de requerirse la variación de aspectos relativos a las áreas comunes, el órgano administrativo carecería de competencia para efectuar directamente tales modificaciones de la normativa interna del condominio, amén que tal variación afectaría como se indicó, a todos los condóminos. A partir de lo expuesto concluye este Tribunal que en el caso concreto, se está en presencia de una nulidad absoluta en los términos apuntados, conclusión a la que se arriba de la aplicación al *sub lite* de los artículos 223 y 239 ya transcritos, en relación con los preceptos 165 y 166 todos de la Ley General de la Administración Pública. Así las cosas, la resolución N ° 299-04 de las 14 horas del 5 de junio del 2004, los actos de procedimiento posteriores al traslado de la denuncia a las sociedades actoras y la resolución que la confirma y tiene por agotada la vía administrativa, son nulas al ser contrarias a derecho por violación del precepto 27 de la Ley Reguladora de la Propiedad en Condominio, Ley N° 7933, y de la Ley General de la Administración Pública, los artículos 132 en cuanto a la licitud del elemento contenido del acto final, y los ordinales 144 inciso 1), 223, 239 y 275 en cuanto a la afectación de terceros que no formaron parte del procedimiento administrativo. En consecuencia, resulta también nula la resolución 246-06 de las 17:30 horas del 18 de abril del 2006, en el tanto confirmó el acto final supra citado. Por todo lo anterior, este Tribunal debe indefectiblemente declarar procedente la acción. En razón de la forma en la que se resuelve, se omite hacer referencia al resto de alegatos ofrecidos por la representación de la parte actora."

***j) Contrato de servicios profesionales: Administrador que presta servicios a empresa privada dueña de condominios***

***Inexistencia de relación laboral al prestar sus servicios con absoluta independencia y sin sujeción a horario***

[Sala Segunda]<sup>10</sup>

Voto de mayoría

"V.- SOBRE NUEVAS MODALIDADES DE CONTRATACIÓN Y LA DIFICULTAD DE DIFERENCIAR ENTRE TRABAJO DEPENDIENTE Y AUTÓNOMO: El Derecho Laboral enfrenta actualmente nuevos retos, entre los que se incluye la necesidad de determinar sus alcances en relación con nuevas formas de contratación y el auge de algunas figuras que antes no se usaban mayormente. Los cambios económicos y los avances en la tecnología, así como el desarrollo de nuevos sistemas de producción, han dado paso a distintas figuras de prestación de servicios, conocidas con el nombre de *contratos atípicos*; por cuanto, en ellos, se ven desdibujados los elementos característicos que definen una relación de trabajo. Así, el típico contrato de trabajo; sea, el pactado por tiempo indefinido, en jornada ordinaria normal y ejecutado en las instalaciones del empleador, en mayor o menor medida, ha cedido ante otras figuras, nuevas o preexistentes,



pero cuya utilización no revestía mayor importancia. Se nota, entonces, el auge de contratos a plazo o por obra determinada, del contrato a domicilio, los contratos a tiempo parcial, el desarrollo de las distintas modalidades de descentralización productiva, entre ellas el contrato de prestación de servicios, entre otras muchas figuras. El problema de identificar la existencia de un verdadero contrato de trabajo se exacerba con el proceso de relativización de la noción de subordinación, que se da en muchos de esos supuestos, lo que produce mayor dificultad para establecer la frontera entre una relación laboral y el trabajo por cuenta propia; pues, en gran cantidad de casos, la noción de dependencia no permite abarcar la diversidad de formas que reviste el trabajo por cuenta ajena donde, en muchas ocasiones, las labores se desarrollan por cuenta propia en cuanto a la forma de organizar su trabajo, pero por cuenta ajena, en cuanto al ámbito directivo y disciplinario. (LÓPEZ GANDÍA, Juan. *Contrato de trabajo y figuras afines*, Valencia, Tirant lo blach, 1999, pp. 9-12). Le corresponde entonces al operador jurídico determinar, en cada caso concreto, según las circunstancias particulares que en cada uno se presenten, si se está o no en presencia de una relación laboral. A esos efectos, deberá realizar la valoración correspondiente, para determinar si lo pactado pretendía disimular la existencia de un contrato de trabajo; o si, por el contrario, legítimamente, el vínculo jurídico que existió entre las partes no tuvo naturaleza laboral. Sanguineti plantea, en forma clara, la situación que actualmente enfrenta el Derecho Laboral; y, en tal sentido, expone: *“... se asiste en la actualidad a una nueva fase en la evolución de las formas de organización de los procesos productivos, dentro de la cual asumen un protagonismo cada vez más amplio modalidades “externas” de inserción en los mismos, escasamente utilizadas en el pasado... es el caso de las nuevas formas “descentralizadas” de empleo,... La cada vez más extendida puesta en marcha de estrategias de “descentralización productiva”, a través de las cuales se persigue la obtención de los objetivos de la empresa, no por la vía de la incorporación de trabajadores a su plantilla, sino a través de la combinación de aportaciones parciales llevadas a cabo por empresas auxiliares o por colaboradores externos, está dando lugar a un impulso hasta el momento desconocido de formas de trabajo autónomo, las cuales están pasando a ocupar parcelas cada vez más amplias del espectro productivo, las más de las veces en desmedro del trabajo subordinado. / Si bien es cierto que esta tendencia a la “exteriorización” o “satelización” de las actividades empresariales no puede ser vista sino con cautela, puesto que es capaz de encubrir intentos elusivos de la aplicación de las normas laborales a verdaderas relaciones de trabajo, no parece que en todos los casos pueda darse este tratamiento al fenómeno...”* (SANGUINETI RAYMOND, Wilfredo. *Contrato de Trabajo y Nuevos Sistemas Productivos*, Perú, ARA Editores, primera edición, 1997, pp. 65-68). El tema de las relaciones laborales encubiertas y la necesidad de esclarecer la existencia de un verdadero contrato de trabajo en un determinado caso ha sido objeto de estudio por parte de la Organización Internacional de Trabajo, aunque aún no se ha concretado una propuesta oficial y definitiva. En efecto, en el informe de la 91ª reunión de la Conferencia Internacional del Trabajo, celebrada en el 2.003, se presentaron una serie de criterios o parámetros, utilizados en distintos ordenamientos jurídicos, que podrían ayudar a diferenciar entre un trabajador dependiente y uno autónomo. Así, se han enunciado las siguientes características, como propias de los trabajadores independientes o por cuenta propia: a) *es propietario de su propio negocio*; b) *está expuesto a riesgos financieros por el hecho de que debe soportar el costo de rehacer todo trabajo mal hecho o de inferior calidad*; c) *asume la responsabilidad por las inversiones y la gestión de la empresa*; d) *se beneficia pecuniariamente de la bondad de la gestión, programación y correcta realización de los trabajos encomendados*; e) *ejerce el control sobre los trabajos que hay que realizar y sobre cuándo y cómo se llevan a cabo y determinar si debe o no intervenir personalmente en el cometido*; f) *tiene la libertad de contratar personal, con arreglo a sus condiciones, para realizar las labores a las que se ha comprometido*; g) *puede ejecutar trabajos o servicios para más de una persona simultáneamente*; h) *proporciona los materiales necesarios para realizar el trabajo*; i) *proporciona el equipo y las máquinas necesarios para desarrollar el trabajo*; j) *dispone de locales fijos donde funciona su razón social*; k) *calcula el costo del trabajo y*



*fija el precio; l) dispone de sus propios contratos de seguro; y, m) ejerce control sobre las horas de trabajo realizadas para llevar a cabo el cometido.* (Conferencia Internacional del Trabajo, 91ª reunión, El ámbito de la relación de trabajo, Informe V, Ginebra, Oficina Internacional del Trabajo, 2003, pp. 66-67). Tales criterios, entonces, pueden servir para orientar el análisis de un caso concreto.

**VI.- EL CONTRATO POR SERVICIOS:** La contratación de servicios, en un régimen sin subordinación, constituye una de las experiencias más palpables respecto del abandono del típico contrato de trabajo. En ese sentido, se indica que "... con el advenimiento de las nuevas formas de organización del trabajo y en especial con la tercerización, esta figura contractual tomó un auge sorprendente. Esta figura utilizada para el trabajo por cuenta ajena de algunas categorías de trabajadores como, entre otros, médicos, abogados, ingenieros, es actualmente utilizada de manera indiscriminada, para contratar todo tipo de trabajadores, incluso a los ex trabajadores subordinados de la empresa que terceriza en categorías laborales que en nada se asemejan a las categorías profesionales antes referidas." (FERNÁNDEZ BRIGNONI, Hugo. "Las actuales formas de la descentralización productiva. Criterios de identificación y modalidades contractuales", en: "Cuarenta y dos estudios sobre la descentralización empresarial y el Derecho del Trabajo", Montevideo, Fundación de Cultura Universitaria, primera edición, 2000, p. 71). Mangarelli, por su parte, también expone sobre el auge de los contratos por servicios profesionales y es concluyente en el sentido de que el contrato de trabajo no absorbió al de prestación de servicios, al tiempo que indica que la diferencia entre ambos radica en el elemento subordinación. En ese sentido, señala: "Hoy ya no es posible sostener que el arrendamiento de servicios sea una categoría jurídica sin importancia. En la actualidad se ha producido un aumento considerable de los contratos de arrendamiento de servicios. Ello es debido a que –entre otras razones– esta modalidad de contratación es uno de los instrumentos para llevar a cabo la descentralización empresarial... El arrendamiento de servicios no fue absorbido por el contrato de trabajo, sino que se mantuvo como figura jurídica distinta, y reguló en los hechos, un sector del trabajo por cuenta ajena ... El criterio acertado de distinción del contrato de arrendamiento y el contrato de trabajo es la subordinación..." (MANGARELLI, Cristina. "Arrendamiento de servicios", en: "Cuarenta y dos estudios sobre la descentralización empresarial y el Derecho del Trabajo", Montevideo, Fundación de Cultura Universitaria, primera edición, 2000, p. 267, 273, 280). El fenómeno de la contratación de servicios, aunque no exclusivo, es frecuente tratándose de profesionales liberales. Esta Sala ya ha indicado que los profesionales liberales pueden prestar sus servicios no solo a través de una relación laboral, sino también mediante un contrato por servicios profesionales (Ver sentencias números 311, de las 14:40 horas del 7 de octubre de 1999; y, 365, de las 10:10 horas del 24 de julio del 2002). Por otra parte, en esta materia, también se ha señalado que el elemento de la subordinación aparece en forma diferente, más aún si se trata de servicios especializados; por cuanto, el ejercicio de tales funciones implica, necesariamente, una independencia técnica, que no obsta a la existencia de la contratación laboral. (En tal sentido pueden consultarse, entre otros, los fallos N°s. 60, de las 10:00 horas del 20 de febrero; 365, de las 10:10 horas del 24 de julio; y, 540, de las 9:50 horas del 6 de noviembre, todas del 2002). Reiteradamente se ha dicho que la subordinación sigue siendo el criterio de distinción entre el contrato de trabajo y otras figuras afines. No obstante, dadas las dificultades que pueden presentarse al momento de determinar si en una relación concreta media o no subordinación, precisamente en los denominados "casos frontera", tanto doctrinal como jurisprudencialmente se han venido estableciendo distintos criterios que se consideran como indiciarios de la existencia de subordinación. Así, la autora citada, enumera los siguientes: 1) No deben confundirse las condiciones del servicio con la existencia de subordinación; pues, a todo profesional, debe indicársele por qué y para qué se necesitan sus servicios. 2) Inexistencia del carácter personal de la prestación. 3) Constituye un indicio de laboralidad del contrato, el hecho de que la remuneración se pacte según las fijaciones y aumentos que se dispongan por ley. 4) La prestación de servicios en otros lugares –no exclusividad– ha sido considerado como indicio de que



no media contrato de trabajo. 5) La inexistencia de un horario. 6) El no pago de los beneficios laborales durante la relación de trabajo. (MANGARELLI, *op.cit.*, pp. 273-275). Esta Sala, en su construcción jurisprudencial, también ha establecido distintos criterios que pueden servir para distinguir entre un trabajador dependiente y un trabajador autónomo. Entre ellos, pueden enumerarse los siguientes: 1) Existencia o no de la prestación personal del servicio (sentencias números 319-99, 223-01, 448-01, 540-02, 255-03, 312-03, 323-03, 583-03). 2) Exclusividad en la prestación de las labores (sentencias 319-99, 448-01, 512-02, 564-02). 3) El trabajo debe prestarse en las instalaciones del empresario (sentencias 240-99, 319-99, 275-01, 761-01, 365-02, 540-02, 564-02, 338-03, 583-03). 4) La retribución es fija y periódica (sentencias 319-99, 275-01, 448-01, 761-01). 5) Sometimiento a jornada y horario (sentencias 241-99, 319-99, 275-01, 448-01, 717-01, 761-01, 365-02, 515-02, 564-02, 583-03). 6) Imposibilidad de rechazar el trabajo encomendado (votos 319-99, 564-02). 7) Afiliación a la seguridad social (fallos 319-99, 512-02, 564-02). 8) Se proveen herramientas y materiales de trabajo (sentencias 294-97, 240-99, 364-01, 576-01, 761-01, 512-02, 373-03). 9) Debe vestir uniforme o los atuendos deben llevar el logotipo de la empresa (sentencia 390-02). 10) Las actividades se realizan por cuenta y riesgo del empresario (sentencias 319-99 y 294-01). 11) No se pagan vacaciones ni aguinaldo (votos 294-97, 576-01, 715-01, 512-02). 12) La remuneración excede el pago normal de un trabajador (fallo 253-02). 13) El hecho de que los honorarios se paguen mes a mes no los convierte en salarios (sentencias 97-97, 381-00 y 715-01)."

**VII.- EL CASO CONCRETO:** Según se extrae de los autos, la actora se desempeñó como administradora del condominio demandado. La ley Reguladora de la Propiedad en Condominio, N° 7933, del 12 de octubre de 1999, establece en el artículo 29 que "La Administración de los condominios sujetos al régimen creados en esta ley, estará a cargo de un administrador que puede ser una persona física o jurídica. Será designado conforme al reglamento del condominio y administración, por la Asamblea de Condóminos, la cual deberá aprobar la remuneración correspondiente por estos servicios. Salvo que este reglamento disponga otra medida, el administrador tendrá la facultad de apoderado general, con respecto al condominio y bienes comunes". Según se infiere de la norma anterior, en primer término la naturaleza jurídica de la contratación efectuada entre las partes debe tenerse de naturaleza civil pues la figura del administrador de condominio según la indicada ley le confiere un alto grado de autonomía, tan es así que inclusive le otorga la facultad de apoderado general. No obstante y dado lo que se ha apuntado de manera reiterada en cuanto a las "zonas grises" o "casos frontera", es necesario evaluar con detenimiento los elementos presentes en la relación, a fin de determinar de manera justa lo que en derecho corresponda. Según lo aceptado por ambas partes, no hay discrepancia en que la actora percibía una remuneración mensual de \$200.000,00, no tenía un horario establecido y que efectivamente existió una prestación personal del servicio. Esto último hace presumir la relación laboral, por lo que debe determinarse si efectivamente la prestación no se hizo en régimen de subordinación, como lo sostiene la parte demandada. En este sentido, la única prueba existente de la forma en que la actora se dirigía a la demandada para rendir informes de su función de administradora era mediante escritos dirigidos a los "Señores Condominio La Colina" (folios 89, 101, 116, 124, 128, 136, 153, 160, 215, 223 y 232). En ellos consignaba los informes financieros reportando "Flujo de caja", "Ingresos", "Gastos", "Balance de Situación", "Cuentas por pagar", y "cuotas pendientes de pago", entre otros. De manera detallada y en lo que interesa se destaca, además, que mediante tales desgloses consignaba los pagos de salarios a empleados y sus **honorarios** como administradora (folios 90 a 139, 153 a 166 y 190 a 229). Así, la recurrente tenía claro que sus funciones eran esencialmente de administradora, prestadas en la modalidad de servicios profesionales, pues consignaba su remuneración bajo la designación de honorarios y no de salario. Además, de tales informes se evidencia que básicamente sus funciones se concretaban a atender cualquier asunto relacionado con la administración del edificio, sin que esto implicara de

manera alguna, que se ejerciera un poder de dirección sobre las funciones que realizaba; por el contrario, entre sus facultades estaba el convocar a Asambleas ordinarias y extraordinarias de condóminos, tenía también la posibilidad de disponer el cobro de cuotas extraordinarias cuando se requería y efectuaba sugerencias en cuanto a cualquier asunto relacionado con la manutención, pago de salarios, mejoras de infraestructura, etc. (folios 167 a 189, 197, 198, 230, 240 y 241). La documental a la que se ha hecho referencia fue aportada por la actora en esta tercera instancia, sin que resulte indispensable la audiencia a la parte demandada por cuanto no la perjudica y más bien a quien afectó fue a la parte que la aportó. De conformidad con lo dicho no se advierte que la actora estuviera sujeta a dirección jerárquica, poder organizativo o algún tipo de poder disciplinario, control o vigilancia. Más bien, se evidencia un alto grado de autonomía y libertad en la ejecución de sus servicios para el demandado, de manera que esta Sala estima que en este caso concreto las labores efectuadas por la recurrente se dieron en un régimen sin subordinación pues no consta que se le dieran órdenes o directrices específicas en el ejercicio de sus labores. No debía cumplir ningún horario y además llegaba al condominio cuando quería, en su régimen particular de autoorganización. Esas características permiten tener por desvirtuada la presunción que prevé el artículo 18 del Código de Trabajo y considerar que no medió subordinación alguna, lo que excluye la relación laboral y hace concluir sobre un verdadero contrato de prestación de servicios, sin subordinación.

***k) Relación laboral: Elementos que determinan su existencia en caso de gerente de operaciones y administrador “de hecho” de condominio***

[Sala Segunda]<sup>11</sup>

Voto de mayoría

**III.-** De lo enunciado se infiere, que no lleva razón el demandado en su tesis de que el actor se desempeñó como un administrador del condominio, en un régimen civil y en los términos de la Ley Reguladora de la Propiedad en Condominio N° 7933, del 12 de octubre de 1999 y su Reglamento, pues a juicio de la Sala esa relación lo fue de naturaleza laboral. Para que una relación de esta clase tenga lugar, según los artículos 2, 4 y 18 del Código de Trabajo, debe reunir ciertos elementos, como lo son la prestación personal del servicio, remuneración y subordinación. En lo tocante a los dos primeros no existe ninguna discusión e incluso en el recurso se acepta que el actor prestó servicios en forma personal, solo que según la parte demandada lo hizo profesionalmente, como administrador, o sea sin subordinación.

**IV.-** Esta Sala ha establecido en casos de administradores de condominios lo siguiente: *“La ley Reguladora de la Propiedad en Condominio, N° 7933, del 12 de octubre de 1999, establece en el artículo 29 que “La Administración de los condominios sujetos al régimen creados en esta ley, estará a cargo de un administrador que puede ser una persona física o jurídica. Será designado conforme al reglamento del condominio y administración, por la Asamblea de Condóminos, la cual deberá aprobar la remuneración correspondiente por estos servicios. Salvo que este reglamento disponga otra medida, el administrador tendrá la facultad de apoderado general, con respecto al condominio y bienes comunes”. Según se infiere de la norma anterior, en primer término la naturaleza jurídica de la contratación efectuada entre las partes debe tenerse de naturaleza civil pues la figura del administrador de condominio según la indicada ley le confiere un alto grado de*



*autonomía, tan es así que inclusive le otorga la facultad de apoderado general” (Voto de esta Sala, N° 8 de las 9:30 horas del 20 de enero del 2006). Está claro que ese criterio se refiere a los administradores nombrados por la asamblea de condóminos, pues esos son los que tienen la representación a que alude el artículo 29 y por consiguiente, quienes pueden ejercer la actividad administrativa en forma independiente en una relación de naturaleza civil. Ese no es el caso del actor, quien fue nombrado como gerente de operaciones y administrador del condominio, por la Junta Administrativa del accionado, no por la Asamblea de Condóminos, en una relación distinta a la enunciada en el artículo 29 de la Ley Reguladora de la Propiedad en Condominio. O sea, que si bien el actor fungió como administrador lo hizo por una designación de la Junta Administrativa y del verdadero administrador con facultades para el ejercicio del cargo, señor Elicio Núñez Avendaño, y fue bajo su mando y subordinación -y en consecuencia comprometiendo el señor Núñez al condominio- que ejerció sus tareas, incluso bajo la denominación especial de “administrador de hecho del condominio” señalado por la representante de la accionada en el hecho segundo de la contestación de la demanda, que debe asentarse para recalcar su condición de subordinación, tanto es así que el propio señor Elicio Núñez Avendaño en su deposición, declaró “soy socio del condominio demandado y el actor fue en un momento subalterno mío... El actor trabajaba el tiempo que yo estuve ahí.-*

*Al entrar mabinsa, ya ésta cogió la administración. Yo fui presidente y administrador del condominio y la Junta nombró a Ricardo como gerente o administrador del condominio (sic).” ( ver declaración de folios 101 y 102). Así las cosas, si la relación que medió entre las partes fue laboral, lo resuelto por el Tribunal es correcto y debe confirmarse. Al no haberse reportado al ex-trabajador Ricardo Salazar Hidalgo a la Caja Costarricense de Seguro Social durante toda la relación laboral, procede ordenar que se remita copia de esta sentencia al Departamento de Inspección de dicha entidad para lo de su cargo (artículos 564 y 565 del Código de Trabajo y 54 de la Ley Constitutiva de la Caja Costarricense de Seguro Social).”*



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

- 1 TRIBUNAL SEGUNDO CIVIL SECCIÓN PRIMERA.- Sentencia número 355 de las nueve horas cincuenta minutos del veinticuatro de noviembre de dos mil seis. Expediente: 99-000229-0164-CI.
- 2 TRIBUNAL PRIMERO CIVIL.- Sentencia número 271 de las siete horas cincuenta minutos del veintinueve de marzo de dos mil seis. Expediente: 03-000942-0164-CI.
- 3 TRIBUNAL PRIMERO CIVIL.- Sentencia número 823 de las ocho horas veinte minutos del cuatro de agosto de dos mil cinco. Expediente: 04-000299-0181-CI.
- 4 TRIBUNAL PRIMERO CIVIL.- Sentencia número 928 de las siete horas cuarenta minutos del doce de setiembre de dos mil siete. Expediente: 06-000406-0181-CI.
- 5 TRIBUNAL PRIMERO CIVIL.- Sentencia número 1247 de las siete horas treinta minutos del doce de diciembre de dos mil siete. Expediente: 05-001469-0164-CI.
- 6 TRIBUNAL PRIMERO CIVIL.- Sentencia número 1309 de las ocho horas treinta y cinco minutos del doce de noviembre de dos mil tres. Expediente: 03-000694-0183-CI.
- 7 TRIBUNAL PRIMERO CIVIL.- Sentencia número 1383 de las ocho horas cinco minutos del siete de diciembre de dos mil cinco. Expediente: 05-001309-0184-CI.
- 8 SALA CONSTITUCIONAL DE LA CORTE SUPREMA DE JUSTICIA.- Sentencia número 11273 de las catorce horas cuarenta y dos minutos del ocho de agosto de dos mil siete. Exp.: 07-006888-0007-CO.
- 9 TRIBUNAL CONTENCIOSO ADMINISTRATIVO SECCIÓN SÉTIMA.- Sentencia número 49 de las once horas quince minutos del treinta de abril de dos mil nueve. Expediente: 06-000204-0161-CA.
- 10 SALA SEGUNDA DE LA CORTE SUPREMA DE JUSTICIA.- Sentencia número 8 de las nueve horas treinta minutos del veinte de enero de dos mil seis. Expediente: 03-001808-0166-LA.
- 11 SALA SEGUNDA DE LA CORTE SUPREMA DE JUSTICIA.- Sentencia número 169 de las once horas del veintisiete de febrero de dos mil ocho. Expediente: 05-300080-0297-LA.