



El cobro de las cuotas condominiales

Rama del Derecho: Derecho Civil.	Descriptor: Bienes y derechos patrimoniales.
Palabras Clave: Propiedad en condominio, cuotas de mantenimiento, hipoteca legal.	
Fuentes: Normativa y Jurisprudencia.	Fecha de elaboración: 02/04/2014.

El presente documento contiene información sobre el procedimiento del cobro en las cuotas de mantenimiento en los condominios. Se consideran los supuestos del artículo 20 de la Ley Reguladora de la Propiedad en Condominio, en donde se constituye una hipoteca legal para dicho cobro, se explican temas como: los gastos comunes adeudados en materia de condominios, la ejecutividad de título donde se cobran cuotas, el proceso ejecutivo de cobro de cuotas, entre otros.

Contenido

NORMATIVA.....	2
Artículo 20.—	2
JURISPRUDENCIA	2
1. Hipoteca legal: Gastos comunes adeudados en materia de condominios la configuran.....	2
2. Propiedad horizontal: Análisis acerca de la ejecutividad de título donde se cobran cuotas de mantenimiento insolutas	4
3. 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 autorizado..	5
4. Proceso ejecutivo: Cobro de cuotas de mantenimiento de la propiedad en condominio	11
5. Hipoteca legal: Inexistencia de renuncia de trámites en cobro de cuotas adeudadas por los condóminos.....	11
6. Certificación de contador público: Naturaleza del cobro de cuotas adeudadas por condóminos no implica renuncia de trámite en vía ejecutiva.....	13

NORMATIVA

Artículo 20.—

[Ley Reguladora de la Propiedad en Condominio]ⁱ

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)

JURISPRUDENCIA

1. Hipoteca legal: Gastos comunes adeudados en materia de condominios la configuran

[Tribunal Primero Civil]ⁱⁱ

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

2. Propiedad horizontal: Análisis acerca de la ejecutividad de título donde se cobran cuotas de mantenimiento insolutas

[Tribunal Primero Civil]ⁱⁱⁱ

Voto de mayoría

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 JCouture- 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.”

3. 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 autorizado

[Sala Constitucional]^{iv}

Voto de mayoría

“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 denunciable 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 partidias 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.”

4. Proceso ejecutivo: Cobro de cuotas de mantenimiento de la propiedad en condominio

[Tribunal Primero Civil]^v

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."

5. Hipoteca legal: Inexistencia de renuncia de trámites en cobro de cuotas adeudadas por los condóminos

[Tribunal Primero Civil]^{vi}

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 filiar. 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.”

6. Certificación de contador público: Naturaleza del cobro de cuotas adeudadas por condóminos no implica renuncia de trámite en vía ejecutiva

[Tribunal Primero Civil]^{vii}

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 3º 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.”

ⁱ Asamblea Legislativa. Ley número 7933 del 28/10/1999. Ley Reguladora de la Propiedad en Condominio. Fecha de vigencia desde 25/11/1999. Versión de la norma 4 de 5 del 02/05/2002. Gaceta número 229 del 25/11/1999.

ⁱⁱ Sentencia: 01247 Expediente: 05-001469-0164-CI Fecha: 12/12/2007 Hora: 7:30:00 AM Emitido por: Tribunal Primero Civil.

ⁱⁱⁱ Sentencia: 00928 Expediente: 06-000406-0181-CI Fecha: 12/09/2007 Hora: 7:40:00 AM Emitido por: Tribunal Primero Civil.

^{iv} Sentencia: 11273 Expediente: 07-006888-0007-CO Fecha: 08/08/2007 Hora: 2:42:00 PM Emitido por: Sala Constitucional.

^v Sentencia: 01383 Expediente: 05-001309-0184-CI Fecha: 07/12/2005 Hora: 8:05:00 AM Emitido por: Tribunal Primero Civil.

^{vi} Sentencia: 00823 Expediente: 04-000299-0181-CI Fecha: 04/08/2005 Hora: 8:20:00 AM Emitido por: Tribunal Primero Civil.

^{vii} Sentencia: 01309 Expediente: 03-000694-0183-CI Fecha: 12/11/2003 Hora: 8:35:00 AM Emitido por: Tribunal Primero Civil.