

Centro de Información Jurídica en Línea

Convenio Colegio de Abogados – Universidad de Costa Rica

Para ver aviso legal de clic en el siguiente Hipervínculo

(NECESITA CONEXIÓN A INTERNET)

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

INFORME DE INVESTIGACIÓN CIJUL

TEMA: HIPOTECA LEGAL E HIPOTECA CONVENCIONAL

RESUMEN: El presente informe aborda el tema de las Hipotecas Legales e Hipotecas convencionales, desde el punto de vista doctrinario, normativo y jurisprudencial, incluyendo: orígenes, concepto de hipoteca convencional y sus características, concepto de hipoteca legal y sus características, así como el tema de la hipoteca legal frente a la hipoteca convencional, sumado a esto se particulariza en el tema de la hipoteca legal establecida en la Ley de Propiedad en Condominio.

Índice de contenido

DOCTRINA.....	2
ORIGENES.....	2
CONCEPTO DE HIPOTECA CONVENCIONAL O VOLUNTARIA.....	3
CARACTERÍSTICAS DE LA HIPOTECA CONVENCIONAL.....	4
CONCEPTO DE HIPOTECA LEGAL	5
CARACTERÍSTICAS DE LA HIPOTECA LEGAL.....	6
LA HIPOTECA LEGAL FRENTE A LA HIPOTECA CONVENCIONAL.....	7
NORMATIVA.....	9
CÓDIGO CIVIL.....	9
DE LA HIPOTECA CONVENCIONAL.....	10
CONSTITUCIÓN	10
CAPACIDAD PARA HIPOTECAR.....	10
DEL INMUEBLE HIPOTECARIO.....	11
DE LA VENTA JUDICIAL	11

Centro de Información Jurídica en Línea
Convenio Colegio de Abogados – Universidad de Costa Rica

DE LA HIPOTECA LEGAL.....	13
CÓDIGO PROCESAL CIVIL.....	13
PROCESO EJECUTIVO HIPOTECARIO.....	13
LEY REGULADORA DE LA PROPIEDAD EN CONDOMINIO	15
CÓDIGO MUNICIPAL.....	16
CÓDIGO TRIBUTARIO.....	16
LEY GENERAL DE AGUA POTABLE.....	17
JURISPRUDENCIA.....	17
FINALIDAD Y REQUISITOS DE LA HIPOTECA CONVENCIONAL.....	17
DIFERENCIAS ENTRE PRENDA E HIPOTECA.....	18
CUOTAS DE MANTENIMIENTO DE LA PROPIEDAD EN CONDOMINIO HIPOTECA LEGAL.....	20
HIPOTECA LEGAL SIN RENUNCIA DE TRÁMITES	24
PRONUNCIAMIENTOS DE LA PROCURADURÍA GENERAL DE LA REPÚBLICA.....	26

DOCTRINA

Centro de Información Jurídica en Línea

Convenio Colegio de Abogados - Universidad de Costa Rica

ORIGENES

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

Se acostumbraba colocar en la propiedad hipotecada un madero que indicaba que sobre ese fondo existía un gravamen.

Los Romanos adoptaron la institución y la modificaron de acuerdo a sus costumbres, retrocediendo en el sentido de no colocar señal alguna en la finca; con lo que se le quito publicidad al gravamen. Hoy día es bien sabido que la publicidad es uno de los principios más importantes para el régimen de las hipotecas, y para todo sistema registral, como el nuestro."¹

"Han coincidido los historiadores en que es Grecia la cuna de la hipoteca, pues ahí se dieron los primeros rasgos significativos de la institución, en una concepción primitiva y desde luego en un ambiente humano y geográfico muy reducido, lo que permitía, a falta de la existencia de registros de propiedad y garantías, constituir sobre el fundo garante las señales ostensibles que indicaban a los terceros la constitución de un gravamen que pesaba en ese bien, y tal era el concepto democrático de respeto a la voluntad individual..."²

CONCEPTO DE HIPOTECA CONVENCIONAL O VOLUNTARIA

"...Estas dependen del acuerdo de partes y de la forma que se le

Centro de Información Jurídica en Línea

Convenio Colegio de Abogados - Universidad de Costa Rica

de por medio de la escritura de constitución. A ese acto pueden comparecer acreedor y deudor, o ser otorgada unilateralmente por el dueño de los bienes que se gravan.

Las hipotecas voluntarias son las de uso corriente en nuestro medio.

(...)

Si es para garantizar una deuda propia se le denomina una Hipoteca Común, si es para garantizar una ajena se le conoce como Hipoteca por Consentimiento.”³

“Se dice que es un derecho real accesorio que grava los bienes inmuebles, para la garantía del cumplimiento de una obligación, del pago de la deuda.

Además es un contrato en virtud del cuál una persona, deudor hipotecario, grava una finca o bien inmueble, propios o ajenos, a favor de otro, el acreedor hipotecario, para que éste, en caso de no poder o no querer aquel cumplir la obligación asegurada, a una vez que sea exigible, proceda, para hacerse pago del principal y de más gastos, a la pública enajenación de la cosa que constituye la garantía...”⁴

“ la hipoteca legal se ha constituido como un derecho privilegiado, para garantizar ante todo los impuestos directos (...)

Es evidente que ante la multiplicidad de regulaciones y impuestos que existen en nuestro medio, se da con respecto a hipoteca legal un verdadero estado de indefensión e inseguridad jurídica, para los administrados ya que el principio de que nadie puede alegar ignorancia de la ley es tajante o más grave es que estas cargas reales tácitas, vienen a constituir un afectación a la propiedad privada, que a todas luces no puede ser constitucional ni legal.”⁵

CARACTERÍSTICAS DE LA HIPOTECA CONVENCIONAL

Centro de Información Jurídica en Línea
Convenio Colegio de Abogados - Universidad de Costa Rica

"A. Derecho Real

La hipoteca es una garantía real sobre un bien inmueble o mueble (según lo acepta la doctrina moderna) mediante la cual el acreedor hipotecario se asegura el pago de su crédito con un bien determinado.

(...)

b. Accesoriedad

Se considera accesoria porque depende de una obligación principal a la cual le sirve de garantía. "La hipoteca se constituye en escritura pública por el dueño de un inmueble, para garantizar deuda propia o ajena. La deuda puede ser presente o futura, pero si esta deja de existir, también se extingue la hipoteca.

(...)

c. Indivisibilidad

Es indivisible porque la hipoteca pesa sobre todas las partes de que se encuentra constituido el inmueble o mueble según el caso. Esta indivisibilidad es convencional, las partes pueden dividir la garantía. Puede dividirse o reunirse un inmueble hipotecado, pero para esto se necesita el consentimiento del acreedor hipotecario.

d. Derecho de Persecución

Una vez que ha vencido el plazo si el deudor no satisface el crédito, el acreedor tiene derecho a perseguir los bienes que se encuentran hipotecados aunque su propietario y no sea el mismo, el gravamen se mantiene sobre la finca a pesar de que ésta cambie de dueño.

(...)

e. Derecho de Preferencia

Al igual que en la prenda, este derecho protege el privilegio que goza el acreedor, para cuando se lleva a cabo la venta judicial del bien hipotecado, para que con lo obtenido en el remate se pague su crédito preferentemente, frente a terceros anotantes u otros acreedores hipotecarios de grado inferior.

Centro de Información Jurídica en Línea

Convenio Colegio de Abogados - Universidad de Costa Rica

Esta preferencia no se verá afectada salvo por acreedores hipotecarios de mayor grado o por anotantes anteriores a la fecha de presentación del documento respectivo al Registro Público..."⁶

CONCEPTO DE HIPOTECA LEGAL

"...Tenemos entonces, que la hipoteca legal, es aquella surgida no del contrato expreso entre un deudor y su acreedor, sino de la Ley. El Estado, haciendo uso de sus potestades de imperio y con miras a garantizar el adecuado financiamiento y prestación del servicio, en este caso, del A y A, ha creado dicha figura privilegiada sobre cualquier otra surgida por contratos de terceros. La hipoteca legal surge así, de la urgencia o la necesidad de amparar vía Ley, algunas obligaciones y derechos considerados vitales para la Administración.

(...)

La hipoteca legal, tal y como se ha previsto en nuestra legislación, se enmarcaría dentro de lo que la doctrina ha denominado como "hipotecas tácitas", es decir, aquellas que no requieren inscripción en un Registro para surtir sus efectos."⁷

"En la actualidad se reconocen algunas hipotecas legales como lo son las provenientes de deudas por impuestos municipales, territoriales y de servicios de agua, con la variante de que según el Código Tributario subsisten por tres años.

Estas hipotecas también son llamadas ocultas, pues normalmente no aparecen en los Registros Públicos, sin embargo una vez constituidas e inscritas, surten los mismos efectos que las hipotecas voluntarias, sin que se necesite la intervención directa y expresa del deudor."⁸

Centro de Información Jurídica en Línea
Convenio Colegio de Abogados - Universidad de Costa Rica

"...Se define también la hipoteca legal como aquélla "...en que la ley crea la obligación a cargo de determinadas personas de constituir hipoteca para responder al cumplimiento de un orden legal de obligaciones..."⁹

CARACTERÍSTICAS DE LA HIPOTECA LEGAL

" Someramente, y a la luz de lo hasta aquí expuesto, estas serían las características más definitorias de la hipoteca legal establecida a favor del A y A:

1. Origen legal: Han sido previstas y autorizadas por el legislador.

2. Excepcionalidad: Implican una derogación del derecho común con vista en razones determinadas, en este caso fundada en motivos de utilidad pública como lo es el suministro de agua potable considerado parte integrante del derecho a la salud y a la vida.

3.- Accesoriedad: El privilegio es accesorio al crédito respectivo, que para el caso que nos ocupa sería la morosidad acreditada por las certificaciones de adeudo expedidas por la Subgerencia del Instituto Costarricense de Acueductos y Alcantarillados, que de conformidad con el artículo 5 de la Ley 6622 19 de agosto de 1981 son título ejecutivo.

4.Indivisibilidad: El privilegio subsiste independientemente del fraccionamiento del crédito o de la cosa.

5.Privilegio: Eventualmente y dado el caso de que existan gravámenes anteriores, la hipoteca legal sustituirá a una de primer grado para efectos de remate."¹⁰

"...la ejecución de la hipoteca legal, se hace en forma de embargo

Centro de Información Jurídica en Línea
Convenio Colegio de Abogados - Universidad de Costa Rica

privilegiado, sea que incluso tiene prelación ante la hipoteca de primer grado

(...)

los caracteres de todo privilegio son los siguientes: origen legal, excepcionalidad, por cuanto derogan el derecho común; accesoriedad, en cuanto al crédito al que están ligados e indivisibilidad, ya que el bien afectado responde por todo el crédito y la división del bien, no afecta para nada el privilegio..”¹¹

LA HIPOTECA LEGAL FRENTE A LA HIPOTECA CONVENCIONAL

“ El problema -fundamental de la hipoteca legal tácita, es el peligro que representa para los derechos adquiridos por terceros. Es una situación que carece de toda regulación, aún en España, donde se ha regulado mejor esta institución, Fisco ha tenido que ceder ante derechos de terceros, por bien del tráfico mercantil.

(...)

Existe una laguna jurídica, en cuanto a la situación en que quedan las hipotecas contractuales frente a la ejecución de la hipoteca legal. Podemos cuestionarnos por ejemplo: ¿qué grado ocupa la hipoteca legal?; ¿sustituye ésta a aquélla previamente constituida en primer grado?; ¿cual es la base del remate?; ¿qué acción puede ejercer el acreedor hipotecario contractual frente al deudor moroso en la obligación tributaria? Estas son situaciones carentes de regulación expresa en Costa Rica.

(...)

Ahora, la hipoteca legal es una institución que goza de privilegio especial; entonces podría afirmarse que en caso de remate por deuda tributaria con dicho privilegio, ésta tendría un grado cero privilegiado o que sustituye a la hipotec de primer grado. Esto trae como consecuencia que el comprado de la finca en remate, adquirirá la misma libre de gravámene y ¿que sucedería entonces

Centro de Información Jurídica en Línea

Convenio Colegio de Abogados - Universidad de Costa Rica

con el acreedor hipotecario de primer grado?. Esta es una situación que no se ha llegado a cuestionar judicialmente, primero por los montos generalmente bajos del cobro de impuestos y segundo porque la Tributación"¹²

"II.- La hipoteca legal recae sobre el inmueble al cual se le presta el servicio, el "ius perseguendi" se dirige contra éste independientemente de la persona que lo haya solicitado y en ese momento abonado moroso. Cabe resaltar que jurisprudencia administrativa reciente, ha negado la posibilidad de una "litis consorcio pasivo necesario" al reconocer las dificultades que implica para la Institución el localizar y notificar a estas personas, lo cual evidentemente atentaría contra la actividad y el servicio que desarrolla al considerarse el suministro de agua potable como un bien esencial para la vida y por lo tanto sometido a criterios de continuidad y celeridad. Por el contrario, con la hipoteca legal prevista en nuestra legislación lo que se trató de evitar fue este tipo de dilaciones que harían negatoria una adecuada recuperación de lo adeudado.

III. Como derecho privilegiado que es, se ha dicho que la hipoteca legal introduce un alto grado de inseguridad a los derechos adquiridos en virtud de una hipoteca contractual. Como se sabe, el grado de una hipoteca es fundamental porque establece una prioridad de pago; ahora ¿cómo viene a funcionar la hipoteca legal con relación al grado hipotecario? Fundamentados en lo que la doctrina ha establecido para las hipotecas legales, al ser éstas institutos que gozan de privilegio especial sustituyen incluso a la hipoteca contractual de primer grado para efectos de un eventual remate. Esto traería como consecuencia que el comprador de la finca en remate, la adquiriría libre de gravámenes dejando de lado el fundamental principio en materia de derechos reales, sea el principio de prioridad, "prior tempore potior in jure" contemplado en los artículos 455 del Código Civil en relación en

Centro de Información Jurídica en Línea
Convenio Colegio de Abogados - Universidad de Costa Rica

el 23 y 38 del Reglamento del Registro Público, ¿qué sucedería entonces con el acreedor de primer grado, en qué deviene su derecho?

Esta es una situación que no se ha llegado a cuestionar judicialmente, al menos en el caso del A y A."¹³

NORMATIVA

CÓDIGO CIVIL

DE LA HIPOTECA CONVENCIONAL

CONSTITUCIÓN

ARTÍCULO 409- La hipoteca se constituye en escritura pública por el dueño de un inmueble, para garantizar deuda propia o ajena. No es necesaria la aceptación expresa de aquel a cuyo favor se constituye la hipoteca.

Puede dividirse materialmente o reunirse, por una sola vez, el inmueble hipotecario. Pero para efectuar esas mismas operaciones sobre las fincas resultantes, necesita el deudor o dueño del inmueble el consentimiento del acreedor hipotecario, haciendo en cada caso la respectiva sustitución de garantía.

Tratándose de segregaciones de lotes, se procederá como si se tratara de divisiones materiales. en ambos casos, no podrá liberarse porción alguna si no fijan las partes la responsabilidad de las restantes, de acuerdo con el artículo 413.

(Así reformado por ley N° 3363 de 6 de agosto de 1964).

Centro de Información Jurídica en Línea
Convenio Colegio de Abogados - Universidad de Costa Rica

CAPACIDAD PARA HIPOTECAR

ARTÍCULO 410.- Sólo puede hipotecar quien puede enajenar.

No son susceptibles de hipoteca:

1°.- Los bienes que no pueden ser enajenados.

2°.- Los frutos o rentas pendientes con separación del predio que los produce.

3°.- Los muebles colocados permanentemente en un edificio á no ser con éste.

4°.- Las servidumbres, a no ser con el predio dominante.

5°.- Los derechos de uso y habitación.

6°.- El arrendamiento.

7°.- El derecho de poseer una cosa en cualquier concepto que no sea el de dueño.

DEL INMUEBLE HIPOTECARIO

ARTÍCULO 415- El inmueble hipotecario y cada una de sus partes responden, cualquiera que sea su poseedor, al pago de la deuda.

ARTÍCULO 416- Cada vez que el deudor verifique un pago parcial, tiene derecho a exigir la reducción de la hipotecaria. Cuando sean varias las fincas hipotecadas, a él corresponde exclusivamente hacerla imputación de pagos, salvo pacto en contrario.

DE LA VENTA JUDICIAL

ARTÍCULO 417- Siempre que haya de venderse judicialmente la finca hipotecada, se citará a todos los acreedores hipotecarios.

Si la finca se vende en concurso o quiebra o por ejecución del acreedor hipotecario primero en grado, la recibirá el comprador

Centro de Información Jurídica en Línea
Convenio Colegio de Abogados - Universidad de Costa Rica

libre de gravamen.

Si la venta se hace por ejecución de un hipotecario de grado inferior, el comprador recibirá la finca con los gravámenes anteriores de condición no cumplida o de plazo no vencido; pero si los créditos anteriores fueren ya exigibles, también la recibirá el comprador libre de gravámenes y el precio de ella se distribuirá entre los acreedores según el orden de sus respectivos créditos.

ARTÍCULO 418.- En los casos en que el comprador debe recibir la finca libre de gravamen, concurriendo acreedores con crédito de plazo no vencido, se reducirá el crédito con el descuento del interés legal, salvo que el crédito devengue interés, en cuyo caso no se hará tal descuento.

Si concurrieren acreedores cuyos créditos dependen de una condición, se depositará la suma que valgan sus créditos para hacerles pago si la condición se cumple.

Cuando el precio del seguro o de la expropiación forzosa venga a sustituir a la finca, se pagará a los acreedores hipotecarios por su orden y del modo explicado.

En ninguno de los casos especificados habrá lugar al pago de los créditos no exigibles, si el deudor ofrece garantías suficientes en reemplazo de la extinguida.

ARTÍCULO 421.- Es nula la convención que estipule para el acreedor, en caso de no cumplimiento de parte del deudor, el derecho de apropiarse los bienes hipotecados.

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

Centro de Información Jurídica en Línea
Convenio Colegio de Abogados - Universidad de Costa Rica

ARTÍCULO 423.- Realizada la venta judicial en el caso de haberse renunciado los trámites del juicio ejecutivo, el deudor podrá hacer valer en vía ordinaria los derechos que le asistan a causa de la ejecución, pero sin que por eso deje de quedar firme la venta del inmueble hecha a favor de un tercero.

ARTÍCULO 424.- La hipoteca se extingue con la obligación principal y por todos los medios porque se extinguen las demás obligaciones. -Se extingue también por la resolución del derecho del constituyente, en los casos en que conforme a la ley las acciones resolutorias perjudican a tercero, y por la venta judicial en los casos en que el comprador deba recibir la finca libre de gravámenes.

(Así reformado por Ley N° 16 de 12 de diciembre de 1887, artículo 1°).

DE LA HIPOTECA LEGAL

ARTÍCULO 425.- Las hipotecas legales reconocidas por la legislación anterior sólo subsistirán con perjuicio de tercero durante dos años. Los interesados pueden desde luego exigir que dichas hipotecas legales se reemplacen con una hipoteca especial.

CÓDIGO PROCESAL CIVIL¹⁴

PROCESO EJECUTIVO HIPOTECARIO

ARTÍCULO 660.- Aplicación de normas.

Centro de Información Jurídica en Línea
Convenio Colegio de Abogados - Universidad de Costa Rica

Cuando se estableciere un proceso ejecutivo en virtud del título hipotecario, o de otro que produjere efectos semejantes, se aplicarán las disposiciones de los capítulos anteriores con las modificaciones que contienen los artículos siguientes.

Están incluidas en este artículo las cédulas hipotecarias vencidas, aunque su tenedor las hubiere recibido en garantía del crédito que vaya a exigir. Estas cédulas servirán de título para el proceso.

A este proceso se le aplicará lo dispuesto en el artículo 691.

ARTÍCULO 665.- Citación de acreedores y tercer poseedor.

El plazo de la citación a que se refiere el artículo 417 del Código Civil, será de tres días si se hiciere en su domicilio. Si dicho domicilio fuere desconocido, el plazo será de diez días y se hará saber por medio de un edicto que se publicará una vez en el Boletín Judicial, lo que regirá también para los acreedores y terceros poseedores domiciliados en el extranjero, que carezcan de apoderado suficiente en Costa Rica. La notificación quedará hecha con la publicación. La citación podrá pedirse desde la demanda de ejecución.

Si no se apersonaren los acreedores citados y fueren de grado inferior al del ejecutante, no podrán después hacer vender de nuevo la finca para pagarse sus créditos, ni les quedará más derecho que el que les correspondiere en el precio del remate verificado.

Todos los acreedores deberán gestionar el pago de sus créditos dentro del proceso ya establecido. Si plantearan una nueva ejecución, el juez que conozca de ella ordenará suspenderla tan pronto llegue a su conocimiento la existencia de la demanda anterior.

Los acreedores que se apersonaren podrán impulsar los procedimientos; tanto ellos como el ejecutante podrán participar en la subasta sin necesidad de efectuar el depósito de ley, siempre que la oferta fuere en abono a su crédito, el que, para

Centro de Información Jurídica en Línea
Convenio Colegio de Abogados - Universidad de Costa Rica

este solo efecto, se fije en el capital cobrado, más el veinticinco por ciento. Si la oferta fuere mayor y el bien se rematare con gravámenes, el tribunal, en el mismo acto, le exigirá hacer dicho depósito, y si no lo hiciere su oferta se tendrá como insubsistente.

En este caso no se podrá dispensar a terceros de efectuar el depósito previsto en el párrafo segundo del artículo 652, para participar en la subasta.

En todo caso, la suspensión del remate no podrá ordenarse sino por acuerdo unánime de los acreedores apersonados.

Las anteriores disposiciones se aplicarán también, en lo que fueren pertinentes, a los acreedores embargantes que hayan obtenido sentencia en proceso ejecutivo.

ARTÍCULO 666.- Imposibilidad de remate.

Mientras no haya transcurrido el plazo de la citación, no podrá efectuarse la venta del inmueble.

ARTÍCULO 667.- Base del remate.

La base del remate será la fijada por las partes en la escritura. Si no se hubiere fijado se establecerá pericialmente. Será aplicable lo dispuesto en el párrafo final del artículo 649.

HIPOTECAS LEGALES

LEY REGULADORA DE LA PROPIEDAD EN CONDOMINIO ¹⁵

Artículo 20.-La finca filial quedará afecta, como garantía, en forma preferente y desde su origen, por el incumplimiento de las

Centro de Información Jurídica en Línea
Convenio Colegio de Abogados - Universidad de Costa Rica

obligaciones pecuniarias que el propietario llegue a tener con el condominio.

Las cuotas correspondientes a los gastos comunes adeudadas por los propietarios, así como las multas y los intereses que generen, constituirán un gravamen hipotecario sobre la finca filial, solo precedido por el gravamen referente al impuesto sobre bienes inmuebles. Un contador público autorizado expedirá la certificación de las sumas que los propietarios adeuden por estos conceptos; esta certificación constituirá título ejecutivo hipotecario.

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

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

CÓDIGO MUNICIPAL¹⁶

Artículo 70. - Las deudas por tributos municipales constituirán hipoteca legal preferente sobre los respectivos inmuebles.

Artículo 71. - Las certificaciones de los contadores o auditores municipales relativas a deudas por tributos municipales, constituirán título ejecutivo y en el proceso judicial correspondiente solo podrán oponerse las excepciones de pago o

prescripción.

CÓDIGO TRIBUTARIO¹⁷

ARTICULO 11.- Concepto.

La obligación tributaria surge entre el Estado u otros entes públicos y los sujetos pasivos en cuanto ocurre el hecho generador previsto en la ley; y constituye un vínculo de carácter personal, aunque su cumplimiento se asegure mediante garantía real o con privilegios especiales.

LEY GENERAL DE AGUA POTABLE¹⁸

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

JURISPRUDENCIA

FINALIDAD Y REQUISITOS DE LA HIPOTECA CONVENCIONAL

"II.- ... Debe observarse, que tanto la hipoteca común como la de cédulas se caracterizan por ser derechos reales de garantía destinados a asegurar el cumplimiento de una deuda propia o ajena del propietario del inmueble sobre el cual recaen. De manera que aunque respecto de terceros de buena fe podría tenérseles como revestidas de autonomía, entre las partes del negocio principal de

Centro de Información Jurídica en Línea

Convenio Colegio de Abogados - Universidad de Costa Rica

que provienen, o sea entre el acreedor y quien somete su inmueble para que sirva de garantía ante la eventualidad de que la deuda no sea pagada, subsisten todos los requisitos de existencia y validez propios de los negocios principales. Es decir, tienen que darse, previamente, capacidad suficiente de quien se obliga, objeto o cosa cierta y posible que sirva de materia a la obligación y, sobre todo, causa justa, para que el negocio principal nazca válidamente a la vida jurídica y, en su momento, sea también eficaz. Y sólo en el supuesto de que tal negocio principal sea válido y eficaz, puede a su vez ser válida y eficaz la hipoteca, común o de cédulas, que asegura el pago de la obligación. Dicho de otro modo, los derechos reales de garantía tienen una existencia accesoria o subordinada a la validez y eficacia del negocio principal que les da origen, aunque en su literalidad no expresen la causa, como es el caso de los llamados abstractos o no causados que, como se sabe, no es que carezcan de causa, sino que ella se da por sobreentendida y además, por lícita. Artículo 373 del Código Procesal Civil en relación con el 627 del Código Civil. "¹⁹

DIFERENCIAS ENTRE PRENDA E HIPOTECA

" IV.- El patrimonio del deudor es la garantía del acreedor, pero es solo una garantía genérica. El acreedor no tiene la certeza de poder satisfacerse, en caso de incumplimiento, sobre un determinado bien del deudor. Los bienes pueden ser vendidos a un tercero y así substraídos a la garantía del acreedor, o bien puede someterse a la ejecución forzosa de parte de otro acreedor entre otros. La prenda y la hipoteca, constituyen garantías específicas: otorgan al acreedor la certeza de poderse satisfacer sobre determinado bien. Tienen en común la función de vincular determinado bien a un crédito; el objeto garante puede ser del mismo deudor o de un tercero (considerado tercero dador de la prenda o la hipoteca), que consiente en responder por una deuda ajena. Entre prenda e hipoteca

Centro de Información Jurídica en Línea
Convenio Colegio de Abogados - Universidad de Costa Rica

existe, en cuanto al objeto una diferencia: la prenda se hace recaer sobre cosas muebles, derechos de crédito, o universalidad de muebles, mientras la hipoteca se constituye, en cambio, sobre bienes inmuebles. En los dos casos, se trata de garantías reales. Se les define como derechos reales de garantía sobre cosa ajena. El bien permanece en propiedad de quien, siendo el deudor o un tercero, lo ha dado en prenda o hipoteca y que puede ser libremente enajenado por el propietario. V.- El acreedor, llamado acreedor pignoraticio en el caso de la prenda y acreedor hipotecario en el caso de la hipoteca, adquiere sobre el bien un doble derecho: el derecho de seguimiento y el derecho de prelación. El primero se refiere al derecho de proceder a la ejecución forzosa del bien aunque se encuentre en manos de un tercero adquirente; en otros términos, la prenda y la hipoteca siguen la cosa -por ello se habla de derecho real- en todos los sucesivos traspasos de propiedad, siempre y cuando el crédito no se haya extinguido. Se trata de derechos reales de garantía -contrapuestos a otros derechos reales en cosa ajena que son derechos reales de goce- porque su función no es atribuir a su titular formas de goce del bien sino ofrecerle la garantía de su crédito. El derecho de prelación consiste en la facultad del acreedor de satisfacerse sobre el precio, obtenido de la venta forzosa del bien, con preferencia respecto de otros acreedores del mismo deudor. Si el crédito, por ejemplo, es un millón y la cosa dada en prenda o hipoteca en la ejecución forzosa, alcanza dicha suma o un precio inferior, la totalidad corresponderá al acreedor pignoraticio o hipotecario, con total exclusión de otros acreedores; al contrario, si de la venta forzosa se obtienen dos millones, el millón restante, luego de la satisfacción del acreedor pignoraticio o hipotecario, será distribuido entre eventuales acreedores; el remanente, una vez satisfechos todos los acreedores, corresponde al propietario de la cosa dada en prenda, sea que se trate del propio deudor o de un tercero. VI.- Los derechos reales de garantía, presentan varias características importantes: inmediatez, absolutez, accesoriedad, especialidad, indivisibilidad, determinabilidad. La relación entre el acreedor y la cosa sometida a la garantía es

Centro de Información Jurídica en Línea
Convenio Colegio de Abogados - Universidad de Costa Rica

inmediata : para su ejercicio no requiere la cooperación de otro sujeto. Son derechos absolutos y por tanto oponibles erga omnes. Son accesorios a la obligación que garantiza: si esta falta o se extingue también se extingue la garantía. Tienen la especialidad de constituirse solamente sobre bienes determinados. Se trata de derechos indivisibles : tanto la prenda como la hipoteca se extienden sobre la totalidad del bien y sus partes, como garantía del entero crédito y de todas sus partes. La garantía se constituye y desenvuelve su función para responder en forma determinada al crédito específico por el cual responde."²⁰

CUOTAS DE MANTENIMIENTO DE LA PROPIEDAD EN CONDOMINIO HIPOTECA LEGAL

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

Centro de Información Jurídica en Línea
Convenio Colegio de Abogados - Universidad de Costa Rica

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."²¹

"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

Centro de Información Jurídica en Línea
Convenio Colegio de Abogados - Universidad de Costa Rica

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 (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

Centro de Información Jurídica en Línea
Convenio Colegio de Abogados - Universidad de Costa Rica

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 las 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

Centro de Información Jurídica en Línea
Convenio Colegio de Abogados - Universidad de Costa Rica

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." ²²

HIPOTECA LEGAL SIN RENUNCIA DE TRÁMITES

" 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

Centro de Información Jurídica en Línea
Convenio Colegio de Abogados - Universidad de Costa Rica

legal" sin renuncia de trámites y esa característica impide rematar directamente el inmueble gravado por ley. La hipoteca legal produce un privilegio de pago, pues la propiedad responde con prioridad y frente a cualquier propietario. No obstante, desde el punto de vista procesal, se carece de un título con renuncia de trámites como lo exigen los artículos 422 del Código Civil y 630 inciso 3° del Código Procesal Civil. Así lo ha resuelto este Tribunal: " El artículo 20, Ley N° 7993 Reguladora de la Propiedad en Condominio, resultó modificado según Ley N° 8278 de 6 de junio de 2002. Reconociéndose como título ejecutivo hipotecario certificación que emita contador público autorizado. Indicando cuotas correspondientes a gastos comunes debidos por propietario de finca filial. También multas e intereses generados. Quedando ese fundo afecto, como garantía preferente de pago, a hipoteca legal. Pero sin establecerse renuncia anticipada a los trámites propios del ejecutivo simple que autoriza artículo 422 Código Civil. Este último procedimiento es donde, necesariamente, debe ventilarse reclamación de eventuales dineros comunales insatisfechos. Posibilitándole, al deudor, desplegando derecho de defensa, cuestionar montos cuya existencia afianza el contador y le son reivindicados. Lo que devendría infructuoso dentro de ejecución pura. Trámite cobratorio que no autoriza la normativa aplicable a propiedad en condominio. Como erróneamente parece concebirlo el señor Juez. Desde tal perspectiva riguroso anular oficioso veredicto protestado. Sin perjuicio de que la demanda pueda readecuarse, en este expediente, a sumario singular. Postergándose, para etapa propicia, factible valoración del fundo que soporta gravamen. Acorde con clara directriz que señala precitado ordinal 20." Voto número 250-L- de las diez horas del doce de marzo del año dos mil tres . "²³

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

Centro de Información Jurídica en Línea
Convenio Colegio de Abogados - Universidad de Costa Rica

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. "²⁴

PRONUNCIAMIENTOS DE LA PROCURADURÍA GENERAL DE LA REPÚBLICA

"...Señala el Proyecto de Ley de reforma a los artículos 20 y 28, en el cual se adiciona a su vez un numeral 32 bis de la Ley Reguladora de la Propiedad en Condominio lo siguiente:

"Artículo 1.-

Refórmase el artículo 20 de la Ley Reguladora de la Propiedad en

Centro de Información Jurídica en Línea
Convenio Colegio de Abogados - Universidad de Costa Rica

Condominio, No. 7933, cuyo texto dirá:

"Artículo 20.-

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, adeudados 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. Un contador público autorizado expedirá la certificación de las sumas que los propietarios adeuden por estos conceptos. Esta certificación, autenticada por un abogado, constituirá título ejecutivo hipotecario".

"Artículo 2.-

Refórmase el artículo 28 de la Ley Reguladora de la Propiedad en Condominio, No. 7933, cuyo texto dirá:

"Artículo 28.-

Los acuerdos de la asamblea de condominios se consignarán en un libro de actas".

Artículo 3.-

Adiciónese un artículo 32 bis a la Ley No. 7933, Ley Reguladora de la Propiedad en Condominio, del 25 de noviembre de 1999, cuyo texto dirá:

"Artículo 32 bis. Para la administración de los condominios se deberá contar, además del libro de actas de la asamblea, con un libro de actas de Junta Directiva, donde consten los acuerdos de ese órgano y un libro de caja en el que el administrador

Centro de Información Jurídica en Línea
Convenio Colegio de Abogados - Universidad de Costa Rica

consignará diariamente los egresos que tuviere por concepto de gastos comunes, y los ingresos provenientes del pago de los propietarios o de cualquier otro concepto.

La legalización de todos los libros, sus reposición por pérdida o deterioro, así como cualquier trámite relativo a éstos estará a cargo de la Sección de Propiedad en Condominio del Registro Público de la Propiedad".

Artículo 3 (sic).-

Rige a partir de su publicación".

Efectivamente, la actual Ley Reguladora de la Propiedad en Condominio No. 7933 de 28 de octubre de 1999, establece en los numerales que se pretenden reformar lo siguiente:

"Artículo 20.-

La finca filial queda afecta, como garantía, en forma preferente y desde su origen, por el incumplimiento de las obligaciones pecuniarias que el propietario llegue a tener con el condominio.

Las cuotas correspondientes a los gastos comunes, adeudadas por los propietarios, así como las multas e intereses que generen, constituyen un gravamen hipotecario sobre la finca filial solo precedido por el gravamen referido al impuesto sobre bienes inmuebles" (el texto original fue afectado mediante la resolución de la Sala Constitucional No. 7156-00 de las 14:57 horas del 16 de agosto del 2000, como se desarrollará posteriormente).

Artículo 28.-

Centro de Información Jurídica en Línea
Convenio Colegio de Abogados - Universidad de Costa Rica

.- Los acuerdos de la asamblea de condominios se consignarán en un libro de actas, legalizado por la Sección de Propiedad en Condominio, del Registro Público".

Tal y como se advirtió anteriormente, debe tenerse presente que el artículo 20 de dicha Ley No. 7933 ya fue afectado recientemente por resolución de la Sala Constitucional No. 7156-00 de las 14:57 horas del 16 de agosto del 2000, en el sentido de que se le eliminó del mismo la frase que originalmente contenía, a saber, que "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 hipotecario".

Lo anterior lo dispuso así la Sala Constitucional por los siguientes razonamientos, los cuales comparte y ha compartido plenamente esta Procuraduría General en otras ocasiones similares, tanto así que lo expuso en iguales términos en los respectivos informes que ha tenido que brindar ante dicha Sala en las audiencias otorgadas dentro de las correspondientes acciones de inconstitucionalidad:

"La norma que se consulta es el artículo 20 de la Ley Reguladora de la Propiedad en Condominio, número 7933 de veintiocho de octubre de mil novecientos noventa y nueve, el cual textualmente indica:

"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

Centro de Información Jurídica en Línea
Convenio Colegio de Abogados - Universidad de Costa Rica

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

En el proceso pendiente de resolver, se pretende hacer valer una certificación expedida por el administrador del Condominio actor respecto de cuotas supuestamente adeudadas por el demandado por concepto de mantenimiento y servicios, intereses, multas y honorarios profesionales.-

II.-

Precedente jurisprudencial.- La autoridad consultante estima que el artículo en mención podría vulnerar el debido proceso y el derecho de defensa, así como el artículo 33 de la Constitución Política.-

Ya esta Sala se pronunció respecto de la inconstitucionalidad de la potestad certificadora conferida a sujetos de derecho privado. Así en la sentencia número 04273 de las once horas quince minutos del cuatro de junio de mil novecientos noventa y nueve, con ocasión de una acción de inconstitucionalidad planteada contra el artículo 32 de la Ley de Propiedad Horizontal (derogada por la Ley Reguladora de la Propiedad en Condominio) se señaló:

"Lo que se pretende con la presente acción, es la declaración de inconstitucionalidad del artículo 32 de la Ley de la Propiedad Horizontal, Ley N°3679 de 22 de marzo de 1966, que dice:

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

Centro de Información Jurídica en Línea
Convenio Colegio de Abogados - Universidad de Costa Rica

autorizado y autenticadas por un abogado, tendrán carácter de título ejecutivo contra los propietarios morosos".

II.-

Sobre el fondo. Es necesario señalar que en un caso similar, esta misma Sala dispuso en sentencia N° 998-93 de las quince horas cincuenta y cuatro minutos del veintitrés de febrero de mil novecientos noventa y tres, lo siguiente:

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

III.-

Al igual que en la sentencia transcrita, en el caso de estudio el

Centro de Información Jurídica en Línea
Convenio Colegio de Abogados - Universidad de Costa Rica

artículo 32 de la Ley de Propiedad Horizontal le establece una potestad certificadora al Administrador quien es un sujeto privado, siendo que tal potestad -como ya se dijo- la ostentan únicamente los entes del Estado, por la utilidad pública e interés social que en ellos recae, además de ello le crea un beneficio a una de las partes del proceso, que le puede causar una franca indefensión, lo cual es absolutamente contrario al principio de igualdad. En consecuencia..., la acción debe declararse con lugar, anulando por inconstitucional el artículo 32 de la Ley de la Propiedad Horizontal número 3679. Además, conforme al artículo 91 de la Ley de la Jurisdicción Constitucional, se dimensionan los efectos retroactivos, en el sentido de que la nulidad declarada no afecta los procesos en los que haya vencido el término para oponer defensas."

III.-

Inconstitucionalidad de la norma impugnada.- En el caso que se analiza, la norma consultada adolece del mismo vicio de inconstitucionalidad que tenía el artículo anulado, en cuanto confiere potestad certificadora a un sujeto de derecho privado, sea, al administrador del condominio, quien puede hacerla valer frente al propietario que incumpla con las obligaciones pecuniarias, constituyendo esto una violación al principio de igualdad y al derecho de defensa. Conforme se señaló, la potestad certificante es propia de los entes públicos, en virtud de la ejecutoriedad y ejecutividad de los actos administrativos. Al respecto ha manifestado esta Sala que:

"...en el Derecho Administrativo existe un principio que orienta toda la función pública, cual es la ejecutoriedad y ejecutividad de los actos administrativos, en virtud del cual, su cumplimiento es obligatorio una vez que adquieren eficacia; en otras palabras, la Administración Pública puede ejecutar forzosamente sus actos, sin necesidad de acudir a la autoridad judicial, en aras de la satisfacción de intereses públicos concretos. Partiendo del

Centro de Información Jurídica en Línea
Convenio Colegio de Abogados - Universidad de Costa Rica

principio de la ejecutoriedad de los actos administrativos, se puede concluir que, siempre que en la producción y ejecución del acto no se violenten derechos fundamentales -como lo sería la violación al debido proceso-, ésta resulta acorde con la Constitución, es más, resulta necesaria para la Administración a fin de que pueda cumplir con los fines públicos que le fueron asignados. Asimismo, cabe señalar que esta Sala ya se ha manifestado sobre la constitucionalidad de la potestad de certificar de la Administración en materia tributaria municipal (sentencia número 3930-95, de las quince horas del veintisiete minutos del veintisiete de julio de mil novecientos noventa y cinco), haciendo énfasis en la obligación de la Administración de respetar los derechos que el ordenamiento jurídico le otorga a quien se vea sujeto a un procedimiento administrativo que culmine con el establecimiento de una obligación económica. La razonabilidad de la norma cuya constitucionalidad se cuestiona deriva del hecho de que la Administración Pública, para poder emitir título ejecutivo con fuerza ejecutiva, tiene como base un proceso ordinario administrativo en donde se determina la posible responsabilidad. Así, a través de un procedimiento ordinario, de obligado acatamiento para la Administración, garantizado y estructurado en la propia Ley General de la Administración Pública -artículos 308 y siguientes-, se le permite al administrado ejercer su derecho de defensa, sin perjuicio de acudir ante los tribunales de justicia a defender sus derechos; procedimiento administrativo que reúne todas las garantías del debido proceso como lo ha exigido esta Jurisdicción Constitucional." (Sentencia número 2360-96 de las diez horas nueve minutos del diecisiete de mayo de mil novecientos noventa y seis)

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

Centro de Información Jurídica en Línea
Convenio Colegio de Abogados - Universidad de Costa Rica

consultada, específicamente las frases que literalmente rezan:

"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."

Por tanto:

Se evacua la consulta formulada en el sentido de que resulta inconstitucional la frase que indica "El administrador expedirá la certificación de las sumas que los propietarios adeuden por estos conceptos. Esta certificación, refrendada por un contador público autorizado, constituirá título ejecutivo hipotecario." contenida en el artículo 20 de la Ley Reguladora de la Propiedad en Condominio, número 7933 de veintiocho de octubre de mil novecientos noventa y nueve". (Voto No. 2000-7156 de las 14:57 horas del 16 de agosto del 2000).

Nótese entonces que a contrario de lo expuesto en el párrafo cuarto de la exposición de motivos del proyecto de reforma legal, según expediente legislativo No. 14.062, en donde se hace notar la posibilidad de que dicho numeral sea afectado por la Sala Constitucional, en la actualidad es importante que los señores Diputados tengan presente que desde el dictado del Voto de la Sala Constitucional, antes transcrito parcialmente, No. 2000-7156, el párrafo de comentario ya fue eliminado del numeral 20 de la Ley No. 7933, por las mismas razones que dieron motivo a declarar inconstitucional el artículo 32 de la anterior Ley No. 3679 de 22 de marzo de 1966 Ley de Propiedad Horizontal, hoy derogada por la Ley No. 7933 de repetida cita, según voto de la Sala Constitucional No. 99-4273 de las 11:15 horas del 4 de junio de 1999.

Centro de Información Jurídica en Línea
Convenio Colegio de Abogados - Universidad de Costa Rica

De ahí que resulta relevante que la Asamblea Legislativa legisle sobre el particular, al existir en la actualidad un vacío normativo en ese sentido, pero siempre dentro de los parámetros, términos y condiciones que la misma Sala Constitucional desarrolló y advirtió en sus fallos anteriores (en particular los votos No. 2000-7156 y 99-4273).

Y es que precisamente la Sala Constitucional ha sido clara y expresa en advertir sobre este particular que la potestad certificadora es propia de los entes públicos, regidos por el derecho administrativo, por cuanto ello conlleva un necesario ejercicio de la potestad de imperio del Estado, y que en la especie se refleja en la posibilidad de crear títulos que son ejecutivos y ejecutorios.

De ahí que el adicionarle al numeral 20 de la actual Ley No. 7933, el párrafo que indica que solo un contador público (y ya no el administrador del condominio) es el que estará autorizado por esta ley, a expedir la respectiva certificación de aquellas sumas que los propietarios adeuden por conceptos de cuotas para gastos comunes, multas e intereses en el condominio, la cual incluso deberá estar autenticada por un abogado para que así se constituya en título ejecutivo hipotecario, no deja de ser aún, a nuestro criterio, contrario a lo establecido y desarrollado por la misma Sala Constitucional.

En efecto y sin perjuicio de lo que disponga finalmente la Sala Constitucional en ese sentido, por ser el órgano constitucionalmente competente para pronunciarse sobre este punto en específico, se ha señalado incluso por parte de la Procuraduría General, actuando en su condición de órgano asesor imparcial de la Sala Constitucional, que uno de los argumentos de fondo en estos

Centro de Información Jurídica en Línea
Convenio Colegio de Abogados - Universidad de Costa Rica

casos es el hecho de que no todas las certificaciones constituidas o autorizadas por ley son constitucionales.

Y ejemplo de ello lo constituyen precisamente los casos que dieron origen al dictado de los votos No. 99-4273 y No. 2000-7156, en el sentido de que se dejaba en evidente estado de indefensión al deudor, creando un beneficio a una de las partes de la relación o del proceso.

Sea el administrador del condominio, o bien un contador público autorizado y con la autenticación de un abogado, en cualquiera de esas situaciones se está en presencia del ejercicio de una potestad certificadora, para efectos de constituir título ejecutivo, en la que se consigna deudas por concepto de gastos comunes, multas e intereses por parte del deudor, sin la necesaria e indispensable participación de ese deudor, lo cual podría considerarse como un quebrantamiento al principio de igualdad consagrado en el artículo 33 de la Constitución Política.

Recordemos que la jurisprudencia constitucional ya ha sido expresa y reiterada en cuanto a este tipo particular de disposiciones legales, volviendo a citar en lo conducente lo desarrollado en casos anteriores cuando dispuso la Sala Constitucional que "el artículo 13 de la Ley de Asociaciones Cooperativas consultado, considera la Sala que es abiertamente contrario al principio de igualdad jurídica que rige nuestro sistema de derecho, por lo que lo pertinente es declararlo inconstitucional, ya que le posibilidad de certificar otorgada a un acreedor, deja al deudor en franca indefensión ante lo que administrativamente pueda certificar con referencia al monto, condiciones, exigibilidad y demás extremos que puedan serle reclamados. IV.- Al igual que en la sentencia transcrita, en el caso de estudio el artículo 32 de

Centro de Información Jurídica en Línea
Convenio Colegio de Abogados - Universidad de Costa Rica

la Ley de Propiedad Horizontal le establece una potestad certificadora al Administrador quien es un sujeto privado, siendo que tal potestad -como ya se dijo- la ostentan únicamente los entes del Estado, por la utilidad pública e interés social que en ellos recae, además de ello le crea un beneficio a una de las partes del proceso, que le puede causar una franca indefensión, lo que es absolutamente contrario al principio de igualdad".

Por todo lo expuesto, es fundamental hacer notar la importancia que la Asamblea Legislativa legisle sobre este tema en particular, al existir en la actualidad un claro vacío normativo en ese sentido, pero siempre dentro de los parámetros, términos y condiciones que la misma Sala Constitucional desarrolló y advirtió en sus fallos anteriores, en específico en los votos No. 2000-7156 y 99-4273."²⁵

PROYECTO DE REFORMA DEL ARTÍCULO 20 DE LA LEY DE PROPIEDAD EN CONDOMINIO

"La iniciativa que se somete a consideración de este órgano consultivo, pretende introducir una reforma al texto vigente del artículo 20 de la ley de propiedad en condominio, de manera que se lea así:

"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,

Centro de Información Jurídica en Línea
Convenio Colegio de Abogados - Universidad de Costa Rica

constituirán un gravamen hipotecario sobre la finca filial, sólo precedido por el gravamen referente al impuesto sobre bienes inmuebles. Cualquiera de los títulos ejecutivos enumerados en el artículo 438 o en los incisos 1), 2), 4) y 5), del artículo 630, todos del Código Procesal Civil, que consignen un crédito por suma líquida exigible del condominio contra el propietario o propietarios de una finca filial por las obligaciones consignadas en este artículo, serán hábiles para acceder al proceso ejecutivo hipotecario con renuncia de trámites, proceso en el cual servirá de base para el remate la suma líquida que el documento indique. A tales efectos, se equiparará la sentencia recaída en proceso sumario y el auto confirmatorio del proceso monitorio. En el supuesto de que la resolución judicial no consigne una suma líquida, se seguirán los procedimientos propios de la ejecución de que se trate. Se excluyen de este privilegio los créditos que el condominio adquiriera contra el propietario por cesión, endoso u otro título traslativo.

Artículo 2.-

Adiciónase un inciso 6) al artículo 630 del Código Procesal Civil que se leerá:

Artículo 630.-

(...)

6.-

Los títulos referidos en el artículo 20 de la Ley reguladora de la propiedad en condominio."

Según se indica en la exposición de motivos, el proyecto de ley se sustenta en la necesidad de que el gravamen hipotecario de los condominios respete el orden constitucional, ya que la reforma

Centro de Información Jurídica en Línea
Convenio Colegio de Abogados - Universidad de Costa Rica

aprobada mediante ley número 8278, "no ponderó los vicios que en reiteradas ocasiones la Sala Constitucional ha acusado a este tipo de normas", en orden a las infracciones al debido proceso y la violación a la igualdad jurídica.

Así, este proyecto pretende adicionar un inciso al artículo 630 del código procesal civil, y reformar la parte final del párrafo segundo del artículo 20 de la ley, que actualmente dispone que "un contador público autorizado expedirá la certificación de las sumas que los propietarios adeuden por estos conceptos; esta certificación constituirá título ejecutivo hipotecario".

II.-

Sobre el proyecto

El artículo 20 de la ley de propiedad en condominio ha sido objeto de varias consultas judiciales de constitucionalidad [1]. Precisamente, la Procuraduría en su condición de órgano asesor de la sala constitucional (artículo 81 de la ley de la jurisdicción constitucional) rindió su informe respecto a la consulta promovida por el Juzgado Civil de Heredia. En dicho pronunciamiento, señalamos en lo que interesa:

"En lo que ahora es objeto de análisis, es opinión de esta Procuraduría que la norma no tiene el vicio de constitucionalidad que, en este punto, provoca la duda del juzgador. La circunstancia de que la certificación de lo adeudado por gastos comunes, que constituye título ejecutivo si la autentica un abogado, la emita

Centro de Información Jurídica en Línea
Convenio Colegio de Abogados - Universidad de Costa Rica

un contador público autorizado, marca la diferencia. Hemos de recordar que el contador público autorizado tiene fe pública dada por ley, para realizar estos actos con las consecuencias de ley. En particular, tiene potestad para certificar, según lo dispone el artículo 7 de la Ley de Creación del Colegio de Contadores Públicos número 1038, el cual señala, en lo conducente, que:

‘ Artículo 7º.-

Corresponde especialmente a los Contadores Públicos Autorizados:

a) Certificar toda clase de estados financieros y contables, tales como balances, liquidaciones de ganancias y pérdidas, estados patrimoniales, distribuciones de fondos, cálculos de dividendos o de beneficios y otros similares, sea que conciernan a personas físicas o a personas morales;’

Por ello, la situación del contador público autorizado que emite una certificación que, como tal, tiene fuerza ejecutiva, no es asimilable a la de un sujeto privado al cual la ley le otorga la potestad de emitir certificaciones que puedan constituir títulos ejecutivos, aunque dicha certificación estuviera avalada por un contador público autorizado, como lo establecía lo anulado por la Sala Constitucional, porque dicho aval no equivale emitir la certificación con base en la fe pública que la ley otorga al contador. Este, al igual que el notario público, ejerce una función pública, en el tanto en que el Estado delega el ejercicio de una función típicamente administrativa en un profesional liberal.

Si es el contador público autorizado el que certifica, el caso es distinto a si lo hace un administrador de un ente privado, sea un condominio o una cooperativa. Esto es lo que se desprende de lo

Centro de Información Jurídica en Línea
Convenio Colegio de Abogados - Universidad de Costa Rica

dicho por este Tribunal Constitucional, cuando analizó la constitucionalidad del artículo 611 del Código de Comercio. Este numeral establece que un contador público autorizado puede emitir certificaciones con fuerza ejecutiva, referentes a saldos en cuentas corrientes bancarias, o sobregiros en éstas o cuentas de tarjetas de crédito. Para una mejor ilustración del punto, conviene citar lo que dispone el citado numeral del Código de Comercio. Señala el artículo 611 lo siguiente:

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. (Así adicionado este párrafo por el artículo 166, inciso d), de la Ley Orgánica del Banco Central de Costa Rica No. 7558 del 3 de noviembre de 1995). (La cursiva no es del original).

Como puede verse, la hipótesis de hecho regulada en este artículo es la misma que la regulada en el artículo 20 de la Ley Reguladora de la Propiedad en Condominio, ya que este artículo establece que un contador público autorizado puede emitir una certificación con fuerza ejecutiva donde conste lo adeudado por concepto de gastos comunes. (...)

Finalmente, habría que agregar en relación con las consecuencias procesales que se derivan del título ejecutivo constituido por la

Centro de Información Jurídica en Línea
Convenio Colegio de Abogados - Universidad de Costa Rica

certificación que emite el contador público autorizado, que el proceso ejecutivo que regula el Código Procesal Civil en sus artículos 432 y siguientes, es un proceso de conocimiento que cumple a cabalidad con el debido proceso, como lo es, también, el proceso ejecutivo hipotecario regulado en los artículos 660 y siguientes de ese mismo cuerpo normativo, aunque este no sea ya de conocimiento. Esto, por cuanto, aunque las deudas por gastos comunes, como se verá de seguido, están garantizadas por una hipoteca, en principio le son aplicables las reglas del proceso ejecutivo simple, de conformidad con lo que establece el artículo 661 ibídem, y siempre y cuando se entienda que no hay renuncia de trámites. Pero, este es un asunto de legalidad, relacionado con la forma en que se interpreta la expresión '...título ejecutivo hipotecario' que contiene el artículo 20 bajo examen.

En todo caso, siempre se puede discutir acerca de la veracidad o falsedad en la vía penal de la certificación que emite el contador público autorizado, con lo cual el proceso ejecutivo, hipotecario o no, se suspende en atención a lo que dispone el artículo 202 del Código Procesal Civil. Además, esta Sala Constitucional ha analizado la constitucionalidad del proceso ejecutivo hipotecario en relación con el principio de igualdad, debido proceso y tutela judicial efectiva, y ha dicho, en sentencia número 7960-97 de 26 de noviembre de 1997, lo siguiente:

´TERCERO : EL PROCESO EJECUTIVO HIPOTECARIO. La obligación de pagar una cantidad de dinero que se concreta en una escritura pública con garantía real inmueble, constituye título ejecutivo hipotecario que cuenta con una presunción favorable respecto de legitimidad del derecho del acreedor, cuyo cobro por la vía judicial, en caso de incumplimiento, obedece a la necesidad de simplificar los procedimientos, haciéndolos más expeditos. Por esto en el caso de los créditos hipotecarios con renuncia de trámites, se permite al titular del crédito acudir directamente a la ejecución sin necesidad de un previo juicio declaratorio. Tales

Centro de Información Jurídica en Línea
Convenio Colegio de Abogados - Universidad de Costa Rica

documentos tienen aparejada la ejecución, porque la ley les asigna efectos equivalente a los de una sentencia de condena, regulando, para hacerlos efectivos, un proceso substancialmente similar al de ejecución de sentencia, al menos en su fase final. Presentada la demanda, el juez debe limitarse a analizar la regularidad formal del título, sin que ello signifique que no se pueda oponer el ejecutado, alegando o probando la ineficacia del título, deduciendo ciertas excepciones o defensas'.

Se señala esto último en razón de la duda expresada por el juzgador consultante, en orden a que la norma provoca una indefensión del deudor, lo cual no ocurre".

En igual sentido, el tribunal constitucional al resolver una consulta judicial facultativa formulada por el juzgado civil de mayor cuantía de Heredia por estimar que el artículo 20 ibíd "puede ser contrario a los principios constitucionales de igualdad, debido proceso y derecho de defensa", concluyó:

"III.-

Conforme con los antecedentes transcritos, el artículo 20 de la Ley Reguladora de la Propiedad en Condominio cuestionado no adolece de los vicios de inconstitucionalidad que apunta el accionante pues, resulta constitucionalmente válido autorizar vía ley al contador público a crear títulos que son ejecutivos a través de la emisión de la certificación de las sumas que los propietarios adeuden por los conceptos establecidos en el párrafo primero del mismo artículo. Consecuente con lo anterior, se evacua la consulta en el sentido de que el artículo 20 de la Ley Reguladora de la Propiedad en Condominio no es violatoria de los

Centro de Información Jurídica en Línea
Convenio Colegio de Abogados - Universidad de Costa Rica

principios constitucionales invocados por el consultante”.

Sentencia número 2002-12004, de las ocho horas con cincuenta y tres minutos del dieciocho de diciembre del dos mil dos.

Así las cosas, contrario a lo que se indica en la exposición de motivos del expediente 15-028, a criterio de la sala constitucional, la parte del artículo 20 de la ley reguladora de la propiedad en condominio que dice “...esta certificación constituirá título ejecutivo hipotecario” no violenta el principio de igualdad y debido proceso.

III.-

Conclusión

Si bien la aprobación del proyecto de ley que se somete a consideración, forma parte de la discrecionalidad legislativa, esta Procuraduría recomienda a esa comisión incorporar a la discusión del proyecto de reforma al artículo 20 de la ley reguladora de propiedad de condominio, lo señalado por el tribunal constitucional en la sentencia número 2002-12004.²⁶

- 1 JIMÉNEZ Méndez Ana Lucia y SEQUEIRA Solís William. La Hipoteca y la Prenda Naval, Comparación y Aplicación al Sistema Jurídico Costarricense. 1990. p. 138.
- 2 MORA Delgado Víctor y Cervantes Gamboa Edgar. La Hipoteca. Tesis para optar por el grado de Licenciado en Derecho. San José. Facultad de Derecho, Universidad de Costa Rica. 1982. p.5.
- 3 JIMÉNEZ Méndez Ana Lucia y SEQUEIRA Solís William. La Hipoteca y la Prenda Naval, Comparación y Aplicación al Sistema Jurídico Costarricense. 1990. p. 150.
- 4 MARÍN Jiménez Reyna Jeannette. La Hipoteca y la Prenda su registración en Costa Rica. Tesis para optar por el grado de Licenciado en Derecho. San Jose. Facultad de Derecho, Universidad de Costa Rica. 1981. p. 60-61.
- 5 JIMÉNEZ Córdoba Gilda María y Maynard Fernández Rosemarie. La Hipoteca Legal en Costa Rica. Tesis para optar por el grado de Licenciado en Costa Rica. San José. Facultad de Derecho, Universidad de Costa Rica. 1992.p .92.
- 6 JIMÉNEZ Méndez Ana Lucia y SEQUEIRA Solís William. La Hipoteca y la Prenda Naval, Comparación y Aplicación al Sistema Jurídico Costarricense. 1990. p. 143-145.
- 7 MORERA Víquez Nestor. La hipoteca legal del Instituto Costarricense de Acueductos y Alcantarillados. Revista Hermeneutica.(10) p. 19.
- 8 JIMÉNEZ Méndez Ana Lucia y SEQUEIRA Solís William. La Hipoteca y la Prenda Naval, Comparación y Aplicación al Sistema Jurídico Costarricense. 1990. p. 152.
- 9 MORA Delgado Víctor y Cervantes Gamboa Edgar. La Hipoteca. Tesis para optar por el grado de Licenciado en Derecho. San José. Facultad de Derecho, Universidad de Costa Rica. 1982. p.41.
- 10 MORERA Víquez Nestor. La hipoteca legal del Instituto Costarricense de Acueductos y Alcantarillados. Revista Hermeneutica.(10) p. 19.
- 11 JIMÉNEZ Córdoba Gilda María y Maynard Fernández Rosemarie. La Hipoteca Legal en Costa Rica. Tesis para optar por el grado de Licenciado en Costa Rica. San José. Facultad de Derecho, Universidad de Costa Rica. 1992.p .134.
- 12 JIMÉNEZ Córdoba Gilda María y Maynard Fernández Rosemarie. La Hipoteca Legal en Costa Rica. Tesis para optar por el grado de Licenciado en Costa Rica. San José. Facultad de Derecho,

Universidad de Costa Rica. 1992.p .215.218.

- 13 MORERA Víquez Nestor. La hipoteca legal del Instituto Costarricense de Acueductos y Alcantarillados. Revista Hermeneutica.(10) p. 19.
- 14 LEY 7130. CÓDIGO PROCESAL CIVIL. Costa Rica, del dieciseis de Agosto de mil novecientos ochenta y nueve.
- 15 LEY 7933. Ley Reguladora de la Propiedad en Condominio. Costa Rica, veintiocho de Octubre de mil novecientos noventa y nueve.
- 16 LEY 7794. CÓDIGO MUNICIPAL. Costa Rica, del treinta de abril de mil novecientos noventa y ocho.
- 17 LEY 4755. Ley de Normas y Procedimientos Tributarios. Costa Rica, del tres de Mayo de mil novecientos noventa y uno.
- 18 LEY 1634. LEY GENERAL DE AGUA POTABLE. Costa Rica, del 18 de Septiembre de mil novecientos cincuenta y tres.
- 19 TRIBUNAL SEGUNDO CIVIL, SECCIÓN PRIMERA. Resolución N°501, de las nueve horas treinta y cinco minutos del dieciocho de diciembre del dos mil dos.
- 20 TRIBUNAL AGRARIO DEL SEGUNDO CIRCUITO JUDICIAL DE SAN JOSÉ. Resolución N° 655-F-04, de las las quince horas diez minutos del dieciséis de setiembre del dos mil cuatro.
- 21 TRIBUNAL PRIMERA CIVIL. Resolución N°271, de las siete horas cincuenta minutos del veintinueve de marzo del año dos mil seis
- 22 TRIBUNAL PRIMERO CIVIL. Resolución N°823-f, de las ocho horas veinte minutos del cuatro de agosto del año dos mil cinco.
- 23TRIBUNAL PRIMERO CIVIL, SECCIÓN PRIMERA. Resolución N°1309-f, de las ocho horas treinta y cinco minutos del doce de noviembre del año dos mil tres.
- 24TRIBUNAL PRIMERO CIVIL. Resolución 1383-f, de las ocho horas cinco minutos del siete de diciembre del año dos mil cinco.
- 25PROCURADURÍA GENERAL DE LA REPÚBLICA. Opinión Jurídica N°OJ-038-2001, de diecisiete de abril de dos mil uno.
- 26PROCURADURÍA GENERAL DE LA REPÚBLICA. Opinión Jurídica N°101-j del veinte de agosto de dos mil cuatro.