

# 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: PROCESO EJECUTIVO HIPOTECARIO

**RESUMEN:** EL presente trabajo aborda el tema "Proceso Ejecutivo Hipotecario", se da inicio con un desarrollo doctrinal sobre el mismo, de seguido se hace referencia al marco normativo que regula el proceso, para concluir con un desarrollo jurisprudencial, en el que se analizan entre otros temas: la necesidad de inscripción registral para realizar la ejecución, el caso de la hipoteca legal establecida en caso de no pago de cuotas de condóminos, hipoteca en la que no se da renuncia de trámites y deber de seguir el proceso ejecutivo simple, además se hace referencia al remate, así como a las excepciones oponibles en los casos proceso con renuncia de trámite.

#### Índice de contenido

1DOCTRINA.....	2
DEL PROCESO EJECUTIVO HIPOTECARIO.....	2
2NORMATIVA.....	3
CÓDIGO PROCESAL CIVIL.....	3
a. Procesos ejecutivo hipotecario .....	3
3JURISPRUDENCIA.....	9
PROCESO EJECUTIVO HIPOTECARIO.....	9
a. Análisis normativo y jurisprudencial sobre la anotación y la inscripción registral como requisito de ejecución.....	9
b. Análisis sobre la ejecución de hipoteca pendiente de inscripción registral.....	12
c. Análisis sobre la naturaleza ejecutiva de la hipoteca anotada.....	17

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

---

d.Ejecución de hipoteca requiere de inscripción registral .	17
e.Análisis sobre valoración del bien embargado y normativa aplicable .....	20
f.Inexistencia de renuncia de trámites en cobro de cuotas adeudadas por los condóminos .....	25
REMATE.....	26
a.Procedencia del Remate y alcances del mandato especial judicial para representar al actor en subasta .....	26
b.Hipoteca de grado superior vencida constituye la base del remate .....	28
EJECUTIVIDAD DE CÉDULAS HIPOTECARIAS.....	29
a.Concepto y análisis sobre su ejecutividad .....	29
b.Procedencia de la ejecución de las cédulas endosadas como garantía colateral de un pagaré cuestionado en sede penal .	.31
c.Cédula hipotecaria Utilizada como garantía accesoria de pagarés, análisis sobre ejecutividad y procedimiento que debe cumplirse .....	33
PROCESO EJECUTIVO HIPOTECARIO CON RENUNCIA DE TRÁMITES .....	44
a.Posibilidad de plantear la excepción de prescripción de intereses al conferirse audiencia para su liquidación .....	44
b.Posibilidad de plantear la excepción de prescripción de intereses al conferirse audiencia para su liquidación.....	46
c.Nulidad de actos procesales.....	48

## 1 DOCTRINA

### DEL PROCESO EJECUTIVO HIPOTECARIO

[ MORALES ARROYO Herminda]<sup>1</sup>

El proceso ejecutivo hipotecario tiene sus raíces en la llamada Actio Quasi Sen/lana. "Esta denominación, correspondiente a tiempos de Justiniano, alterna con la más propia de Actio Hipotecaria y con la Vindicatio pignoris, pues consentía que el acreedor reclamara el objeto constituido en garantía".

(...)

El autor CASTILLO LARAÑAGA dice que el juicio hipotecario es: "...de acuerdo con el criterio de clasificación del Código de Procedimientos Civiles, un juicio sumario ejecutivo especial, dispone el artículo 468 de dicho Código que se tratará en la vía sumaria todo juicio, que tenga por objeto la constitución, ampliación o división y registro de una hipoteca, así como su cancelación, o bien el pago o prestación del crédito que la hipoteca garantice..."

El concepto que hoy se tiene sobre este proceso se refleja en autores como Jorge Fábrega, al definirlo como aquél que "tiene por fin la efectividad de los derechos de crédito garantizados por la hipoteca inmobiliaria.

Procede en los casos de ejecución del acreedor que persigue un bien o cosa inmueble, dada en garantía hipotecaria a su favor, por razón de incumplimiento de la obligación garantizada".<sup>2</sup>

(...)

El proceso ejecutivo hipotecario, usualmente comienza con la solicitud en al demanda de que se señale hora y fecha para efectuar el remate del inmueble dado en garantía para el caso de incumplimiento de la obligación; pero puede suceder que la renuncia de trámites no se hubiere acordado y entonces la petición no podrá ser la antes indicada, sino que en su lugar deberá el ejecutante solicitar que se despache ejecución contra el demandado, o sea que hay que proceder de la forma establecida en el proceso ejecutivo simple, lo que implica pasar por su fase de conocimiento.

## **2 NORMATIVA**

### **CÓDIGO CIVIL<sup>2</sup>**

#### **DE LA HIPOTECA**

ARTÍCULO 409- La hipoteca se constituye en escritura pública por el dueño de un inmueble, para garantizar deuda propia o ajena.

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

---

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).

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.

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

---

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

ARTÍCULO 411- La hipoteca de una finca abraza:

1°- Los frutos pendientes a la época en que se demande la obligación ya exigible.

2°- Las mejoras y aumentos que sobrevengan a la finca, así como las agregaciones naturales.

No se podrá otorgar una reunión cuando las fincas estuvieren hipotecadas independientemente en favor de diferentes acreedores. Cuando solo uno de los inmuebles a reunir fuere el gravado, se entiende ampliada la garantía, a menos que en el mismo acto se estipule lo contrario.

3) Las indemnizaciones que pueda cobrar el propietario por causa de seguro, expropiación forzosa y de perjuicios.

(Así adicionado ley N° 3450 de 5 de noviembre de 1964, artículo 1° y N° 3363 de agosto de 1964).

4) En los edificios y desarrollos sometidos al régimen de propiedad en condominio, el derecho que sobre los bienes comunes corresponda al propietario de una finca filial.

(Así reformado por el artículo 40 de la ley No. 7933 de 28 de octubre de 1999).

ARTÍCULO 412.- La hipoteca constituida en garantía de una obligación que gana interés, no responde con perjuicio de tercero más que de las tres anualidades anteriores a la demanda, y de las

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

---

que corran después de ella.

ARTÍCULO 413- La obligación garantida debe limitarse; y cuando se hipotequen varios inmuebles para la seguridad de un crédito, debe limitarse la responsabilidad de cada uno.

ARTÍCULO 414.- Constituida hipoteca por un crédito abierto con limitación de suma, garantiza las cantidades entregadas en cualquier tiempo y para diversos fines, siempre que no excedan de la suma prefijada. Cualquier pago que efectúe el deudor, automáticamente creará disponibilidad para ser utilizada de la forma que lo convengan las partes.

(Así reformado por el artículo 1º de la ley No.7460 del 29 de noviembre de 1994)

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 hacer la imputación de pagos, salvo pacto en contrario.

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 419.- El tercer poseedor del inmueble hipotecado será requerido, si el deudor no paga dentro del término legal, para que dentro de diez días verifique el pago de la suma que garantiza la



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

---

finca, o la abandone a la ejecución. Es innecesario el requerimiento si el tercer poseedor adquiere la finca después de vencida la obligación objeto de la hipoteca.

ARTÍCULO 420.- El tercer poseedor no puede alegar excusión ni retener el inmueble hasta el pago de lo que le corresponda por las mejoras y gastos que hubiere hecho.

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.

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

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

---

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°).

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 CIVIL<sup>3</sup>**

#### **a. Procesos ejecutivo hipotecario**

ARTÍCULO 660.- Aplicación de normas.

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.

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

---

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

ARTÍCULO 661.- Embargo.

No habrá necesidad de verificar el embargo de la finca hipotecada, pero podrá decretarse en cualquier tiempo, a instancia de parte.

ARTÍCULO 663.- Trámite.

Si no se hubiere renunciado a los trámites del proceso ejecutivo, se aplicará lo dispuesto para éste.

ARTÍCULO 664.- Garantes y fiadores.

La ejecución hipotecaria podrá establecerse contra los garantes y fiadores, pero la responsabilidad de éstos se limitará al saldo en descubierto. No obstante, deberá demandárseles desde el inicio del proceso.

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

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

---

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 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 hiciera 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.

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

---

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.

ARTÍCULO 668.- Pago de los acreedores.

Si pagado el ejecutante, incluyendo las costas, sobrare algo del precio del remate y hubiere más acreedores con derecho real a quienes debía pagarse después del actor, serán pagados por su orden. Si no se hubieren presentado, se depositará judicialmente lo que les corresponda.

ARTÍCULO 669.- Cancelación de gravámenes.

Para efectos de inscripción, de protocolización del remate, se retrotrae en sus efectos a la fecha de presentación de la escritura de hipoteca que le dio origen; y si el remate se hubiere efectuado libre de gravámenes pero con base en una hipoteca, no de primer grado sino de grado inferior, la escritura correspondiente, al presentarse al Registro, se retrotraerá en sus efectos a la fecha de presentación de la hipoteca de primer grado. En

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

---

consecuencia, el tribunal, al aprobar un remate y ordenar su protocolización, cancelará tanto las inscripciones o anotaciones relativas a los créditos pagados, como las relativas a créditos de inferior categoría que el precio del remate no haya alcanzado a cubrir, y cualquier otra clase de anotaciones o inscripciones que en cualquier forma puedan estorbar la inscripción de la respectiva escritura, sea que consten en la certificación presentada, sea que su existencia se le compruebe posteriormente.

Cuando se hubieren depositado sumas que correspondan a acreedores con derecho real en la finca, se consignará así en la escritura de protocolización, a fin de que ello conste en el Registro.

No se inscribirá en el Registro Público documento alguno en el que se consignent actos de segregación, división material o reunión de inmuebles gravados con hipoteca común o de cédulas, si no se ajustara a los términos

de los artículos 409 y 411, inciso 2), del Código Civil.

ARTÍCULO 670.- Acreedor común.

Lo dispuesto en los artículos anteriores se observará en lo que fuere aplicable en el caso en que un acreedor común siga una ejecución contra su deudor y le embargue un inmueble que se halle gravado en favor de acreedores con derecho real.

ARTÍCULO 671.- Oposición de un acreedor real citado.

Si uno de los acreedores reales citados se opusiere, en el plazo de la citación, a las pretensiones del actor, para lo cual alegare prelación o la extinción total o parcial del derecho del último, se tramitará el punto por las reglas de las tercerías de mejor derecho.

ARTÍCULO 672.- Saldo en descubierto.

El proceso ejecutivo hipotecario sólo dará derecho a perseguir, por los trámites fijados en este capítulo, los bienes hipotecados; para perseguir otros, será indispensable que exista una resolución firme en la que se determine un saldo en descubierto y, en este caso, dentro del mismo proceso se podrá embargar, valorar y rematar otros bienes para cubrirlo.

ARTÍCULO 673.- Incidentes.

En el proceso ejecutivo hipotecario en el que hubiere renuncia de trámites, no se admitirán otros incidentes que el de pago, si se fundamentara en documentos o confesión, y el de prescripción. Esos incidentes no suspenderán el remate, pero éste no se aprobará mientras aquéllos no hayan sido resueltos definitivamente.

### 3 JURISPRUDENCIA

**PROCESO EJECUTIVO HIPOTECARIO**

**a. Análisis normativo y jurisprudencial sobre la anotación y la inscripción registral como requisito de ejecución**

[TRIBUNAL PRIMERO CIVIL]<sup>4</sup>

"III.- El Código Notarial entró en vigencia en 1998. La jurisprudencia anterior a ese cuerpo normativo, con fundamento en el artículo 455 del Código Civil, autorizó la ejecución pura con la simple anotación de la escritura hipotecaria. Después de esa ley, el Tribunal por mayoría y conforme a su transitorio IX, mantuvo ese criterio jurisprudencial para las escrituras anotadas antes de noviembre de 1998. No obstante, exigió la inscripción para las otorgadas con posterioridad y, en general, una vez vencido el plazo de gracia de los 5 años del citado transitorio. Al respecto se dispuso en un asunto similar al que nos ocupa: "I.- En el auto apelado el Juzgado a-quo anula el remate celebrado a las 14 horas 45 minutos del 11 de diciembre del 2004, visible a folio 203. Producto de lo resuelto, ordena el archivo del expediente una vez firme ese pronunciamiento. El juzgador fundamenta su decisión en la naturaleza del título executorio al cobro; esto es, la falta de inscripción de la escritura hipotecaria. Agrega, la autoridad de primera instancia, que con la reforma al artículo 438 inciso 2° del Código Procesal Civil la hipoteca debe estar inscrita. Las anotadas tenían un plazo de 5 años para su respectiva inscripción y, como la de autos se mantiene anotada vencido ese lapso de tiempo, operó la caducidad. Recurre la sociedad actora, quien reconoce que el crédito hipotecario se encuentra anotada. No obstante, cuestiona la potestad del juez de aplicar la caducidad en forma oficiosa porque esa atribución le corresponde al Registro Nacional. II.- El Tribunal ha abordado el tema de la necesidad de inscripción de la



## Centro de Información Jurídica en Línea

### Convenio Colegio de Abogados – Universidad de Costa Rica

---

hipoteca, luego de la entrada en vigencia del Código Notarial y sus reformas. La jurisprudencia tuvo su desarrollo desde 1998 hasta llegar a la conclusión, una vez vencido el plazo otorgado en el transitorio IX, por unanimidad y en todos los casos se exige la hipoteca inscrita. En el voto más reciente y donde se recoge toda esa experiencia se dispuso: "En el auto apelado se ordena el archivo definitivo de este proceso hipotecario. La razón, esgrimida por el juzgador de primera instancia, radica en la falta de inscripción de la hipoteca al cobro. En otras palabras, sostiene que un crédito hipotecario anotado en el Registro es insuficiente para ordenar el remate del inmueble por vía de ejecución pura. Sin expresar agravios en esta instancia, la actora protesta lo resuelto porque el gravamen se otorgó con mucha anterioridad a la promulgación del Código Notarial. La inconformidad resulta inadmisibles, todo de conformidad con la reiterada jurisprudencia de este órgano jurisdiccional. Con la entrada en vigencia del Código Notarial, a partir del 22 de noviembre de 1998, el Tribunal tuvo que replantear el criterio dominante antes de esa fecha: la simple anotación de la hipoteca en el Registro Público, desde luego con renuncia de trámites, autorizaba al acreedor a rematar el inmueble dado en garantía mediante el procedimiento de ejecución pura. En las primeras resoluciones, el Tribunal mantuvo la tesis de la anotación y entre otras se puede citar los votos números 1651-E de las 7:00 horas 35 minutos del 7 de diciembre de 1999 y 47-E de las 8:00 horas 35 minutos del 12 de enero del 2000. No obstante, el punto fue reconsiderado meses después y se mantiene a la fecha. La hipoteca debe estar inscrita y dos sus posibilidades de cobro: como ejecución pura (proceso hipotecario) de existir renuncia de trámite al ejecutivo (artículo 630 inciso 3° del Código Procesal Civil); o bien, como ejecutivo simple de no contener esa renuncia (numeral 438 inciso 2° ibídem.) Como valiosos antecedentes se pueden consultar los votos números 351-N de las 8 horas del 15 de mayo del 2002, 845-F de las 7 horas 55 minutos del 2 de octubre de ese año y 1172-L de las 7 horas 55 minutos del 6 de agosto del

## Centro de Información Jurídica en Línea

### Convenio Colegio de Abogados – Universidad de Costa Rica

---

2004. La tesis se consolida al vencer el plazo de los 5 años previstos en el transitorio IX del Código Notarial. Por lo expuesto, la simple anotación no basta para dar curso como hipotecario. Sin más consideraciones por innecesario, se confirma lo resuelto" Voto número 1420-L de las 7 horas 55 minutos del 29 de setiembre del 2004. III.- En este caso concreto, si bien es cierto el crédito hipotecario y la demanda es anterior a la promulgación del Código Notarial, lo que interesa es la inscripción al momento de señalar hora y fecha para el remate. Cuando la ejecución se promovió no había obstáculo legal para ordenar la subasta, como tampoco la hubo durante el plazo de gracia otorgado en el transitorio IX del Código Notarial. No obstante, vencido el tiempo, la situación cambia y para obtener la venta forzosa se debe acreditar la inscripción de la hipoteca. En otras palabras, independientemente de la fecha de la escritura y de inicio del proceso como ejecución pura, debió la sociedad actora aprovechar el citado plazo legal para inscribir la hipoteca. No lo hizo y por esa razón se debió denegar la solicitud de remate de folio 193, presentada el 10 de setiembre del 2004. Para esa fecha ya había transcurrido el quinquenio -noviembre del 2003. La nulidad decretada lo que hace es orientar el curso normal del procedimiento y corregir el defecto apuntada. El agravio sobre la caducidad registral es inadmisibles. En recto sentido no se decreta esa sanción, pues de lo que se trata es de impedir la transmisión de un inmueble con base en una hipoteca anotada. Carece de importancia que en el Registro aun aparezca la anotación del crédito hipotecario, cuya cancelación la podrá hacer esa institución al inscribir un nuevo documento o de oficio. Lo relevante es la inscripción al momento de pedir la subasta, requisito que se echa de menos. Sin más consideraciones por innecesario, se confirma la resolución recurrida." Voto número 979-F de las 7 horas 40 minutos del 7 de setiembre de 2005. IV.- Como se indica en la cita anterior, a la ejecutante que se le autorizó rematar con hipoteca anotada, debió aprovechar el quinquenio a partir de noviembre de 1998 para rematar e inscribir

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

---

la adjudicación o inscripción el gravamen hipotecario para conservar el privilegio en esta vía. Ninguna de esas dos opciones realizó la apelante en este asunto. El remate anulado por el a-quo se ordenó con la certificación de folio 977 y ya no aparecía anotada la hipoteca de primer grado. La otra si lo estaba, pero se mantenía sin inscribir. Los 5 años vencieron en noviembre de 2003 y la subasta se ordena en octubre de 2004, lo que era procesalmente inadmisibile porque se requería la hipoteca inscrita. La cancelación por parte del Registro se observa a folio 1547, sin que este Tribunal pueda cuestionar tales atribuciones. Por lo expuesto, no lleva razón la apelante en sus agravios. El a-quo no está dejando sin efecto el voto 129-F de 2002, pues las condiciones registrales variaron transcurrido el plazo de gracia del transitorio IX. Tampoco tiene importancia la anotación de la demanda hipotecaria. Lo único relevante es la necesidad de contar con una hipoteca inscrita al momento de ordenar el remate, lo que se echa de menos respecto a los dos créditos hipotecarios ejecutados desde el inicio. La anotación de uno de ellos fue cancelada y la otra se mantiene anotada. En definitiva, no hay vicios que ameriten decretar la nulidad concomitante solicitada. En lo apelado, se confirma la resolución impugnada .- "

**b.Análisis sobre la ejecución de hipoteca pendiente de inscripción registral**

[TRIBUNAL PRIMERO CIVIL]<sup>5</sup>

"El suscrito juez integrante se separa del muy respetable criterio de mis compañeros y salva el voto en los siguientes términos: El tema debatido se reduce a determinar si la escritura hipotecaria como título de un proceso de ejecución pura, requiere de su

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

---

inscripción en el Registro Público o bien es suficiente con la simple anotación al Diario. El punto se reconsidera con la entrada en vigencia del Código Notarial y las respectivas reformas al Código Civil, Procesal Civil y al citado Registro, entre las que interesa. Con anterioridad a esa normativa este Tribunal, con varias integraciones en el transcurso de los años, sostuvo por criterio unánime que bastaba con la anotación en el Registro por tratarse de una escritura pública susceptible de inscripción, de ahí que conforme al principio del artículo 455 del Código Civil esos documentos afectan a terceros desde su presentación al Registro. No obstante, en algunos pronunciamientos se reiteró que no era cualquier anotación pues el defecto detectado no debía impedir en forma definitiva la inscripción. Bajo esas condiciones y sin mayores reparos se mantuvo el criterio hasta el mes de octubre de mil novecientos noventa y ocho que entra en vigencia el Código Notarial. Sin recordar que se haya dicho expresamente, además de remitir la tesis expuesto al numeral 455 indicado, es posible que el fundamento también se hubiera podido encontrar en la redacción original del inciso primero del artículo 438 del Código Procesal Civil, como lo sostiene la mayoría. En los primeros votos posteriores al Código Notarial, incluso algunos de ellos redactados por el suscrito, se mantiene el criterio de la simple anotación por unanimidad de los integrantes. Sin embargo, reconsiderado el asunto me separo de esos antecedentes y desde luego del voto ahora de mayoría. Antes y después de la reforma mencionada, la redacción del artículo 603 inciso 3° del Código Procesal Civil se conserva igual; esto es, los créditos hipotecarios y prendarios con renuncia de trámite del proceso ejecutivo son títulos de idóneos para acudir directamente a la vía de apremio (remate de los bienes dados en garantía). Para el proceso prendario la cuestión encuentra solución en lo dispuesto en el numeral 674 ibídem, norma que establece que la prenda inscrita conlleva la renuncia de trámite. En otras palabras, para los créditos prendarios por imperativo de ley se requiere de la inscripción del certificado, lo que a su vez conlleva la renuncia

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

---

de trámite sin necesidad de clausula expresa del obligado. Distinta es la situación para las deudas garantizadas con hipoteca. La renuncia debe provenir de pacto expreso a tenor del artículo 422 del Código Civil, sin que exista norma expresa en el Código de Rito acerca de la necesidad o no de su inscripción. Los artículos 660 al 673 del Código Procesal Civil son omisos al respecto. Esa ambigüedad produjo, antes de la reforma de comentario, la tesis que bastaba la anotación y esa posición estuvo siempre fundamentada en la posición conservadora del Registro acerca de la caducidad de los documentos anotados. Al promulgarse el Código Notarial los principios registrales se dirigen a exigir excelencia entre los Notarios Públicos y consecuentemente que la información registral sea lo más verídica posible. Los instrumentos que se adoptan en ese ordenamiento pretenden dar una visión cristalina de los datos del Registro, y esa meta sólo se logra al exigir que las escrituras sujetas a inscripción, sin importar su naturaleza, se inscriban debidamente. Ese orden registral redunda en todo los campos del derechos y por supuesto en la esfera judicial. Las reformas paralelas autorizadas pretenden cooperar en la obtención de tan digno e inteligente propósito, y entre ellas se destaca la modificación al inciso 1° del artículo 438 del Código Procesal Civil y el hecho de agregar un inciso 2°. Ahora se distingue entre las escrituras susceptibles de inscripción y las que no tienen ese carácter. Para las éstas últimas se les concede a los Notarios Públicos, posibilidad que no tenían antes de la reforma, la oportunidad de crear títulos ejecutivos mediante escrituras no inscribibles. En cuanto a las escrituras sujetas a inscripción, se elimina la posibilidad de ejecutarlas cuando están pendientes y se dispone que serán ejecutivos los testimonios debidamente inscritos en el Registro Público. Por su lado, el artículo 478 del Código Civil reza: "Ningún documento sujeto a inscripción que no haya sido inscrito se admitirá en los tribunales ni en ...." Si bien esta norma estaba vigente antes de la reforma, pues lo que único que se hizo fue armonizar su contenido, lo cierto es que nunca se aplicó para los

## Centro de Información Jurídica en Línea

### Convenio Colegio de Abogados – Universidad de Costa Rica

---

hipotecarios porque la solución se sustentaba en el inciso 1° del numeral 438 del Código Procesal Civil y en la imposibilidad del Registro conforme a los artículos 455 y 468 del Código Civil de tomar medidas estrictas respecto a los documentos anotados. Ese ordinal 478 se reactiva al desaparecer la redacción original del inciso 1° del numeral 438 citado, exigir el inciso 2° testimonios inscritos para ejecutarlos y por último al otorgarle al Registro facultades legales suficientes para cancelar anotaciones de documentos por caducidad. A entender del redactor de este voto de minoría, la exigencia de que las hipotecas deben estar debidamente inscritas se aplica a todos los procesos de ejecución pura iniciados con posterioridad a la entrada en vigencia del Código Notarial en octubre de mil novecientos noventa y ocho, independientemente de la fecha que haya ingresado la escritura hipotecaria al Registro. Lo que importa no es la fecha de su anotación en el Diario, sino que al momento de promover el cobro se requiere de estar inscrito el crédito. No comparto la tesis de mayoría acerca de los derechos adquiridos, los cuales admito para los procesos hipotecarios y en trámite con anterioridad a la promulgación del Código Notarial. Para todos los posteriores la cuestión no se dilucida con el principio de los derechos adquiridos ni con la irretroactividad de la ley. Se trata de reformas procesales de acatamiento obligatorio e inmediato (artículo 5° del Código Procesal Civil), salvo que exista disposición en contrario por medio de un transitorio, lo que se echa de menos. Mis compañeros conservan el criterio de la anotación, además, en lo dispuesto en el transitorio IX del Código Notarial. Esa norma tiende a regular la situación de los documentos anotados con anterioridad al Código, pero de ninguna manera autoriza en forma expresa a ejecutar hipotecas con la simple anotación. Con la reforma al artículo 468 del Código Civil, se establece un plazo de un año de caducidad para las escrituras anotadas y una vez vencido el Registro cancela de oficio. Ese plazo se dimensiona en el citado transitorio y se extiende a cinco años para los documentos anotados con anterioridad a la reforma.

## Centro de Información Jurídica en Línea

### Convenio Colegio de Abogados – Universidad de Costa Rica

---

Eso decisión legislativa es plausible porque es posible que el desorden imperante en algunas propiedades exija mayor tiempo en la inscripción final de los testimonios anotados. No obstante, la extensión lo es para efectos registrales únicamente ya que de para ejecutarlos en vía judicial y por ejecución pura debe inscribirse primero a pesar de los cinco años para hacerlo. No puede ser otra manera. El artículo 642 del Código Procesal Civil, también reformado por el Código Notarial, establece que quien adquiere bienes mediante remate lo hará bajo su riesgo en cuanto a la situación, estado o condiciones de hecho, consten o no en el expediente. De ocurrir alguna hipótesis de esas, el juzgador no tiene responsabilidad. Pero cuando se trata de garantizarle al rematante la inscripción de su título producto de la subasta (protocolización de piezas), el juez debe tomar todas la medidas necesarias para evitar discusiones inútiles tanto en el mismo expediente cobratorio cuanto en procesos declarativos. Las hipotecas anotadas antes de la reforma tienen cinco años para inscribirlas y las posteriores un año, con las observaciones administrativas tomadas por el mismo Registro en circular número 001-2000 de trece de enero del año 2000. Ningún juez puede garantizar, de ejecutar la hipoteca anotada, que el remate se aprobará dentro de ese plazo de caducidad y por ende podría suceder que un rematante tenga problemas de inscripción porque al llegar al Registro éste haya cancelado la anotación de la hipoteca e inscrito otro documento que impide admitir la protocolización. El juzgador debe garantizarle al adquirente en subasta la existencia de la hipoteca que sustenta luego la forma de adquisición ante el Registro, lo que solo se puede hacer exigiendo que el testimonio hipotecario se encuentre debidamente inscrito al momento de plantear la demanda. Por todo lo expuesto, en virtud de que en autos la hipoteca se encuentra anotada lleva razón el recurrente en sus agravios, y en definitiva se revoca la resolución apelada para en su lugar no dar curso a la demanda hipotecaria. "

**c. Análisis sobre la naturaleza ejecutiva de la hipoteca anotada**

[TRIBUNAL PRIMERO CIVIL] <sup>6</sup>

En el fallo recurrido se desestima la demanda porque se pretende ejecutar en esta vía sumaria una escritura hipotecaria anotada en el Registro Público. Recientemente se abordó el tema y por mayoría se mantuvo la tesis de que la hipoteca anotada no es título ejecutivo. Sin embargo, el suscrito juzgador salvo el voto en sentido contrario y le concedió esa condición. Resolución de este Tribunal número 197-P de las 8 horas 15 minutos del 8 de marzo del año en curso. Mantengo esa opinión desidente en este asunto. No obstante, suscribo el voto por unanimidad en cuanto a la denegatoria de la ejecución en razón de la falta de responsabilidad de la demandada. En efecto, si bien la hipoteca no inscrita es título ejecutivo, la falta de inscripción exonera a la garante o consentidora. Quien consiente una deuda ajena responde en el tanto el gravamen se inscriba y se ejecute en el proceso de ejecución pura con renuncia de trámite. Como no se pudo inscribir, el deudor conserva su carácter. La situación es distinta para la garante, pues el inmueble ya no responde por el crédito hipotecario."

**d. Ejecución de hipoteca requiere de inscripción registral**

[TRIBUNAL PRIMERO CIVIL] <sup>7</sup>

" I.- Este Tribunal, con integración titular y manteniendo



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

---

jurisprudencia anterior según parecer no unánime, arbitró: " II.- Nada ocioso transcribir siguiente regla áurea santificada por nuestra antigua Sala de Casación: " en un régimen de derecho, la justicia es el acierto en la aplicación de la ley." (sic). Sentencia N° 101 de 10:15 hrs de 6 de setiembre 1961. Aquella frase cobra - ahora - notable importancia. Porque los jueces enfrentando este tipo de juicio obligados quedan a analizar - ex officio - si documento andamiaje de demanda mantiene fortaleza ejecutiva. Inteligencia de artículo 440, párrafo 1º, del orden procesal civil. Hipoteca que arropa escritura pública otorgada a las 15 horas del 8 de noviembre 2002 ( folios 2 a 4) contiene derecho susceptible de inscripción. Norma 464 del Código Civil. La Cámara, entre otros innúmeros antecedentes, ha dispuesto: " Como documento base de este proceso ejecutivo simple, se aportó un testimonio de escritura pública en que se constituye una hipoteca, documento que ni siquiera está anotado en el Registro. El Juez había cursado la demanda, incluso en la resolución inicial ni siquiera se indicó el nombre del Tribunal que la dictó (folio 20).- Se notificó a la demandada en acta de folio cuarenta y ocho y no contestó.- Se pidió dictar sentencia pero en su lugar se dicta la resolución recurrida en la cual el Juez indica que el documento base es una certificación notarial de testimonio de escritura, lo que no es cierto, y que no es título ejecutivo, por lo que anula todo lo resuelto y rechaza de plano la demanda. De eso protesta el actor indicando que el asunto está listo para sentencia y que el documento que aportó es un testimonio de escritura y está listo para ser inscrito en el Registro y que está pendiente de inscripción, por lo que es título ejecutivo conforme al inciso primero del artículo 438 del Código Procesal Civil.- El documento aportado, si bien es un testimonio de escritura pública de hipoteca, el mismo no fue siquiera anotado en el Registro Público, y para ser título ejecutivo debe estar debidamente inscrito en ese Registro, por cuanto la obligación se otorgó vigente ya el Código Notarial en cuyo caso entra en juego el inciso segundo del artículo 438 dicho y no el inciso primero que

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

---

trata de testimonio no inscribible.- Es evidente que ese documento no es título ejecutivo mientras no cumpla con su inscripción, por lo que por economía procesal el Tribunal confirma la resolución recurrida.- Sin embargo, nota el Tribunal que faltó estudio del A-quo de ese documento antes de dar curso a la demanda, con lo que se pudo evitar todo este trámite seguido, porque los requisitos de ejecutividad deben analizarse de oficio.- Por otro lado anular para que se dicte fallo, se llegaría a la misma conclusión. " Voto N° 177-F de 7:40 horas del 5 de marzo del 2003..." Extracto del Voto número 197-P de 8:15 horas del 8 de marzo 2006. Deviene criterio aplicable - en lo nuclear - al caso colocado subjudice. Obsérvese que la escritura que busca hacer valer Manuel Antonio García Castillo, apoderado de María Elena Hernández Hernández Limitada, sólo luce pendiente de matriculación según asiento 6341, tomo 550 del Diario, que causó su ingreso. Folios 1 a 5. Sólo le queda abierta, entonces, vía de procedimiento monitorio para reclamarle a Julia María Vargas Madrigal eventual suma dineraria impaga. II.- Item más. Motivando su alzada debate Manuel Antonio García Castillo: "... entre los defectos que IMPIDEN la inscripción de la hipoteca es que la finca al momento de constituirse el crédito, soportaba limitaciones que para poder inscribir el documento requerían de una autorización emanada en aquel tiempo por el Banco Hipotecario de la Vivienda. El Registro Nacional obliga la presentación de dicha autorización, documento que le es IMPOSIBLE conseguir a mi representada, ya que el mismo debe ser pedido por el dueño del inmueble ..." Folios 24 a 25. Queja inatendible. Obstáculo que entorpece inscribir el título - según reconoce personero de empresa actora - bien pudo detectarlo exigiéndole al deudor superarlo previo a formalizar acuerdo hipotecario. Se lo notificaba la publicidad registral. Canon 455 del Código Civil. Mediano estudio de situación del inmueble Folio Real número 356307, Partido de San José, comunicaba a propios y extraños sobredicho impedimento. Utópico, entonces, deducir que María Elena Hernández Hernández Limitada sufrió engaño atribuible a Julia María Vargas Madrigal. No se entiende, pues,

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

---

que padece daño quien por su propia causa lo sufre. Confírmase -  
decisión mayoritaria - auto satanizado . "

**e.Análisis sobre valoración del bien embargado y normativa aplicable**

[TRIBUNAL PRIMERO CIVIL]<sup>8</sup>

" I.- En el auto apelado el Juzgado se inclina por el avalúo pericial para obtener la base de cinco de las fincas embargadas, todo para efectos de ordenar el remate. Lo anterior porque los montos registrados no se ajustan a la realidad nacional. De esa forma, rechaza la solicitud de la parte actora de aplicar lo dispuesto en el artículo 649 del Código Procesal Civil. Se trata de las siguientes fincas: 1. Partido de Alajuela matrícula 372786-000 con valor municipal de ₡ 627.851,80. 2. Partido de Alajuela matrícula 372787-000 con valor municipal de ₡ 862.148,20. 3. Partido de Alajuela matrícula 372792-000 con valor municipal de ₡ 1.116.578,80. 4. Partido de Guanacaste matrícula 022577-000 con valor municipal de ₡ 250.000 y 5. Partido de Guanacaste matrícula 033585-000 con valor municipal de ₡ 300.000. II.- El tema lo ha abordado el Tribunal en varias ocasiones y, en un voto reciente, por mayoría dispuso: "En el auto recurrido se rechaza la solicitud de remate con base en el valor del inmueble, concretamente el registrado en la Municipalidad de Matina. Según la certificación de folio 50, se trata de la finca número 074139-001 del Partido de San José ubicada en el Cantón de Matina con un área de 326.148,52 metros cuadrados. El ente municipal tiene valorado el fundo en ₡ 28.554 y, por ese motivo, el a-quo exige el avalúo de un perito para determinar la base. Apela la sociedad actora y sus agravios se fundamentan en la aplicación literal del artículo 649 del Código Procesal Civil. El punto lo ha abordado el Tribunal con otra integración, pero se mantiene el criterio de mayoría. Al respecto se ha dispuesto: "III. Efectuado un análisis del presente asunto, considera la mayoría de este Tribunal, que la resolución impugnada debe confirmarse, por las razones que se dirán. De los autos se infieren tres aspectos importantes

## Centro de Información Jurídica en Línea

### Convenio Colegio de Abogados – Universidad de Costa Rica

---

considerados por el Tribunal: el primero, que lo embargado no es un inmueble en su totalidad, sino un derecho a la mitad sobre el mismo; segundo, que el inmueble soporta dos hipotecas, una en primer grado por la suma de quinientos mil colones y una segunda por un millón quinientos mil colones, ambas a favor del Banco Crédito Agrícola de Cartago, lo que nos da una luz de que el valor real del derecho no es el que se encuentra registrado y tercero, que de la certificación extendida por la Municipalidad de Cartago no se infiere, que el valor que registra el derecho a rematar, corresponde única y exclusivamente al derecho cero cero uno, perteneciente al demandado A.R.Q., pues lo que se indica como valor del derecho, abarca la totalidad de la medida de la finca, sea ciento doce metros cuadrados, lo cual llama a confusión. La idea del Tribunal, no es desconocer la norma del 649 del Código Procesal Civil, sino de aplicarla según este caso concreto, donde la solución no puede ser el apego estricto a la letra de una disposición legal. Los tribunales ante todo son de justicia y deben velar por ella, sin que esa loable finalidad altere el ordenamiento jurídico. No se vulneran las reglas del remate porque se considera prudente ordenar el mismo con la base dada por un perito, quien efectivamente puede brindar el valor real conforme a las características de la propiedad. En ese sentido, se confirmará el auto apelado por mayoría." Voto número 750-G de las 8 horas 10 minutos del 5 de mayo del 2004. Además, puede consultarse la resolución número 929-N de las 7 horas 45 minutos del 26 de agosto de 2005. El juzgador no puede inclinarse, como regla general, a la aplicación literal de las normas legales. Siempre habrá algún grado de interpretación, especialmente en virtud de las circunstancias de cada caso concreto. En este asunto, se pretende el remate de una finca ubicada en el Cantón de Matina, la cual tiene un área superior a los 326.000 metros cuadrados. Es impensable que ese inmueble pueda tener un valor de escasos ₡ 28.554. El Tribunal no pretende desconocer los alcances del numeral 649 mencionado, pero el valor municipal debe ajustarse a parámetros aproximados a la realidad. De lo contrario, se causa indefensión y un grave

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

---

perjuicio patrimonial, lo que no puede patrocinar el juez. Se entiende que la norma se aplica cuando el valor registrado en la Municipalidad se ha actualizado en los últimos años, de ahí la ausencia de un peritaje. A nada conduce designar un perito para que rinda un avalúo similar. El ahorro de tiempo y dinero es obvio en esas condiciones, lo que no sucede en este expediente. Por lo expuesto y, sin más consideraciones por innecesario, por mayoría se confirma la resolución impugnada." Resolución número 207-L de las 13 horas 30 minutos del 9 de marzo de 2006. También se puede consultar el voto número 304-F de las 7 horas 40 minutos del 5 de abril de ese mismo año. III.- La situación es similar a la cita jurisprudencial. Se trata de tres inmuebles ubicados en la Provincia de Alajuela - Los Chiles - y dos en la Provincia de Guanacaste - Hojanca. A folios 247 y 374 se observan las respectivas certificaciones municipales, donde se consignan los montos aludidos por la apelante. Se desconoce la fecha de ese registro y si se ha actualizado en los último años. Son fincas con áreas de terreno importantes y, sin invadir criterios técnicos, es indudable que esas sumas registradas no se ajustan a las características generales de los fundos. Por lo expuesto, siempre por mayoría, se confirma la resolución impugnada."

[TRIBUNAL PRIMERO CIVIL]<sup>9</sup>

"I.- En el auto apelado el Juzgado a-quo rechaza la solicitud de ordenar el remate del inmueble embargado con la base del valor registrado en la Municipalidad de Aserrí. A criterio del a-quo, el monto de ¢ 7.800.000 no se ajusta a la realidad actual del inmueble y en su lugar exige el avalúo pericial. De ese

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

---

pronunciamiento recurre la parte actora, quien insiste en la aplicación del artículo 649 del Código Procesal Civil, norma que le confiere apoyo legal suficiente para acoger su gestión. II.- El tema lo ha abordado el Tribunal en varias ocasiones y, en un voto reciente, por mayoría dispuso: "En el auto recurrido se rechaza la solicitud de remate con base en el valor del inmueble, concretamente el registrado en la Municipalidad de Matina. Según la certificación de folio 50, se trata de la finca número 074139-001 del Partido de San José ubicada en el Cantón de Matina con un área de 326.148,52 metros cuadrados. El ente municipal tiene valorado el fundo en ₡ 28.554 y, por ese motivo, el a-quo exige el avalúo de un perito para determinar la base. Apela la sociedad actora y sus agravios se fundamentan en la aplicación literal del artículo 649 del Código Procesal Civil. El punto lo ha abordado el Tribunal con otra integración, pero se mantiene el criterio de mayoría. Al respecto se ha dispuesto: "III. Efectuado un análisis del presente asunto, considera la mayoría de este Tribunal, que la resolución impugnada debe confirmarse, por las razones que se dirán. De los autos se infieren tres aspectos importantes considerados por el Tribunal: el primero, que lo embargado no es un inmueble en su totalidad, sino un derecho a la mitad sobre el mismo; segundo, que el inmueble soporta dos hipotecas, una en primer grado por la suma de quinientos mil colones y una segunda por un millón quinientos mil colones, ambas a favor del Banco Crédito Agrícola de Cartago, lo que nos da una luz de que el valor real del derecho no es el que se encuentra registrado y tercero, que de la certificación extendida por la Municipalidad de Cartago no se infiere, que el valor que registra el derecho a rematar, corresponde única y exclusivamente al derecho cero cero uno, perteneciente al demandado A.R.Q., pues lo que se indica como valor del derecho, abarca la totalidad de la medida de la finca, sea ciento doce metros cuadrados, lo cual llama a confusión. La idea del Tribunal, no es desconocer la norma del 649 del Código Procesal Civil, sino de aplicarla según este caso concreto, donde la solución no puede ser el apego estricto a la letra de una

## Centro de Información Jurídica en Línea

### Convenio Colegio de Abogados – Universidad de Costa Rica

---

disposición legal. Los tribunales ante todo son de justicia y deben velar por ella, sin que esa loable finalidad altere el ordenamiento jurídico. No se vulneran las reglas del remate porque se considera prudente ordenar el mismo con la base dada por un perito, quien efectivamente puede brindar el valor real conforme a las características de la propiedad. En ese sentido, se confirmará el auto apelado por mayoría." Voto número 750-G de las 8 horas 10 minutos del 5 de mayo del 2004. Además, puede consultarse la resolución número 929-N de las 7 horas 45 minutos del 26 de agosto de 2005. El juzgador no puede inclinarse, como regla general, a la aplicación literal de las normas legales. Siempre habrá algún grado de interpretación, especialmente en virtud de las circunstancias de cada caso concreto. En este asunto, se pretende el remate de una finca ubicada en el Cantón de Matina, la cual tiene un área superior a los 326.000 metros cuadrados. Es impensable que ese inmueble pueda tener un valor de escasos ₡ 28.554. El Tribunal no pretende desconocer los alcances del numeral 649 mencionado, pero el valor municipal debe ajustarse a parámetros aproximados a la realidad. De lo contrario, se causa indefensión y un grave perjuicio patrimonial, lo que no puede patrocinar el juez. Se entiende que la norma se aplica cuando el valor registrado en la Municipalidad se ha actualizado en los últimos años, de ahí la ausencia de un peritaje. A nada conduce designar un perito para que rinda un avalúo similar. El ahorro de tiempo y dinero es obvio en esas condiciones, lo que no sucede en este expediente. Por lo expuesto y, sin más consideraciones por innecesario, por mayoría se confirma la resolución impugnada." Resolución número 207-L de las 13 horas 30 minutos del 9 de marzo de 2006. III.- La situación es similar a la cita jurisprudencial. Se trata de un inmueble ubicado en la Provincia de San José, concretamente en Aserrí con un área de 218.62 metros cuadrados. La Municipalidad de esa localidad, a folio 84, indica que valor registrado es de ₡ 7.800.000 y se origina en un permiso de construcción. Se desconoce la fecha de ese registro y se entiende, sin lugar a dudas, que únicamente incluye la obra construida. Según el sentir de la



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

---

mayoría, el monto debe cubrir el terreno y la edificación y actualizado en los últimos años. Todos esos parámetros se ignoran y no se subsanan en esta instancia con los agravios. Por lo expuesto, siempre por mayoría, se confirma la resolución impugnada.- "

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

[TRIBUNAL PRIMERO CIVIL, SECCION PRIMERA]<sup>10</sup>

" En el auto apelado se rechaza de plano la demanda como ejecutivo hipotecario, pronunciamiento que se ajusta a derecho y al mérito del proceso. El condominio actor pretende, por esta vía de ejecución pura, el cobro de cuotas no pagadas por la condómina demandada y para ese efecto aporta la certificación visible a folio 44 por un monto total de 1.610.613,30 (incluye cuotas ordinarias, extraordinarias, intereses y multas). Se apoya en el artículo 20 de la Ley Reguladora de la Propiedad en Condominio, norma que le concede a esa certificación el carácter de título ejecutivo hipotecario. Este Tribunal no cuestiona la calificación jurídica de la certificación, pero con alcances distintos a los esgrimidos por el apelante. En realidad se trata de una "hipoteca legal" sin renuncia de trámites y esa característica impide rematar directamente el inmueble gravado por ley. La hipoteca legal produce un privilegio de pago, pues la propiedad responde con prioridad y frente a cualquier propietario. No obstante, desde el punto de vista procesal, se carece se un título con renuncia de trámites como lo exigen los artículos 422 del Código Civil y 630 inciso 3° del Código Procesal Civil. Así lo ha resuelto este Tribunal: " El artículo 20, Ley N° 7993 Reguladora de la Propiedad en Condominio, resultó modificado según Ley N° 8278 de 6 de junio de 2002. Reconociéndose como título ejecutivo hipotecario certificación que emita contador público autorizado. Indicando



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

---

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 . "

**REMATE**

**a.Procedencia del Remate y alcances del mandato especial judicial para representar al actor en subasta**

[ TRIBUNAL PRIMERO CIVIL. ]<sup>11</sup>

En el auto impugnado se rechaza de plano el incidente de nulidad promovido por la parte demandada a folio 281. Por esa vía se pretende la invalidez del remate celebrado el 9 de noviembre de 2005, visible a folio 249. La incidentista cuestiona las facultades del licenciado Carlos Alberto Méndez Mora, quien como apoderado especial judicial se adjudicó el bien en nombre de su poderdante. Para la promovente, ese mandato se debió extender en escritura pública porque la venta judicial tiene efectos

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

---

registrales. El Juzgado a-quo desestima la incidencia con base en un antecedente de este Tribunal, concretamente el voto número 254-G de las 8 horas 10 minutos del 30 de marzo de 2005. Si bien ese pronunciamiento se dictó con una integración distinta a la actual, los suscritos comparten lo resuelto y, por ende, mantiene su vigencia. No hay razones suficientes para variar dicha jurisprudencia. Se trata del mismo punto debatido. Para evitar reiteraciones odiosas, basta con transcribir el considerando III, con la única finalidad de incorporar en esta resolución los argumentos esgrimidos por este órgano jurisdiccional, ahora con otros integrantes: "III.- Lo resuelto por la juzgadora de instancia es correcto. La ley no exige el requisito que echa de menos el apelante y el poder especial judicial faculta al licenciado Méndez a ofrecer postura a nombre de la parte actora, quien es en definitiva la que se adjudica el bien y no el letrado. Ese poder no tiene efectos registrales en sí mismo, porque en ejercicio de ese mandato el letrado no puede comparecer ante el Registro Público para realizar alguna gestión con esos efectos, en nombre propio o en su beneficio, o bien, en representación de don Alfredo Atan, simple y sencillamente porque las facultades que le conceden los numerales 1289 y 1290 del Código Civil y siguientes no se lo permiten. Ese mandato solo puede ser utilizado para efectos judiciales, concretamente en el litigio para el cual le fue conferido, para apersonarse como actor o como "reo" a nombre de su poderdante, nada más. Lo cual quiere decir que no es el licenciado Méndez quien actuó en estricto sentido, sino que quien efectúa esa actuación como consecuencia de una ficción legal, es realmente el demandante. Además, para que esa actuación pueda reflejarse en la información contenida en el Registro Público es necesario que haya una escritura pública, otorgada por un notario público, que así lo consigne y es éste instrumento en última instancia el que tendría los efectos registrales apuntados. Por último, tampoco se da el quebranto del numeral 652 citado, porque el letrado no tiene la condición de tercero en el proceso y por ello no se exoneró del pago del depósito para participar en la

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

---

almoneda, puesto que su intervención en ese acto, no es a nombre propio sino en nombre del acreedor, quien no necesita hacer depósito alguno. En consecuencia se confirmará la resolución recurrida aclarando únicamente que las costas que impuso ese fallo, corresponden a las procesales por tratarse de un auto." Sin más consideraciones por innecesario, se confirma la resolución impugnada."

**b.Hipoteca de grado superior vencida constituye la base del remate**

[TRIBUNAL PRIMERO CIVIL]<sup>12</sup>

"La acreedora de segundo grado, Texas S.A., protesta auto de la 15 horas del 27 de mayo del 2004 (sic). En ese pronunciamiento se señala nuevamente hora y fecha para remate del vehículo placas Número 275139. La protesta se centra en que la subasta se ordenó con la base del gravamen de primer grado vencido, por un ₡1000.000,00. Considera la recurrente que eso es incorrecto porque esa prenda se encuentra debidamente cancelada. Indica que la almoneda debe realizarse con la base del gravamen prendario de segundo grado, esto es ₡2.500.000,00. Los agravios no son de recibo. Aplicando por analogía el artículo 434 del Código Civil, la base del remate en un hipotecario siempre será la de la hipoteca de grado superior vencida (Sala 1º de la Corte Suprema de Justicia resolución número 644, de las 9:50 horas del 21 de agosto de 1953), sin importar si gravámenes posteriores son de mayor monto. En autos no consta que el gravamen prendario de primer grado, haya sido cancelado. En lo que es motivo de inconformidad, la resolución apelada debe confirmarse ."

## **EJECUTIVIDAD DE CÉDULAS HIPOTECARIAS**

### **a. Concepto y análisis sobre su ejecutividad**

"V. [...]. Esta Sala ha resuelto, en lo que al endoso se refiere: "Las cédulas hipotecarias son títulos valores de acuerdo con lo que establece expresamente el artículo 685 del Código de Comercio, las cuales se rigen por las disposiciones especiales referentes a ellas; pero además, en todo lo que no dispongan esas leyes, se rigen por lo prescrito en el título referente a títulos valores. Por esas razones debe entenderse que la cédula hipotecaria es un documento que confiere a su titular, es decir, a quien la posee legalmente, derecho de exigir la prestación que en ella se consigna; quien lo posee legalmente es titular de los derechos incorporados a ella. Hay una relación directa entre el derecho y el título; sólo el titular del documento puede legitimarse como titular del derecho y exigir el cumplimiento de la obligación; y en su aspecto pasivo, la legitimación debe entenderse que consiste en que quien de manera directa o indirecta resulta obligado por el título debe cumplir, o pagar por su obligación. Quien resulta obligado no puede saber si el título está circulando, ni quien sea su acreedor, hasta cuando sea presentado para su cobro. El derecho porque el obligado sabe que tiene que responder, se mide en su extensión y demás circunstancias por la letra del documento..." "... De esta manera si el título se trasmite por endoso, el endosatario adquiere un derecho suyo, propio, independiente y autónomo del derecho que tenía quien le transmitió el título. El endoso es entonces un acto por el cual el titular coloca a otro en su lugar. Es natural, -y así se debe entender-, que para que se suscriba el endoso por el titular ha debido haber un contrato aparte, anterior, que dio origen a él, pero de tal convención no derivan los derechos y obligaciones nacidas del endoso. El endoso tiene efectos propios, independientes del contrato de origen. En el

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

---

endoso hay un acto de transferencia de una cosa mueble, en que lo principal es el título como cosa mueble y lo accesorio el derecho incorporado.”(#40 de las 16:45 horas del 6 de julio de 1984, #103 de las 08:10 horas del 10 de noviembre de 1994). [...] VI.- Segundo: En este agravio acusa la violación directa del artículo 693 del Código Civil. Se alega que Iscatzú Sociedad Anónima nunca fue deudora de Mercurio de San José Sociedad Anónima, por lo que las cédulas no debieron ser presentadas a cobro y rematar la propiedad. Además, que son título o garantía colateral, por lo cual debió demostrarse la deuda, ya que es una sola la obligación y por esa razón no se puede dividir. Tal y como se expresó en el considerando anterior, es titular del derecho inherente a la cédula hipotecaria su tenedor legítimo, y tal y como se comprobó, lo era Mercurio de San José Sociedad Anónima. Es cierto también que dichas cédulas hipotecarias se otorgaron como garantía colateral, de otras obligaciones que constaban en letras de cambio y facturas, pero de la misma forma no se señaló si alguna de estas habría de ser privilegiada frente a las restantes. Por lo tanto, la parte accionada actuó conforme a la ley al establecer un proceso ejecutivo de cédulas hipotecarias, en el cual utilizó las cédulas hipotecarias aludidas, y al mismo tiempo presentó en el litigio los títulos en los que constaban las obligaciones principales, de las cuales aquellas eran garantía colateral. Cuando se trata del cobro judicial, no interesa si el tenedor recibió las cédulas hipotecarias como garantía de otra obligación cuyo cumplimiento exige. Desde este punto de vista, el crédito representado por cédulas no depende para su ejecución de la relación causal, para su vencimiento y exigibilidad. Las cédulas hipotecarias por sí mismas, en su individualidad constituyen una seguridad o garantía, útil para cualquier operación de crédito comercial y no importa si se dieron en refuerzo o accesoriamente de otro documento de crédito, como un pagaré o letra de cambio; eso para nada afecta su autonomía, e índole de título valor con fuerza ejecutiva. Esto se desprende de la interpretación de los artículos 672 y 685 del Código de Comercio en relación con el

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

---

numeral 660 in fine del Código Procesal Civil. Para efectos cobratorios, carece de importancia si la ejecutante las recibió como garantía reforzada o accesoria de otros documentos. Tampoco tendría trascendencia si con la demanda, junto a las cédulas hipotecarias, se presentaron los otros documentos, ya que aquellas son ejecutivas. Por lo expuesto, no se observa ninguna violación. Las cédulas hipotecarias se emitieron y endosaron (esto último en cumplimiento de lo que establecía el mismo documento de su constitución), con el fin específico de garantizar una obligación a favor de Mercurio de San José Sociedad Anónima, la que se ejecutó, sin que importe si la propietaria del inmueble tiene o no deudas con la ejecutante. De todas formas, como parte de la obligación impuesta por ley, ésta última aportó al proceso ejecutivo hipotecario de cédulas los otros documentos en los que constaban las obligaciones; evitando un eventual doble cobro de la misma obligación. Además, es claro que en las dos escrituras en las que se constituyeron las cédulas hipotecarias, se dispuso el endoso a favor de Mercurio de San José S.A.. Por lo antes expuesto, se impone en definitiva el rechazo de este agravio."

**b.Procedencia de la ejecución de las cédulas endosadas como garantía colateral de un pagaré cuestionado en sede penal**

[SALA PRIMERA DE LA CORTE SUPREMA DE JUSTICIA]<sup>13</sup>

" I.- Para una mejor comprensión de lo que luego se dirá, se impone

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

---

reseñar lo sucedido con el presente recurso. Mediante resolución N° 000385-A-02, dictada por esta Sala a las 9 horas 20 minutos del 9 de mayo del 2002, se ordenó, conforme a lo establecido por el numeral 396 del Código Procesal Civil, la suspensión del proceso hasta que en sede penal se dilucidara una denuncia por el delito de falsificación de documento, en concreto del pagaré que garantiza la deuda de los demandados con el Banco actor. Lo anterior se dispuso por cuanto en aquel momento se consideró que lo allí resuelto podría tener decisiva influencia en la litis. En la actualidad y aún cuando se ha solicitado un sobreseimiento a favor de los imputados en la causa penal, conforme se desprende del oficio que corre agregado a folio 593, el asunto no ha fenecido pues el ofendido, presentó querrela y esto obliga a recibirle declaración indagatoria a los querrelados. II.- Reconsiderando el punto, la Sala estima pertinente anular el auto indicado, con sustento en lo que ahora se expondrá. En primer término, porque la nulidad de la resolución se impone con fundamento en el numeral 197 del Código Procesal Civil, por tratarse de una nulidad absoluta, en consecuencia declarable de oficio, pues con ello se pretende orientar el curso normal del procedimiento. El documento argüido como falso en sede penal, es el pagaré N° 265917 Z, donde consta la existencia de una deuda por cincuenta millones de colones a favor del ahora extinto Banco Anglo Costarricense. Como garantía colateral de ese crédito se endosaron las cédulas hipotecarias que se cobran en el presente ejecutivo hipotecario. Esto último implica que aquí se ejecuten títulos valores diferentes al cuestionado en aquella sede. El hecho de que las cédulas se hayan dado en garantía del pagaré, no es óbice para su ejecución, porque éstas, por ser un título valor, conservan una identidad propia e independiente de aquél, por lo tanto susceptibles de ejecución en la vía y proceso que corresponda, sin importar que las motivó. En sustento de lo expuesto, conviene hacer mención al ordinal 660, párrafo segundo del Código Procesal Civil, que a la letra dispone: "Están incluidas en este artículo las cédulas hipotecarias vencidas,

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

---

aunque su tenedor las hubiere recibido en garantía del crédito que vaya a exigir. Estas cédulas servirán de título para el proceso" . ( la negrita y el subrayado no son del original). Lo que antecede dice de la improcedencia de la suspensión acordada en la resolución que ahora se anula. Por otro lado, es claro que la norma, que sirvió de base para la suspensión, no puede aplicarse en este asunto, pues se está ante un proceso de ejecución pura y no de conocimiento. Lo esbozado obliga, sin más, a analizar la admisión del recurso."

**c.Cédula hipotecaria Utilizada como garantía accesoria de pagarés, análisis sobre ejecutividad y procedimiento que debe cumplirse**

[TRIBUNAL CONTENCIOSO ADMINISTRATIVO, SECCION PRIMERA]<sup>14</sup>

"V.-LA RESOLUCIÓN IMPUGNADA: Por su parte, la resolución recurrida consideró: a) que los documentos 149197 E, 29688 Z y 146517 E, denominados Pagarés, no son títulos ejecutivos y la obligación contenida en ellos no puede ser exigida en la vía ejecutiva. Añadiendo por ello que no podía exigirse a Manfred Peters, como fiador solidario de los mismos, la satisfacción de la deuda en esa vía y por ello anuló parcialmente la resolución de las 10:00 horas del 28 de enero de 1992, tan solo en cuanto dispuso cursar la demanda contra él en tal condición. b) Añadió no obstante, que eso en nada afecta las obligaciones contraídas por Tecnomotores S.A., toda vez que la mismas están garantizadas mediante las cédulas hipotecarias presentadas, base de la ejecución hipotecaria, las cuales sí son títulos ejecutivos idóneos. A.- En relación a lo primero, dicha resolución expresó que el Pagaré es un título valor en el que se incorpora una promesa pura y simple de pagar al tenedor del documento una suma de dinero en un plazo determinado. Agregó que, para que los pagares puedan ser considerados como Títulos Valores deben contener en su texto la



## Centro de Información Jurídica en Línea

### Convenio Colegio de Abogados – Universidad de Costa Rica

---

promesa incondicional de pago de una cantidad líquida y la fecha en que la misma debe verificarse. Añadió que, de la lectura inicial de los documentos números 149197 E, 146517 E y 29688 Z , denominados "pagares", se ve claramente cuales son las personas que se obligan a pagar, sin embargo, aparece que los mismos cubren autorizaciones de sobregiro y que la suma que los deudores supuestamente se obligan a pagar no constituyen más que el tope máximo que deben alcanzar los sobregiros y que por lo tanto, quien venga a ser tenedor de dichos títulos, en el evento que circulen, no podrá conocer realmente cuál es la cantidad de dinero que se obligan a pagar los deudores. Manifestó además, que en cuanto a la fecha de vencimiento, en todos los documentos existe la cláusula según la cual "Si el sobregiro no ha sido cancelado a su vencimiento podrá prorrogarse a juicio del Banco por el tiempo que juzgue conveniente y sin necesidad de nuevo convenio ni nueva firma"; y que por ello no existe una fecha cierta e indubitable para el vencimiento del título lo cual hace que cualquier portador, para saber si la obligación es exigible tendría que acudir a informaciones que no se pueden extraer del documento lo cual es violatorio de los principios de literalidad y autonomía de los títulos valores. Estas estipulaciones, agregó, imposibilitan la circulación de los tres títulos y por ende los desnaturalizan como pagarés. Los efectos apuntados, expresó también la resolución, no permiten tener a los documentos 149197, 146517 y 29688, como Pagarés, a tenor de los artículos 799 y siguientes del Código de Comercio; y en consecuencia la obligación en ellos contenida, no podrá ser exigible en la vía ejecutiva. Concluyó entonces el Juzgado que no podía exigirse al señor Manfred Peters Seevers, como fiador solidario de dichos documentos, la satisfacción de la deuda en vía ejecutiva, por lo que anuló parcialmente la resolución de las 10:00 horas del 28 de enero de 1992, pero tan solo en cuanto dispone cursar la demanda contra él. La misma adolece de un vicio de nulidad absoluta, dijo, por afectar el derecho de defensa del demandado toda vez que por tratarse de un ejecutivo hipotecario no se (le) ha dado un plazo

## Centro de Información Jurídica en Línea

### Convenio Colegio de Abogados – Universidad de Costa Rica

---

para oponerse a las pretensiones del actor y a la legitimidad del documento base. Aparte de que, por tratarse de un hipotecario; no se dictará sentencia que analice los presupuestos materiales del proceso, sino que simplemente se embargarán sus bienes si queda un saldo luego del remate de las fincas. Al resolver la revocatoria pedida por el Banco, (folios 441 y 442 del legajo) el Juzgado reconoce que, si bien el documento 29688 Z no documenta propiamente una autorización de sobregiro, como es el caso de los otros documentos números 149197 y 146517; e incluso establece un plazo de tres años para su vencimiento, no obstante contiene una cláusula, sobre posibles prórrogas para el pago del saldo de capital e intereses, por cuya redacción no hay total certeza sobre el momento en que el deudor podría verificar el pago y descargarse de la obligación. De ahí que, no podría conocer indubitadamente el tenedor del título, al momento de adquirirlo, si ya la obligación es exigible, puesto que aún en el caso de que hubieran pasado más de tres años, a requerimiento del obligado, el Banco podría autorizar prórrogas. Que al no poder extraerse toda esa información del título mismo, dijo el Juzgado, igualmente se violan los principios de literalidad y autonomía. Razón por la que dijo el juzgado, no es título ejecutivo. B.- En cuanto a lo segundo, la resolución expresó que se trata de cédulas hipotecarias que en unos casos fueron debidamente endosadas al Banco actor y en otros constituidas directamente a su favor y que al reunir las mismas todos los requisitos que establecen los artículos 426 y siguientes del Código Civil, son títulos valores y pueden sustentar un proceso ejecutivo con renuncia de trámites por así estipularlo expresamente el artículo 660 del Código Procesal Civil. Agregó que, el único requisito que jurisprudencialmente se ha exigido es que se aporten al proceso las cédulas hipotecarias, lo cual se cumplió en el presente proceso. (ver razones de recibido de cédulas a folios 47 y 48). VI.- El apoderado del Banco acreedor pide modificar la resolución impugnada declarándose que, de los tres pagarés presentados, al menos el número 29688 Z, , si reúne los requisitos de ley y es título ejecutivo por lo que a

## Centro de Información Jurídica en Línea

### Convenio Colegio de Abogados – Universidad de Costa Rica

---

Manfred Peters Seevers, debe tenersele como demandado en este proceso en calidad de fiador solidario de dicho documento. VII.- Al respecto, el Tribunal Superior Primero Civil, mediante sentencia No. 1490 de 8 de setiembre de 1982, ha sostenido que, "Si el pagaré se otorgó para garantizar el saldo que pudiera resultar de la apertura de crédito, consecuencia de la emisión de una tarjeta de crédito, quiere decir que al extenderse el documento, el suscriptor desconocía la suma que prometía pagar, la cual quedaría sujeta a las que se fueran acumulando a favor de la sociedad; de ahí que ese pagaré no opera como promesa incondicional de pago, pues quedó condicionado a partidas a establecerse en el futuro; en consecuencia el documento no da lugar a la vía de cobro privilegiada". Que de conformidad con dicho pronunciamiento y las razones del Juzgado, considera este tribunal que en los documentos 149197 E, 146517 E, denominados pagaré, concurren similares defectos a los apuntados por dicha sentencia. Sea, que por tratarse de autorizaciones de sobregiro, no existe en ellos una suma cierta ya que la promesa de pago del monto de capital original representa únicamente un límite máximo, porque el sobregiro que se dé puede variar. Aparte, en ellos se indica que si a su vencimiento no son cancelados, se puede prorrogar el plazo sin que sea menester un nuevo convenio o firma. Con esto lo que se está haciendo es una prórroga a voluntad unilateral del acreedor, que ni siquiera está incorporada a los mismos. Lo anterior atenta efectivamente contra los principios de autonomía y literalidad de los títulos valores y por lo tanto, como acertadamente resolvió el Juzgado, no pueden servir como títulos ejecutivos. Por lo consiguiente y en cuanto a estos dos documentos procede confirmar la resolución recurrida. En cuanto al pagaré número 29688 Z, objeto del agravio expresado por el Banco acreedor, este Tribunal, aunque resulte reiterativo, manifiesta lo siguiente: Cuando un documento no reúne los requisitos esenciales para que sea título valor, no produce los efectos de la ley cambiaria; es ineficaz por falta de requisitos. Ello no afecta el negocio jurídico que dió origen al documento

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

---

pero queda reducido a un desempeño simplemente probatorio. Si falta alguno de los supuestos esenciales, tal omisión desvirtúa el documento como título valor. Los requisitos formales exigidos por el artículo 669 relacionado con los numerales 799, 800 y 801 del Código de Comercio, son inexcusables. La solución es radical. Analizado el pagaré número 29688 Z, (folio 31 a 42) considera este Tribunal que lleva razón el Banco acreedor en el sentido de que se trata de un pagaré con lo requisitos de título ejecutivo. Mediante él se documentó un préstamo puro y simple, con abonos mensuales a capital e intereses y vencimiento definitivo. Efectivamente, en lo que interesa, se trata de un documento por el que los suscriptores, Tecnomotores S.A., deudora principal y Manfred Peters, fiador solidario, prometen pagar al Banco de Costa Rica, la suma cierta de ₡ 58.997.539,90, mediante abonos mensuales consecutivos imputables a capital e intereses, de ₡ 2.567.556, 25, debiendo hacer primer abono al mes de la fecha del pagaré y cualquier saldo a los tres años de dicha data. La cláusula que reprocha el Juzgado no lo desvirtúa ya que, a diferencia de los otros pagarés, en que se indica que si a su vencimiento no son cancelados, se puede prorrogar el plazo sin que sea menester un nuevo convenio o firma; con lo que en verdad se hace una prórroga a voluntad unilateral del acreedor, que ni siquiera está incorporada a los mismos; en el pagaré No. 29688 Z simplemente se expresa, "En caso de concederse prórrogas en el saldo de este crédito aceptamos las mismas condiciones o regulaciones que aquí se indican ...". De cuya redacción se desprende, sin mayor esfuerzo de interpretación, que para su validez y eficacia, en su caso, deberá entonces hacerse constar dichas prórrogas en el documento mismo. Y cualquier tenedor sabrá entonces, caso de circular, cual es su vencimiento; por lo que no se violan los principios de autonomía y literalidad. Con todo, considera este Tribunal que no procede en este proceso tener como demandado al señor MANFRED PETERS en su condición de fiador solidario

de dicho pagaré ya que, siendo su naturaleza, la de un ejecutivo de cédulas hipotecarias y no de uno simple, no cabe conocerse de

## Centro de Información Jurídica en Línea

### Convenio Colegio de Abogados – Universidad de Costa Rica

---

dicha pretensión procesal puesto que, al no existir trámite previo de emplazamiento y oposición a la demanda, ello le depararía indefensión; aparte de que, en el hipotecario de cédulas únicamente se demanda a los titulares del inmueble y se procede directamente al remate de la finca garante del crédito representado por las mismas. De modo tal que la resolución que ordenó cursar la demanda contra él en tal condición, adolece de un vicio de nulidad absoluta, no solo por afectar el derecho de defensa del demandado sino por ser procesalmente improcedente por la índole del presente proceso. En cuanto a este extremo entonces lo procedente es rechazar la apelación del Banco acreedor y confirmar la resolución apelada. VIII.- El curador de la demandada pide revocar la resolución impugnada y declarar la nulidad de todo lo actuado ya que, como las cédulas hipotecarias que se ejecutan se dieron como garantía accesoria de los pagarés en que se documentó la obligación y dichos pagarés no reúnen los requisitos de título ejecutivo siendo por ello incobrables por la vía de apremio, en virtud de que lo accesorio corre la misma suerte de lo principal, tampoco dichas cédulas hipotecarias se pueden ejecutar. Solicita en todo caso desacumular del presente proceso la acción ejecutiva dispuesta sobre el gravamen de cédula hipotecaria, de ₡ 15.000.000, constituida a su favor por Compañía Agrícola e Industrial Marón S.A. sobre su finca No. 1-120508-000 ; cuyo remate se ordenó en autos. Agrega que, si bien es verdad que dicha cédula hipotecaria fue entregada al banco en garantía accesoria de los pagarés de la demandada; al desvincularse los pagarés y las cédulas, procediéndose en este juicio solo con base en estas, resulta improcedente su cobro junto al resto de cédulas constituidas y entregadas por Tecnomotores S.A. porque a aquella Compañía únicamente se la ha citado en este juicio como tercer poseedor y no como parte demandada y porque en todo caso se trataría de partes distintas. IX.- La hipoteca de cédulas es un gravamen impuesto sobre una finca por su propietario para asegurar, no el cumplimiento de una obligación y acreedor determinados, sino el pago de un crédito representado por las

## Centro de Información Jurídica en Línea

### Convenio Colegio de Abogados – Universidad de Costa Rica

---

cédulas mismas, sin que nadie, ni aún el dueño del inmueble, quede comprometido personalmente a la satisfacción de la deuda. Por una especie de ficción del derecho, no es el dueño de la finca, personalmente, quien debe, sino la finca misma. Aquél no contrae personalmente la obligación de satisfacer la deuda, ni hay garantía subsidiaria de ninguna clase. El propietario no compromete su crédito personal ni el resto de sus bienes. Toda la responsabilidad recae sobre la finca. Sea que, a diferencia de la hipoteca común, la de cédulas es abstracta porque se establece sin referencia a deuda determinada y sin que haya acreedor concreto. Como del cumplimiento del crédito representado por cédulas, con excepción del propio inmueble, no responde personalmente nadie, ni aún su dueño. Tampoco existen responsabilidades subsidiarias. Si el valor de la finca no alcanza para cubrir en su totalidad el monto de la deuda hipotecaria, su se deposita para ser repartido a prórrata (proporción) entre todos los coacreditores. (artículos 434 y 438 del Código Civil). X.- Lo dicho anteriormente tiene su correlato procesal. El ejecutivo de cédulas hipotecarias tiene en común con el ejecutivo de hipoteca ordinaria, la renuncia de trámites y domicilio y ambos se distinguen del ejecutivo simple además, porque no se dicta sentencia confirmatoria de la ejecución y embargo, trámites propios de este último. No obstante, a diferencia del ejecutivo de hipoteca común, en el de cédulas hipotecarias no existe deuda propia ni ajena ni obligaciones propiamente personales pues del crédito representado por las cédulas únicamente responde la finca y tampoco se decretan saldos insolutos, de los que subsidiariamente deba o pueda responder alguien pues se paga hasta donde alcance el producto de su venta en remate. De ahí que resulta procesalmente improcedente mezclar y/o disponer en éste ejecutivo, que es exclusivamente de créditos representados por cédulas hipotecarias, pretensiones o actuaciones propias de un ejecutivo de hipoteca común o de un ejecutivo simple, como por ejemplo, demandar y notificar desde el inicio a garantes o fiadores o aceptar coejecutantes, todos los cuales son por lo dicho extraños a él. Tampoco es correcto

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

---

acumular en un mismo proceso la ejecución de cédulas hipotecarias si pese a ser uno solo su tenedor resultan diferentes los propietarios de los inmuebles gravados pues no habría en el fondo identidad de partes. Consecuentemente, como se dijo, aún cuando sea título ejecutivo el pagaré No . 29688 Z , en que Manfred Peters Seevers aparece como fiador solidario, resulta absolutamente improcedente tenerlo como demandado en este litigio en dicha condición. Como del cumplimiento del crédito representado por cédulas, con excepción del propio inmueble, no responde personalmente nadie, ni aún su dueño, a este se le notifica y tiene como demandado no en su condición personal de deudor sino simplemente como titular del inmueble. Como tampoco existen responsabilidades subsidiarias, en esta clase de hipotecarios no se declaran saldos en descubierto ni como es lógico, tampoco existen garantes ni fiadores a quienes pueda ni deba demandárseles desde un inicio. XI.- El presente no es un proceso ejecutivo simple ni un hipotecario común sino otro en virtud de cédulas hipotecarias. Como hipotecario de cédulas, este proceso cumple con los requisitos para su curso procesal. Efectivamente, el Banco actor acreditó su personalidad y acompañó a su demanda las cédulas vencidas en que se consignaron las hipotecas. Para efectos de su cobro judicial, no interesa si su tenedor recibió dichas cédulas hipotecarias como garantía de otra obligación cuyo cumplimiento exige. Desde este punto de vista, el crédito representado por cédulas no depende para su exigibilidad de la ejecutividad o no del crédito ajeno asegurado por ellas, con tal que ellas mismas estén vencidas y sean exigibles. Las cédulas hipotecarias son ellas mismas, en su individualidad, una seguridad o garantía, útil para cualquier operación de crédito comercial y no importa si se dieron en refuerzo o como accesorias de otro documento de crédito, como un pagaré o letra de cambio, o si ellas mismas a su vez son reforzadas con otros títulos cambiarios; eso para nada afecta su autonomía, e índole de título valor con fuerza ejecutiva. Lo anterior se desprende sin mayor esfuerzo de interpretación de los artículos 672 y 685 del Código de Comercio



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

---

en relación con el numeral 660 in fine del Código Procesal Civil. De modo que no es cierto, como se afirma que habiendo sido entregadas ellas al banco actor, como garantía accesoria de los denominados pagarés, al quedar estos desvirtuados como tales títulos cambiarios y perdida su fuerza ejecutiva, ello traiga por arrastre, la inidoneidad de las cédulas como títulos validos y suficientes por si mismos, para sustentar un proceso ejecutivo hipotecario de cédulas como el presente. No interesa procesalmente a efectos cobratorios, si su tenedor, en este caso el Banco de Costa Rica, las recibió o no en garantía del crédito y/o autorización de sobregiros autorizados y ahora exigidos o si fueron o no, a su vez, garantía reforzada o accesoria de los documentos números 149197 E, 29688 Z y 146517 E, denominados pagaré, en que se documentó dicha operación crediticia. Tampoco tiene trascendencia si con la demanda, junto a las cédulas hipotecarias, se presentaron los denominados "pagarés" y si éstos últimos son o no ejecutivos, mientras lo sean aquéllas. Por esta razones lo procedente es rechazar la apelación del Curador de Tecnomotores S.a. y confirmar la resolución apelada en tanto y cuanto declaró sin lugar el incidente de nulidad de todo lo actuado. XII.- Siendo cédulas hipotecarias, la base de la presente ejecución , únicamente procede perseguir y ordenar el remate de los inmuebles garantes del crédito cedular. Consecuentemente la demanda se cursa y notifica a quienes aparezcan como dueños de los inmuebles, no porque personalmente deban nada, sino por el hecho de ser propietarios registrales de las fincas; únicas que por una ficción legal deben y responden. La disposición del artículo 664 del Código Procesal Civil según la cual la ejecución hipotecaria puede establecerse contra los garantes y fiadores, limitándose no obstante su responsabilidad al saldo en descubierto, para lo cual debe demandárseles desde el inicio del proceso, no es de recibo en un proceso de cédulas hipotecarias como el presente ya que, por la propia naturaleza de los créditos representados por dichas cédulas, no existen ni se declaran responsabilidades personales subsidiarias por saldos



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

---

insolutos. Las fincas cuyo remate se ha ordenado, propiedad de Tecnomotores S.A., responden únicamente hasta por el continente de su valor. De ahí que, en el presente proceso, no se puede tener y por el contrario habría que excluir en su caso como demandados, a quienes simplemente aparezcan como deudores, garantes o fiadores personales de los denominados pagarés; lo mismo a quienes no aparezcan como dueños de esas fincas, ni a quienes según el Registro Público, no aparezcan como sus acreedores reales o, finalmente no sean terceros poseedores. Sin que sea óbice, excepto quizá por el engorro que supone, que el juzgado decida, como en el presente caso lo ha hecho, notificar como interesados a TRANSCOSTA S.A., (hoy ALMACÉN FISCAL DEL PACÍFICO S.A), ANA LEONOR BATALLA HURTADO Y A TECNO SERVICIO S.A., de la resolución que ordena el remate, y que aparecen como deudores o fiadores de los denominados pagares garantizados con

las mismas cédulas hipotecarias que dan base a este proceso si, a su juicio, ello podría depararles perjuicio. (artículo 173 Código Procesal Civil). La decisión de tener y mantener personado como coejecutante en este proceso al mismo actor Banco de Costa Rica, conforme párrafo 3) del artículo 665 del Código Procesal Civil, es una cuestión cuya pertinencia no corresponde a este Tribunal decidir, no solo por no ser objeto de apelación, ni por sí misma motivo de indefensión, sino porque privaría el pronunciamiento de una posible revisión en alzada. XIII.- Tampoco procede acumular en un mismo expediente o proceso ejecutivo con renuncia de trámites, la ejecución de cédulas hipotecarias de las que responden inmuebles pertenecientes a distintas personas, aunque su tenedor demandante sea uno solo y sean comunes la competencia y tramitación, por cuanto no existirían los demás elementos. Por lo dicho, no procede la persecución acumulada y dispuesta en este mismo proceso contra la finca hipotecada, folio real 1-120508-000, propiedad de Compañía Agrícola e Industrial Marón S.A.; ni citársela como tercer poseedor para que pague la deuda o abandone ese mismo bien a su ejecución, como erróneamente se dispuso en la resolución de las 10:00 horas del 28 de enero de 1992, (folios

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

---

104-105) ya que; pese a ser ejecución de una de las cédulas hipotecarias que se presentaron acompañando la demanda y que se dieron en garantía del crédito bancario cuyo cumplimiento se exige, su propietaria es, procesalmente hablando, parte distinta que la demandada Tecnomotores S.A.. Por lo que en este concreto punto, para corregir y enderezar procedimientos, de oficio procede ordenar su desacumulación. " XIV.- Por lo consiguiente se rechaza la apelación del Curador de Tecnomotores en cuanto pide declarar nulo todo lo actuado, por no existir la relación causal de dependencia que aduce entre los documentos denominados pagarés y las cédulas hipotecarias al cobro. Igualmente se rechaza la apelación del apoderado del Banco actor en cuanto solicita mantener a Manfred Peteers Seevers como demandado en su condición de fiador solidario, no porque el pagaré 29688 Z no sea título ejecutivo sino porque, por lo dicho, esa pretensión no es propia de un ejecutivo hipotecario como el presente, sino de un ejecutivo simple. Tras cuanto queda dicho, se confirma la resolución apelada, de las 16:30 horas del 8 de octubre de 1993, que rechaza el incidente de nulidad y anula parcialmente la resolución de 10:00 horas del 28 de enero de 1992 en cuanto dispuso cursar la demanda contra Manfred Peteers Seevers. Para corregir y enderezar procedimientos procede desacumular la persecución ejecutiva hipotecaria contra el crédito de cédula y finca garante matrícula 120.508 -000, propiedad de Agrícola Industrial Marón S.A., que improcedentemente se ha tramitado unida a la ejecución del resto de créditos cedulares y fincas garantes, propiedad de la demandada Tecnomotores S.A. , por no ser aquella parte. XV.- Se le llama la atención a los funcionarios encargados, por la forma incorrecta en que se ha tramitado este proceso, ya que se nota un desorden en el procedimiento cuya única consecuencia es el atraso injustificado de los asuntos que retrasa el derecho constitucional de obtener justicia, por lo que el Tribunal les encarece una actitud acorde con sus deberes y la mayor diligencia y estudio en la tramitación de este caso."

**PROCESO EJECUTIVO HIPOTECARIO CON RENUNCIA DE TRÁMITES**

**a. Posibilidad de plantear la excepción de prescripción de intereses al conferirse audiencia para su liquidación**

[TRIBUNAL PRIMERO CIVIL]<sup>15</sup>

“En escrito presentado ante el a quo el día 5 de marzo del año en curso, la parte demandada opuso las excepciones de prescripción de intereses y capital, falta de derecho, falta de legitimación activa y pasiva, pago, defectuosa representación e inejecutividad del título. El juzgado, en la resolución recurrida, rechazó las excepciones opuestas señalando que de acuerdo con el artículo 673 del Código Procesal Civil en el presente proceso únicamente se pueden oponer los incidentes de pago o de prescripción. La accionada plantea recurso de apelación con nulidad concomitante contra esa resolución argumentado que la Ley Reguladora del Mercado de Valores de 10 de octubre de 1990 reformó y adicionó el artículo 669 del Código de Comercio y a partir de esa reforma, los accionados pueden oponer excepciones de forma y todas las que se fundan en el texto del documento. Agrega que al tratarse de una norma posterior al mencionado artículo 673, debe prevalecer sobre éste, garantizándose así el principio constitucional de igualdad ante la ley. Analizado el asunto concluye este Tribunal que el apelante no lleva razón en sus argumentos. En realidad la norma

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

---

del artículo 669 del Código de Comercio hace referencia a las excepciones que se pueden oponer en un proceso que tenga fase de conocimiento, como el ordinario, el abreviado o el proceso ejecutivo simple, de manera que esa norma tiene relación con el artículo 433 del Código Procesal Civil. Pero, no resulta aplicable a procesos ejecutivos hipotecarios con renuncia de trámites o basados en una cédula hipotecaria, como en el caso que se analiza, pues en estos casos, por disposición expresa del numeral 434 del Código Civil, se tienen por renunciados los trámites del juicio ejecutivo. Lo anterior significa que se trata de procesos en los que no existe una fase de conocimiento, es decir, son de ejecución pura, en los que el único objetivo es rematar el bien hipotecado. Sin embargo, para garantizar el derecho de defensa, el artículo 673 procesal civil, que es norma especial sobre esta materia y por ende prevalece sobre el artículo 669 del Código de Comercio, que es general, permite que el demandado interponga el incidente de pago y el de prescripción de la obligación. Además, podría el accionado, con arreglo a lo dispuesto por el artículo 34 inciso 3 procesal civil, oponer la excepción de incompetencia. También puede oponer la prescripción cuando se le confiera audiencia sobre una liquidación de intereses. En este caso, la parte actora liquidó intereses en el escrito de demanda y en el auto inicial se confirió audiencia sobre esa gestión, a la que el accionado opuso la excepción de prescripción, de manera que esa defensa deberá ser analizada en la resolución en la que se haga pronunciamiento sobre la liquidación mencionada. En conclusión, deberá confirmarse la resolución recurrida, excepto en cuanto se rechazó la excepción de prescripción de intereses, la que deberá ser analizada en el momento en que se resuelva la liquidación de intereses presentada en el escrito de demanda."

**c. Nulidad de actos procesales**

[SALA PRIMERA DE LA CORTE SUPREMA DE JUSTICIA]<sup>16</sup>

"XI.- [En las resoluciones de Casación N° 6 de 14,40 hrs. del 18 y N° 8 de 14 hrs. del 25, ambas de enero de 1991, se expresó] El artículo 392, párrafo 2°, del Código de Procedimientos Civiles anterior establecía que, en juicio ejecutivo hipotecario, en que hubiere renuncia de trámites, no se admitiría otro incidente que el de pago, si se funda en documentos o recibos que lo demuestren. Esa norma corresponde ahora al artículo 673 del Código Procesal Civil vigente, que admite también el incidente de prescripción. En un proceso ejecutivo hipotecario con renuncia de trámites, el demandado estableció un incidente de nulidad de actuaciones y resoluciones, que el Juzgado denegó con base en los artículos 385 y 392, párrafo 2°, del Código de Procedimientos Civiles. Ello originó un recurso de inconstitucionalidad de esas normas, que la Corte Plena declaró sin lugar en la sesión 29 del 26 de abril de 1984, resolución que se publicó en el Boletín Judicial 132 del 12 de julio de 1985. Consideró la Corte que esas disposiciones legales no adolecían de inconstitucionalidad alguna, que lo que estaba incorrecto eran la interpretación y aplicación que se había hecho por el Juzgado, pues los incidentes que no admite el artículo 392, párrafo 2°, son propiamente los de fondo, salvo el de pago, la jurisprudencia había admitido también el de prescripción, y ahora se admiten ambos por el artículo 673 del Código Procesal Civil; pero aquella norma como la de ahora, no impiden los incidentes que atañen a la validez del proceso, conforme lo ha establecido la jurisprudencia reiterada y que se ha citado, en cuanto a que las nulidades procesales solo pueden alegarse y declararse en los mismos autos en que se hayan producido, incidentes que son frecuentes en los procesos ejecutivos hipotecarios con renuncia de trámites, respecto a la nulidad del remate y otras actuaciones y resoluciones. Pero de la

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

---

citada resolución de la Corte Plena no resulta, como lo pretende el apoderado del actor, que las nulidades causadas en otro proceso se pueden ventilar en la vía ordinaria."

**FUENTES CITADAS**

- 1 MORALES ARROYO Hermina. Coercibilidad de las obligaciones en los Titulos ejecutivos y en los procesos de ejecución. Tesis para optar por el grado de Licenciatura en Derecho. Facultad de Derecho. Universidad de Costa Rica. 1997.pp.156.157.161.162
- 2 Ley N° 63. Código Civil. Costa Rica, del 28/09/1887.
- 3 Ley N° 7130. Código Procesal Civil. Costa Rica, del 16/08/1989.
- 4 TRIBUNAL PRIMERO CIVIL .Resolución N° 292 -F-, de las ocho horas veinte minutos del treinta y uno de marzo del año dos mil seis.
- 5 TRIBUNAL PRIMERO CIVIL]. Resolución N°129 -F -, de las ocho horas diez minutos del veinte de febrero del año dos mil dos.
- 6 TRIBUNAL PRIMERO CIVIL .Resolución N° 291 -P-, de .- San José, a las ocho horas quince minutos del treinta y uno de marzo del año dos mil seis.
- 7 TRIBUNAL PRIMERO CIVIL .Resolución N°289-L -, de las ocho horas cinco minutos del treinta y uno de marzo del año dos mil seis.
- 8 TRIBUNAL PRIMERO CIVIL. Resolución N° 225 , de las siete horas cincuenta minutos del trece de marzo del año dos mil siete.
- 9 TRIBUNAL PRIMERO CIVIL. Resolución -N° 304 -F-, de las siete horas cuarenta minutos del cinco de abril del año dos mil seis.
- 10 TRIBUNAL PRIMERO CIVIL, SECCION PRIMERA. Resolución N°1309, de las ocho horas treinta y cinco minutos del doce de noviembre del año dos mil tres.
- 11 TRIBUNAL PRIMERO CIVIL. Resolución N° 793 , de las siete horas cuarenta y cinco minutos del nueve de agosto del año dos mil seis.
- 12 TRIBUNAL PRIMERO CIVIL. Resolución N° 833, de las nueve horas diez minutos del cuatro de agosto del año dos mil cinco.
- 13 SALA PRIMERA DE LA CORTE SUPREMA DE JUSTICIA. Resolución N°0299-A-04, de las diez horas veinte minutos del cinco de mayo del dos mil cuatro.
- 14 TRIBUNAL CONTENCIOSO ADMINISTRATIVO, SECCION PRIMERA. Resolución N 295-2000, de DEL T. Segundo Circuito Judicial. San José, a las diez horas del trece de octubre del dos mil.
- 15 TRIBUNAL PRIMERO CIVIL. Resolución N°1321, de las ocho horas quince minutos ,del trece de noviembre de dos mil tres
- 16 SALA PRIMERA DE LA CORTE SUPREMA DE JUSTICIA. Resolución N°057-

F-91.CIV, de las quince horas del diecinueve de abril de mil novecientos noventa y uno.