

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: LA HIPOTECA Y LAS OBLIGACIONES SOLIDARIAS

**RESUMEN:** La presente recopilación desarrolla el tema de las obligaciones solidarias y mancomunadas y el tema de la garantía real de hipoteca dentro del contexto del crédito mercantil, tocándose temas como los conceptos de obligaciones, la teoría de la solidaridad, y los créditos y el ejercicio de estos, en aplicación con el tema de las garantías reales en dichos créditos.

## Índice de contenido

|   |    |
|---|----|
| 1DOCTRINA.....  | 1  |
| a)Obligaciones mancomunadas y solidarias.....                                 | 1  |
| Orientaciones Modernas.....   | 2  |
| b)Teoría de la Solidaridad.....   | 4  |
| c)Sobre la garantía Hipotecaria.....  | 4  |
| d)Principios del contrato de préstamo bancario.....                           | 6  |
| e)El otorgamiento de garantías como contrato bancario.....                    | 8  |
| Naturaleza de la obligación garantizada.....                                  | 8  |
| f)Sobre la insuficiencia hipotecaria en el derecho comparado. .               | 9  |
| 2NORMATIVA.....   | 12 |
| a)Código Civil.....   | 12 |
| b)Normativa de México.....  | 20 |
| Garantía hipotecaria.....   | 20 |
| De los créditos individuales y mancomunados.....                              | 21 |
| 3JURISPRUDENCIA.....  | 23 |
| a)Análisis del plazo de prescripción de la hipoteca en crédito mercantil..... | 23 |
| b)Concepto y distinción con la fianza y la prenda.....                        | 35 |

### 1 DOCTRINA

#### a) *Obligaciones mancomunadas y solidarias*

[RODRIGUEZ-ARIAS]<sup>1</sup>

"La obligación mancomunada es la colectiva o pluripersonal. Es decir, aquella en la cual se da un pluralidad de sujetos, ya sea en la relación jurídica activa, varios acreedores, o en la relación jurídica pasiva, varios deudores, o en ambos términos de la relación jurídica obligatoria, pluralidad de acreedores y pluralidad de deudores.

Las formas que reviste la mancomunidad son: la mancomunidad simple o a prorrata, y la mancomunidad solidaria. Sin embargo, no es ésta la posición de nuestro Código Civil, que no admite la distribución de obligaciones mancomunadas simples y obligaciones mancomunadas solidarias, sino que sienta como términos contrapuestos las obligaciones mancomunadas y las obligaciones solidarias.

SÁNCHEZ ROMÁN dice, que el tecnicismo doctrinal es el tradicional, ya que etimológicamente mancomunidad equivale a obligarse en común. Sin embargo, a pesar de ello, se ha impuesto la dirección establecida por el Código civil, por motivo de su mayor sencillez; por tanto, podemos sentar, como principio general, la mancomunidad simple, y como excepción la solidaridad, según se desprende del artículo 1.024 {1.137 C. C. E.}).

### **Orientaciones Modernas.**

A pesar de lo que acabamos de ver en el examen del artículo 1.024 (1.137 C. C. E.) (que la regla general es el principio de la mancomunidad simple y la excepción la obligación solidaria), es menester decir que la doctrina moderna y en las legislaciones contemporáneas se tiende a generalizar la obligación solidaria, sosteniéndose así un principio opuesto al sentado por nuestro Código civil. En este sentido nos encontramos el Código civil alemán, que regula esta clase de obligaciones en los parágrafos 427 y 431; y el Código civil italiano, que se ocupa de esta clase de obligaciones en su artículo 1.294. En éstos se trata de favorecer al acreedor robusteciendo la eficacia de esas obligaciones solidarias.

Como venimos indicando, también en la doctrina moderna se afirma

esta tendencia de dar una mayor amplitud, un mayor campo de acción a las obligaciones solidarias para contrarrestar el principio general establecido por nuestro Código civil. Dentro de esta línea ideológica, nos encontramos al catedrático de Derecho civil en la Universidad de Madrid, HERNÁNDEZ-GIL, el cual dice a este respecto, en un artículo muy interesante que ha publicado en la "Revista de Derecho Privado" (30), que la no presunción de solidaridad no goza de consistencia, ni en el orden histórico, ni en el orden económico, ni en el derecho comparado. Se tiende, pues, hacia su limitación y hacia su eliminación.

Concorde con esta posición de la doctrina moderna y las legislaciones positivas a que acabamos de hacer referencia, vemos se orienta también la jurisprudencia del Tribunal Supremo de España. Así, las sentencias de 8 de julio de 1915 y de 11 de febrero de 1927, establecen que no es preciso emplear el término de obligación solidaria para que pueda deducirse la existencia de la misma en la relación jurídica obligatoria. Basta que de la interpretación gramatical y lógica del contrato se deduzca que fue ésta la intención de los contratantes. La Sentencia de 22 de marzo de 1950, insistiendo en este mismo extremo, dice que basta que se infiera de su texto la solidaridad, conforme exige el artículo 1.025 (1.138 C. C. E.); y, en la de 2 de junio de 1960, que puede deducirse que la voluntad de los contratantes fue la de crear una unidad en la obligación y la responsabilidad "in soliduru" de los cointeresados. Además, no es preciso pactar la solidaridad para que exista, en el caso de restitución por pago indebido, ya porque no cabe pacto alguno en obligaciones que no tienen su fuente en la convención, ya también porque la naturaleza jurídica del cobro de lo indebido impone la necesidad del total reintegro al perjudicado en cuanto sea dable, sustrayéndose de las contingencias que de la mancomunidad pueden derivarse, las cuales deben recaer, en todo caso, sobre los que se aprovecharon del error ajeno (Sentencia de 23 de octubre de 1903). Sin embargo, el Tribunal Supremo ha rechazado en algún caso la responsabilidad solidaria de las obligaciones por actos culposos colectivos (Sentencia de 23 de marzo de 1921), lo cual supone una contradicción con el fallo anterior.

El profesor HERNÁNDEZ-GIL admite una solidaridad derivada, no del texto del contrato, sino de la intención de las partes, o sea, de la voluntad tácita exteriorizada por un determinado comportamiento, sean actos u omisiones, quedando sometida a las reglas de interpretación de los contratos conforme lo establecen los artículos 1.132 y siguientes (1.281 s. C. C. E.) y las reglas de la interpretación de los testamentos,, según los artículos 707 y siguientes (675 s. C. C. E.)."

**b) Teoría de la Solidaridad**

[GARCÍA SALAS]<sup>2</sup>

“Ya apuntamos que la nota característica de la solidaridad es que establece la unidad del vínculo obligacional entre una pluralidad de sujetos.

El resultado de esta situación es que de un grupo de deudores el vínculo obligacional recae en su totalidad sobre todos y cada uno de ellos, obligándoles por la totalidad de la prestación ante su acreedor.

Si esta pluralidad radica en el sujeto acreedor de la obligación, ello implica que dada uno de los acreedores puede exigir del deudor la totalidad de la obligación y no parte alícuota, proporcional al número de acreedores.

La solidaridad entre acreedores es sumamente rara. Casi podría decirse que no existe en la práctica de la contratación.

En cambio, la solidaridad pasiva o de deudores es cada vez más corriente no sólo en la contratación sino en la legislación. De la norma general que estipula que la solidaridad no se presume y sólo existe cuando una voluntad legítima la establece, se ha pasado a la proliferación de normas específicas que la contemplan para los casos que aquellas se dictan

Esa aplicación, que parece extenderse en la práctica ha llevado al profesor Antonio Hernández-Gil a afirmar la existencia de un movimiento tendiente a eliminar el principio de no presunción de la solidaridad.”

**c) Sobre la garantía Hipotecaria**

[BRENES CÓRDOBA]<sup>3</sup>

224.–Hipoteca es un derecho real constituido sobre un inmueble, para asegurar el cumplimiento de una obligación.

Lo más común es que el deudor sea el hipotecante, como dueño del inmueble; pero bien puede ocurrir que un tercero que nada debe, preste al deudor "su garantía real. En este último caso, si para satisfacer la obligación la cosa hipotecada se vende, o su dueño para evitar la venta verifica el pago, el que prestó la garantía se subroga en los derechos del acreedor, en la proporción en que satisfaga la deuda.

225.–La constitución del gravamen no da al acreedor facultad alguna para gozar del bien hipotecado: sólo le concede privilegio para que con su producto se pague el monto de su crédito. El dueño del inmueble permanece en posesión de él y puede ejercer todos los atributos del dominio compatibles con el derecho de la persona á cuyo favor se ha establecido la seguridad.

226.–Corno acontece con todos los derechos reales, el gravamen subsiste aunque la finca se trasmita a otra persona. Vencido el plazo y no pagada la deuda, el acreedor ejerce la acción hipotecaria sea quien fuere el poseedor actual.

227.–La hipoteca es indivisible. El gravamen pesa sobre todas y cada una de las partes de que se compone el inmueble: si éste se divide, el adquirente de una parte no puede exigir, sin satisfacer el valor total de la hipoteca, la cancelación parcial de ella, en proporción al tanto que posee. En virtud del mismo principio, el deudor que hace un abono, carece de facultad para reclamar la liberación de una parte determinada de la finca. Lo único que puede exigir es que se reduzca, en proporción a lo pagado, la hipoteca en general.

Si así no fuese, el derecho del acreedor estaría seriamente amenazado, puesto que el deudor trataría cíc libérra la parte mejor para luego enajenarla y abandonar el resto a la ejecución. Distinto es cuando son varias las fincas hipotecadas, porque como cada una tiene su responsabilidad determinada y es independiente de las demás, no existe obstáculo para que el deudor, al reducir la deuda, elija la que ha de ser deshipotecada.

La indivisibilidad de la hipoteca no es, sin embargo, condición absolutamente necesaria, y por lo tanto nada se opone á que los interesados convengan en ciertos arreglos que den por resultado la división de la garantía.

228.–Aunque por lo común la hipoteca se establece para garantizar una deuda ya existente, esto no es indispensable: en ocasiones se rinde la garantía para asegurar deudas futuras o posibles responsabilidades en que se pueda incurrir. Tal sucede

con la hipoteca constituida en seguridad de un crédito en cuenta corriente, o con la que otorgan curadores o tutores para garantizar la administración de los bienes pertenecientes a los menores o a los incapacitados á quienes representan.

229.—Siendo así que la hipoteca se rinde para asegurar el cumplimiento de una obligación, su existencia legal está subordinada a la existencia de la obligación que garantiza. Es un accesorio, y en tal concepto no puede existir sin lo principal; por eso, desde el momento en que desaparece la obligación, por cualquiera de los modos porque se extinguen las obligaciones, la hipoteca deja de subsistir. Por la misma razón de ser simple accesorio, la nulidad de la garantía hipotecaria sobrevinida por causa especial a ella, en nada afecta la validez de la obligación garantizada.

230.—La constitución de una hipoteca en manera alguna impide el que se establezcan otras en provecho de terceras personas, porque con ello no se lesionan los derechos del acreedor favorecido con anterioridad, quien siempre tiene prelación respecto a los acreedores que vienen después.

Siempre que desaparece una hipoteca, la que sigue en grado inferior pasa a ocupar el lugar de aquélla y las otras ascienden también un grado, en el orden en que han sido establecidas.

(...)

231.—Como la imposición del gravamen envuelve la posibilidad de la venta forzosa del inmueble, puesto que si el deudor falta a su compromiso perece la garantía, es necesario que el constituyente tenga la facultad de enajenar y que la cosa comprometida entre en la condición de las que pueden venderse."

#### **d) Principios del contrato de préstamo bancario**

[MATA ORTEGA]<sup>4</sup>

"El préstamo hipotecario consiste en aquel contrato que el cliente del banco garantiza con hipoteca.

Existen tantos conceptos de hipoteca como autores hay, sin embargo, todos llegan a definiciones más o menos

uniformes, como las que enunciaremos a continuación.

Se define la hipoteca como:

"...un derecho que como su nombre lo indica, recae sobre un inmueble, que no pasa a posesión del acreedor y que como todos los derechos reales de garantía, asegura el cumplimiento de una obligación facultando a su titular para, si es incumplida, promover la venta del inmueble gravado y cobrarse aquella sobre el precio que den por éste."

(...)

De las anteriores definiciones se pueden extraer principios que les son comunes, éstos son: contemplan el principio de especialidad, de accesoriedad y los persecución, además, de venta y preferencia en el pago ante un eventual incumplimiento del deudor.

La hipoteca se puede considerar como una limitación formal del dominio, puesto que limita la facultad de disponer de la propiedad. Sin embargo, no constituye un derecho principal sino accesorio, pues requiere de una obligación principal para su existencia.

Nuestra legislación no contiene una definición de hipoteca clara y sistemática, sino que las principales características de ella se encuentran dispersas en un conglomerado de artículos del Código Civil.

La hipoteca es un derecho real que se constituye en escritura pública, puede recaer sobre uno o varios inmuebles. Como ventajas tiene, para el deudor, que limita su responsabilidad, dado que en caso de incumplimiento solo responde el bien gravado; para el acreedor tiene la ventaja que tiene asegurado el pago de su crédito con un bien ya determinado y no se expone a que el deudor a la hora de la ejecución no tenga bienes.

La hipoteca tradicionalmente se le ha considerado como un derecho real sobre un bien inmueble cuya naturaleza es de ser accesorio, que otorga al titular los derechos de venta, persecución y preferencia en el pago. Los bienes enajenables deben ser determinados y enajenables, aplicando el principio de especialidad.

En cuanto a las condiciones de forma, la hipotecada debe ser solemne, así ésta debe otorgarse en escritura pública y ser inscrita en el Registro Público. Puede ser constituida por contrato bilateral, por testamento, por acto jurídico o por disposición legal.”

**e) El otorgamiento de garantías como contrato bancario**

[Ramírez Villalobos]<sup>5</sup>

Además de la participación de una empresa bancaria y su función de crédito, es también un elemento característico de los contratos bancarios, el elemento personal y que consiste en la existencia de una relación especial entre el banco y su cliente. De lo anterior se colige que el otorgamiento de garantías o avales bancarios se encuentra dentro de las distintas clasificaciones doctrinales de los contratos bancarios. En este orden de ideas, se definen a los avales bancarios como operaciones activas, en las que el banco concede crédito a su cliente. No obstante, en éstas el crédito no se traduce en la entrega o puesta a disposición de dinero, sino que el instrumento a través del cual se canaliza el crédito es la firma del banco declarando su voluntad de transformarse en garante de su cliente.

**Naturaleza de la obligación garantizada**

\* Garantía de pago: Constituye la contrapartida o prestación recíproca de la garantía de ejecución o cumplimiento, ya que quien en una, es ordenante, es el beneficiario de la otra, y viceversa.

\* Garantía de conocimiento de embarque: también conocida como garantía por falta de documentos. Y se refiere al aseguramiento de los riesgos que se derivan de los distintos supuestos en los que falta cualquier otro documento.



\* **Garantía de vicios o defectos:** es aquella que asegura al beneficiario ante el riesgo de que una vez satisfecha su prestación por el ordenante, en un momento posterior presente el bien entregado o la instalación, defectos que requieran una labor de mejora por parte de aquél.

\* **Garantía de crédito:** en ésta el banco que la otorga responde frente al beneficiario de la misma, quién habrá concedido un crédito con anterioridad, por el eventual incumplimiento de quien recibió dicho crédito, especialmente por lo que atañe a la obligación de éste último de reembolsar la cantidad recibida, así como sus intereses y otros costes derivados de la falta de pago.

\* **Garantías de operaciones bursátiles:** es la garantía prestada por un banco en relación con operaciones a realizar en el marco general de la contratación bursátil.

\* **Garantías en el mercado hipotecario:** es aquella que se otorga para garantizar la devolución de préstamos ajenos cuando el prestatario constituya en contragarantía, a favor del garante, una hipoteca inmobiliaria

\* **Garantía indirecta o contragarantía:** es la que tiende a garantizar el riesgo asumido por un banco al prestar un aval"

#### ***f) Sobre la insuficiencia hipotecaria en el derecho comparado***

[MONTES]<sup>6</sup>

"La aplicación del artículo 1894 del Código civil exige, tal como se ha visto, que la cosa sometida a hipoteca haya perecido o se haya deteriorado; a su vez, sabemos asimismo que la simple depreciación de la cosa gravada no pone en movimiento el mecanismo protector que se está estudiando. Pues bien, colocándonos ahora en un superior estadio en la consideración de los presupuestos de actuación del indicado precepto tendremos, según una primera y

global visión, que el acreedor hipotecario sólo podrá actuar en el sentido por el mismo previsto cuando el menoscabo del bien sea de una entidad tal que la garantía se haga insuficiente para su seguridad, con lo cual la circunstancia de la disminución de valor de aquél pasa a tener primerísima importancia, ya que será la misma el módulo a manejar para decidir si se ha producido o no una situación de insuficiencia hipotecaria. Coordinando estas ideas, podría decirse, a primera vista, que ni el solo deterioro de la cosa ni la sola disminución de valor bastan para la aplicación del artículo 1894 sino que hace falta el juego combinado de uno y otro factor o, si se quiere en otros términos, que menoscabo de la cosa que no torne insuficiente la garantía y depreciación que no sea consecuencia del deterioro de aquélla son irrelevantes en el específico campo contemplado, pues éste exige que el daño sufrido por el bien suponga una disminución de su valor tal que en adelante la garantía hipotecaria resulte insuficiente para la exacta satisfacción del crédito bajo ella cobijado. En este sentido, el artículo 1894 del Código civil habla de que "cuando los bienes sometidos a hipoteca perezcan o padezcan un deterioro que los haga- insuficientes para garantizar el crédito...". Desde luego no es necesario advertir que el estudio de la insuficiencia de la garantía ocasionada por su disminución sólo tiene sentido en el caso de que la cosa hipotecada haya experimentado deterioro (eso sí, de la necesaria entidad como para dar lugar a ella), pues, como advierte De Page, la pérdida total torna la garantía inexistente y la norma jurídica tendrá aplicación en tal caso a fortiori.

La doctrina francesa, como de costumbre, se pronuncia en bloque y sin hacerse mayor cuestión sobre la necesidad de la insuficiencia de la garantía para que juegue el artículo 2131 del Code./En el sentir de Troplong, en el artículo 2131 el legislador supone que en el momento en que se concluyó la convención el deudor ofreció bienes suficientes para la garantía de sus acreedores hipotecarios, pero después tal garantía ha resultado insuficiente, ya por pérdida, ya por degradación de los bienes hipotecados; semejante insuficiencia debe ser constatada por el acuerdo de las partes, por el juez o por una experticia. Baudry-Lacantinerie y De Loynes afirman que la aplicación del artículo 2131 exige que la disminución haya determinado que la hipoteca resulte insuficiente para la seguridad del acreedor; para ellos, la regla del mencionado artículo difiere de la del artículo 1188 porque toda disminución de las garantías, proveniente de hecho del deudor, entraña la decadencia del beneficio del término aunque las que resten sean todavía suficientes para la seguridad del acreedor.<sup>82</sup> En opinión de Planiol y Ripert es necesario que la disminución de las garantías originarias las haga insuficientes para el acreedor;

en tal sentido señalan que si una cosa hipotecada, asegurada contra incendio, es destruida por el fuego, el acreedor sólo podrá pedir un suplemento de hipoteca si el inmueble se hallaba insuficientemente asegurado o si la compañía de seguros alegase con éxito una causa de caducidad del seguro; si, por el contrario, la indemnización debida por el asegurador es un exacto equivalente del inmueble, el acreedor, cuyo derecho de preferencia se traslada sobre la indemnización, no puede alegar el artículo 2131.83/

En parecidos términos se pronuncian los autores belgas. Laurent señalaba que la degradación del inmueble hipotecado no basta para que el acreedor pueda promover el reembolso, es necesario que el inmueble venga a ser insuficiente para la seguridad del acreedor, ya que si, a pesar del deterioro, al valor del inmueble da al acreedor garantía plena no puede quejarse por no tener interés en ello; sólo cuando el inmueble deteriorado no tiene ya un valor que esté en relación con el monto del crédito, el acreedor tiene derecho a pedir el reembolso. ¿Cuándo puede decirse que hay insuficiencia de seguridad? Esta es una cuestión de hecho, los peritos se encargarán de valuar el inmueble y el juez decidirá en consecuencia. En nuestros días, para De Page es evidente que el solo hecho de la degradación no sería suficiente para justificar la decadencia del término; hace falta, en consecuencia, que dicha degradación haya disminuido la seguridad o, en otras palabras, que haya agravado la situación del acreedor, ya que de no ser así una sanción tan grave como la exigibilidad del crédito principal no se justificaría; la cuestión de determinar si hay insuficiencia de la seguridad es de puro hecho.

También la doctrina italiana se orienta en la misma dirección: la norma protectora de los intereses del acreedor hipotecario sólo tendrá aplicación cuando la disminución sufrida por la garantía determine la insuficiencia de la misma a efectos de la seguridad de aquél. Para Pino, el artículo 2743 del Código exige que el deterioro de la cosa debe ser de tal entidad que ocasione la insuficiencia de la garantía; su aplicación depende no sólo del hecho objetivo de la disminución de la garantía, sino también del criterio relativo de la insuficiencia, resultando así particularmente importante la relación entre el valor de la cosa dada en garantía y el valor de la obligación.<sup>86</sup> Según Rubino no basta cualquier disminución del valor del bien que no determine la insuficiencia de éste para satisfacer el crédito probablemente, sin embargo, no es necesario que el valor descienda por debajo del crédito, sino que, por la imprevisibilidad del precio de venta y por el argumento que ofrecen los artículos 2875-2876, siempre deberá quedar salvaguardando un margen prudencial de al menos un tercio de exceso (si preexistía)."

## 2 **NORMATIVA**

### **a) Código Civil**

[ASAMBLEA LEGISLATIVA]<sup>7</sup>

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

No es necesaria la aceptación expresa de aquel a cuyo favor se constituye la hipoteca.

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

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

(Así reformado por Ley No. 3363 del 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 a no ser con éste.

- 4.- Las servidumbres, a no ser con el predio dominante.
- 5.- Los derechos de uso y habitación.
- 6.- El arrendamiento.
- 7.- El derecho de poseer una cosa en cualquier concepto que no sea el de dueño.

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.

(Así adicionado este inciso por Ley No. 3363 del 6 de agosto de 1964).

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

(Así adicionado este inciso por ley No. 3450 del 5 de noviembre 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 este inciso por el artículo 40, inc. b) de la Ley No. 7933 del 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 que corran después de ella.

ARTÍCULO 413.- La obligación garantizada 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 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 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 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 tramites 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 casos en que el comprador deba recibir la finca libre de gravámenes.

(Así reformado por Ley No. 16 del 12 de diciembre de 1887).

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.

## CAPÍTULO II

### De las cédulas hipotecarias

ARTÍCULO 426.- Puede constituirse hipoteca para responder a un crédito representado por cédulas, sin que nadie, ni aun el dueño del inmueble hipotecado, quede obligado personalmente al pago de la deuda. A esta clase de hipotecas son aplicables las disposiciones sobre hipoteca constituida para garantizar una obligación personal, con las modificaciones que se contienen en los siguientes artículos.

ARTÍCULO 427.- Sólo podrá constituirse la hipoteca de cédulas sobre inmuebles que no estén gravados con hipoteca común anterior; pero la hipoteca de cédulas no impide la constitución de otras hipotecas de la misma clase para obtener cédulas de segundo o ulterior orden, ni la constitución posterior de hipotecas comunes.

ARTÍCULO 428.- Puede reemplazarse una hipoteca común con una hipoteca de cédulas, siempre que en ello estén de acuerdo deudor y acreedor, y que se le cancele la primera al constituir la segunda.

ARTÍCULO 429.- Toda hipoteca de cédulas se constituirá haciéndola constar en escritura pública. Una vez constituida e inscrita se emitirán las cédulas.

(Así reformado por Ley No. 358 del 12 de agosto de 1941).

ARTÍCULO 430.- Las cédulas deben emitirse en moneda nacional. Sin embargo, podrá hacerse en moneda extranjera para corresponder por créditos obtenidos en el extranjero, con sociedades o bancos domiciliados fuera del país. En uno u otro caso, deberán ser del valor de un múltiplo de ciento.

(El texto de este primer párrafo fue modificado por Resolución de la Sala Constitucional No. 27-95 de las 16:18 horas del 3 de enero de 1995).

Todas las cédulas deberán estar firmadas por el dueño del inmueble



hipotecado, o por su legítimo representante, y por el registrador general, el registrador general asistente, el registrador de cédulas, o cualquier otro registrador especialmente designado por el primero a ese efecto, y expresarán:

1- Los datos necesarios para poder identificar las fincas hipotecadas, que no podrá ser más de una.

2- La cantidad total que importa la hipoteca a que la cédula se refiere y la que importen las hipotecas para cédulas anteriores, si las hubiere.

3- El nombre y apellidos de la persona a cuyo favor se extiende y la fecha y el lugar del pago.

4- Si se han pasado más de diez años desde el vencimiento del plazo para el pago, la cédula no surtirá efectos después de esta fecha en perjuicio de terceros, siempre que el Registro no manifieste circunstancias que impliquen gestión cobratoria o reconocimiento del crédito u otra interrupción de la prescripción. El registrador, al inscribir nuevos títulos relativos a la finca respectiva, hará caso omiso de tal gravamen.

Siempre que un crédito devengue intereses y que estos no hayan de descontarse ni de pagarse en el principal, al vencimiento de la obligación, se agregarán a cada cédula tantos cupones, que sirvan de título al portador para la cobranza de aquellos, como trimestres o semestres -a elección del tenedor- contuviere el plazo.

Cada cupón expresará el trimestre o semestre respectivo, la cantidad a que montan los intereses del mismo, el número de cada cédula y la inscripción de la finca afectada. La cédula expresará el número de cupones y su respectivo vencimiento.

(Así reformado por Ley No. 6965 del 22 de agosto de 1984).

ARTÍCULO 431.- La cédula hipotecaria tiene la misma fuerza y valor probatorio que el testimonio de escritura pública. Puede traspasarse por endoso en blanco, y el adquirente puede también, aún sin llenar ese endoso ni poner uno nuevo, traspasarla a cualquier otra persona.

El endoso de cédulas no constituye en responsabilidad al endosante.

ARTÍCULO 432.- Sin perjuicio de la prueba en contrario, se reputará dueño de la cédula al portador de ella, siempre que contenga un endoso nominal o en blanco, que apoye tal presunción.

Los endosos se reputaran también auténticos mientras no se pruebe lo contrario.

ARTÍCULO 433.- Para la hipoteca de cédulas no es necesario que al constituirse haya acreedor, y pueden emitirse las cédulas a favor del mismo dueño del inmueble hipotecado, quien, de igual manera que cualquiera otra persona, puede negociarlas aún después de vencidas

(Así reformado por Ley No. 46 del 12 de julio de 1895).

ARTÍCULO 434.- En toda hipoteca de cédulas se tendrán por renunciados los trámites del juicio ejecutivo, y la base para el remate de la finca hipotecada será el valor de la primera hipoteca. Quien tuviere el derecho de pedir el remate, podrá hacerlo con base de la cédula o cédulas en su poder, independientemente de las que se encuentren en el de otras personas. Cuando el comprador deba recibir la finca libre de gravámenes, se pagará íntegramente al ejecutante su crédito si el monto del remate alcanzare a cubrir toda la emisión de cédulas y cupones expedidos; en el caso contrario, se la pagará en proporción su crédito. En uno y otro caso, el resto del precio quedará depositado para responder al pago de las cédulas y cupones no presentados en la ejecución, y se procederá a la cancelación del gravamen en el Registro

(Así reformado por Ley No.113 del 6 de julio de 1940).

ARTÍCULO 435.- La hipoteca de cédulas garantiza, además del capital, los intereses corrientes, los de demora y gastos de ejecución.

(Así reformado por Ley No.15 del 26 de mayo de 1892).

ARTÍCULO 436.- En el caso de que la finca se desmejore hasta ser insuficiente para cubrir el valor de la hipoteca o hipotecas a que ella responde, cualquier tenedor de cédulas puede pedir la venta, aunque el plazo no esté vencido, y con el precio de ella se hará el pago con el descuento señalado por la ley para los pagos adelantados.

ARTÍCULO 437.- Si el poseedor de la finca no la cuida y atiende como es debido y por ello queda expuesta a desmerecer hasta el

punto de volverse insuficiente para cubrir la hipoteca o hipotecas de que responda, cualquier dueño de cédulas puede pedir que se quite al poseedor la administración de la finca y se dé a otra persona.

ARTÍCULO 438.- Cuando la venta o administración a que se refieren los dos artículos anteriores, se solicite por el dueño de cédula de un orden inferior, lo que se acuerde o resuelva no podrá perjudicar en nada las cédulas de una hipoteca anterior.

Si la ejecución se hubiere establecido para el cobro de intereses de cédulas no exigibles, el adquirente recibirá la finca con el gravamen de todas las cédulas de la misma emisión y con el de los cupones de intereses no presentados para su pago. Pero si el producto del remate fuere inferior al monto de la deuda hipotecaria, se depositara para repartirse a prorrata entre todos los coacreedores.

(Así reformado por Ley No. 15 del 26 de mayo de 1892).

ARTÍCULO 439.- La cancelación de la hipoteca deberá hacerse:

- a) Por medio de escritura pública;
- b) Por ejecutoria librada en juicio ordinario; y
- c) Por mandamiento expedido en ejecución hipotecaria en cuanto a las de grado inferior al gravamen que sirvió de base al juicio.

En el primero y último casos junto con el documento inscribible de cancelación deberá presentarse la cédula correspondiente para que el Registro al firmar la cancelación, la incinere.

(Así reformado por Ley No. 358 del 12 de agosto de 1941).

ARTÍCULO 440.- Si la deuda no devengare intereses, el poseedor de la finca puede obtener en cualquier tiempo, antes del plazo, la cancelación de la hipoteca de cédulas, consignando el valor íntegro de éstas.

Pero si hubiere cupones de intereses, la consignación deberá comprender, además, el valor de los cupones emitidos.

El portador de un cupón no prescrito, podrá exigir su importe ante el Juez, a cuya orden estuviere el depósito. Seis meses después de la prescripción, se entregara al depositante la suma no reclamada oportunamente.

(Así reformado por Ley No. 15 del 26 de mayo de 1892).

**b) Normativa de México**

ACUERDO 38.1310.2007 de la Junta Directiva, por el que se aprueban las Reglas para el Otorgamiento de Créditos para Vivienda a los Trabajadores Derechohabientes del Instituto de Seguridad y Servicios Sociales de los Trabajadores del Estado.

Al margen un logotipo, que dice: Instituto de Seguridad y Servicios Sociales de los Trabajadores del Estado.- Secretaría de la Junta Directiva.- SJD.-754/2007.

[ACUERDO 38.1310.2007]<sup>8</sup>

**Reglas para el otorgamiento de créditos para vivienda a los trabajadores derechohabientes del instituto de seguridad y servicios sociales de los trabajadores del estado.**

**Garantía hipotecaria**

SEPTIMA.- Los créditos para vivienda otorgados por el FOVISSSTE, se garantizarán con hipoteca constituida en primer lugar a favor del mismo, cuyo gravamen deberá inscribirse en el Registro Público de la Propiedad correspondiente. En caso de cofinanciamiento, se constituirá en los términos establecidos en el convenio suscrito entre el FOVISSSTE y el Cofinanciador, con la finalidad de que los contratos de otorgamiento de crédito se formalicen en un solo instrumento notarial, constituyéndose hipoteca compartida en primer lugar y grado en forma proporcional al monto de crédito otorgado por cada una de las Instituciones cofinanciadoras.

En el caso de los créditos FOVISSSTEINFONAVIT la hipoteca se constituirá en los términos establecidos en el contrato de crédito.

El FOVISSSTE sólo girará instrucciones para la cancelación de la hipoteca otorgada en su favor, en los siguientes casos:

a) Cuando los créditos otorgados en los términos del presente capítulo hayan sido cubiertos en su totalidad, incluidos los intereses y accesorios, ya sea dentro del plazo concedido o por liquidación anticipada;

b) Cuando se declare procedente la aplicación del seguro del crédito de vivienda a que se refiere el artículo 182 de la Ley, aplicable para los casos de invalidez, incapacidad total permanente o de muerte del acreditado; y

c) Cuando se haya procedido a la cancelación del saldo por el transcurso del plazo establecido para el pago del crédito, en los términos de la Regla Décima Sexta.

#### **De los créditos individuales y mancomunados**

OCTAVA.- Los Trabajadores que sean titulares de aportaciones de la subcuenta de vivienda de la cuenta individual del SAR, tendrán derecho a recibir crédito para vivienda por una sola vez, aun y cuando su cónyuge haya sido beneficiado (a) con anterioridad con el otorgamiento de crédito de FOVISSSTE.

Asimismo, el FOVISSSTE podrá autorizar créditos mancomunados a matrimonios o concubinatos de trabajadores derechohabientes que cumplan los requisitos siguientes:

a) Uno de los cónyuges, la concubina o el concubinario deberá calificar para la obtención de un crédito;

b) El cónyuge, concubina o concubinario del Trabajador calificado deberá ser titular de una subcuenta del fondo de la vivienda del SAR, con una antigüedad mínima de dieciocho meses;

c) El importe del crédito mancomunado estará constituido por la suma del 100% del crédito que le corresponda al Trabajador calificado, y hasta por el 75% que le corresponda al cónyuge, concubina o concubinario, de acuerdo a su capacidad de pago;

d) Tratándose de crédito para adquisición, la vivienda deberá ser adquirida en copropiedad;

e) En caso de crédito para construcción individual, reparación, ampliación, mejoramiento o pago de pasivos, el inmueble sobre el que se aplicará el crédito deberá estar escriturado en copropiedad a favor de los Acreditados.

Para los efectos de estas Reglas, se entenderá por concubina o concubinario a la persona con quien el Trabajador ha vivido como si fuera su cónyuge durante los cinco años anteriores a la fecha en que presente la solicitud de crédito, o con la que tuviese hijos, siempre y cuando ambos permanezcan libres de matrimonio. Si el Trabajador tiene varias concubinas o concubinarios, ninguno de éstos tendrá derecho a recibir el crédito para vivienda;

f) En los casos de los créditos conyugales FOVISSSTE-INFONAVIT, se otorgarán con apego a las Reglas de Otorgamiento de cada institución;

g) Los créditos FOVISSSTE-INFONAVIT serán para adquisición de vivienda en cualquier lugar del país, ya sea nueva o usada con valor máximo equivalente a 650 VSMMGVDF, con los plazos y montos máximos que establezca cada Institución conforme a sus respectivos Programas de Financiamiento. Para el crédito que otorgue FOVISSSTE, la tasa de interés que se aplicará será del 4% al 6%;

h) El otorgamiento de los créditos FOVISSSTE-INFONAVIT no estará sujeto a sorteo, y las solicitudes de los trabajadores derechohabientes del ISSSTE-FOVISSSTE, serán atendidas conforme se reciban;

i) La administración y recuperación de los créditos FOVISSSTE-INFONAVIT, estará a cargo de cada una de las instituciones de acuerdo con sus políticas y lineamientos aplicables a la materia;

j) En los créditos FOVISSSTE-INFONAVIT, la garantía hipotecaria se constituirá en primer lugar para las dos instituciones, en la proporción de los montos otorgados por cada una de ellas, con la

obligación solidaria del copropietario.

En el supuesto a que se refiere el párrafo anterior, el cónyuge deberá presentar copia certificada del acta de matrimonio, además de los documentos señalados en la Regla Vigésima Octava.

### **3 JURISPRUDENCIA**

#### ***a) Análisis del plazo de prescripción de la hipoteca en crédito mercantil***

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

-N° 1070 -L-

TRIBUNAL PRIMERO CIVIL.- San José, a las siete horas cuarenta y cinco minutos del primero de octubre del año dos mil tres .

INCIDENTE DE PAGO PARCIAL Y PRESCRIPCION promovido por JORGE ENRIQUE CHACON SALAZAR , quien confirió poder especial judicial al licenciado Marcial Barrientos Quirós, dentro de PROCESO EJECUTIVO HIPOTECARIO , establecido ante el Juzgado Segundo Civil de Mayor Cuantía de San José, bajo el expediente número 97-011220-170-CA . Incoado por JOSE JOAQUIN MURILLO PICADO , contra JORGE ENRIQUE CHACON SALAZAR , quien confirió poder especial judicial al licenciado Marcial Barrientos Quirós. Intervienen además, Claudio Molina Salazar quien confirió poder especial al licenciado Mario Alvarado Castro, como acreedor de tercer grado, Luis Chacón Alvarado y José Luis Pacheco Murillo como rematarios .

En virtud de recurso de apelación interpuesto por el

incidentista y el acreedor de tercer grado , conoce este Tribunal del auto-sentencia de las dieciséis horas del siete de octubre del año dos mil dos , que resolvió: "POR TANTO: Con base en lo expuesto, se rechaza el incidente el incidente (sic) de prescripción y pago parcial formulados por Jorge Enrique Chacón Salazar. Se resuelve sin especial condena en costas. " .

Redacta el Juez Parajeles Vindas , y;

CONSIDERANDO

I.- Por ser fiel reflejo de lo que informan los autos, se aprueba el elenco de hechos probados que contiene la resolución recurrida.

II. El promovente, en vía incidental, reclama tres pretensiones en concreto: 1) nulidad del remate celebrado en autos por haberse ordenado con base distinta a la pactada, 2) de declaren prescritos los créditos hipotecarios de primer y segundo grado y 3) se acoja pago parcial conforme al monto cancelado por el actor a favor del Banco Popular y de Desarrollo Comunal. El Juzgado a-quo rechaza incidente promovido por la parte demandada, sin especial condena en costas. De ese pronunciamiento recurre tanto el incidentista como el acreedor de tercer grado Claudio Molina Salazar, quienes lo hacen en términos muy similares. Los agravios se limitan a dos extremos en concreto: insisten en la prescripción de las hipotecas por haber transcurrido el plazo de 4 años, ello por cuanto se trata de obligaciones de carácter mercantil. Además, protestan la denegatoria del pago parcial. Sostienen que la cesión realizada por el Banco Popular al actor no fue notificada y esa circunstancia les permite alegar pago, lo que afecta la base del remate.

III.- A tenor del artículo 565 del Código Procesal Civil, es incuestionable la legitimación del incidentista para recurrir. Su recurso se conoce en lo apelado; esto es, en los puntos inconformes y que le perjudican. Incluso, lo resuelto sobre costas le beneficia. Distinta es la situación del acreedor de tercer grado Molina Salazar. En autos no figura como promovente y, en realidad, la resolución del a-quo no le perjudica. Su crédito queda a la espera del resultado económico de la subasta, la cual se mantiene al denegarse el incidente. Es un contrasentido que cuestione el pago parcial, sobre todo porque el rematante ofreció



una suma muy superior a la base. Por lo expuesto y norma legal citada, se declara mal admitida la alzada interpuesta por el acreedor de tercer grado.

IV.- Se trata de un proceso hipotecario de vieja data, iniciado en mayo de 1987. El actor es el acreedor de segundo grado, razón por la cual la ejecución pura se tramitó en un principio en el Juzgado Segundo Civil de Mayor Cuantía de esta Ciudad. El remate se ordenó soportando hipoteca de primer grado a favor del Banco Popular y de Desarrollo Comunal, quien luego se apersonó con el crédito vencido. Por la naturaleza de la institución bancaria co-ejecutante, el asunto se trasladó al Juzgado Civil de Hacienda de Asuntos Sumarios, órgano jurisdiccional que ordenó el remate celebrado en autos. Esa subasta fue objeto de un incidente de nulidad promovido por la parte demandada, cuya denegatoria fue confirmada por este Tribunal en el voto de folio 763. La problemática se produce porque el actor le cancela al Banco Popular el crédito hipotecario de primer grado, y con esa finalidad paga la suma de ₡ 625.699,25 el 4 de febrero de 1999. Al quedar excluido el citado Banco, el expediente regresa al Juzgado de origen en la sede civil. En este nuevo incidente reclama el accionado la nulidad de actuaciones y resoluciones (del remate), la prescripción de las hipotecas y el pago parcial. El primer y tercer extremo petitorio se fundamenta precisamente en el comprobante de ingresos de caja número 500115, donde el demandante cancela la obligación del demandado al Banco Popular. En ese documento, copia visible a folio 1 de esta incidencia, se desglosa el monto pagado de ₡ 625.699,25 en varios rubros; entre ellos , ₡ 412.157,65 por concepto de capital. Se pretende fijar el saldo del principal a esa suma y por ende, incluyendo los intereses de acuerdo con la fórmula pactada en la hipoteca, la base fijada de ₡ 450.000 es distinta. No comparte el Tribunal ese argumento, reiterado en los agravios para que se anule la subasta y se acoja el pago parcial. En autos el remate se señaló con los ₡ 450.000 como capital de la hipoteca de primer grado, sin que se hubiese protestado en su oportunidad. Se trata de resoluciones firmes, las cuales no pueden atacarse por la vía incidental de nulidad. Doctrina del párrafo 2º del artículo 199 del Código Procesal Civil. De todos modos, la invalidez de un acto procesal únicamente procede cuando se causa indefensión o se viola el curso normal del procedimiento, hipótesis previstas en los numerales 194 y 197 del citado cuerpo de leyes. Si bien la base se pactó en saldo de capital e intereses, se mantuvo siempre en el monto del principal y se conformó con las resoluciones respectivas. En el caso de pensar en un saldo de ₡ 412.157,65,

éste generó intereses y podría alcanzar o superar los ₡ 450.000, pero lo más importantes es que el rematante ofreció ₡ 5.100.000 y, por ende, la base no figura como monto de adjudicación. Acoger la invalidez en esas condiciones, sería una nulidad por la nulidad misma, improcedente porque la medida sólo se decreta en forma restrictiva. No hay perjuicio para el demandado en virtud del resultado de la subasta. Por último, es imposible limitar, como se sugiere, el cobro a lo pago al Banco Popular. Es una subrogación legal y ésta genera los réditos y costas conforme a la ley.

V.- En cuanto a la prescripción, tampoco lleva razón el apelante en sus agravios. Sostiene que por tratarse de una obligación mercantil, las hipotecas al cobro prescriben a los 4 años. El punto lo ha abordado la Sala Primera de la Corte Suprema de Justicia, con distintas integraciones. En un principio sostuvo la tesis del recurrente; esto es, la naturaleza de la relación causal justificaba el plazo prescriptivo: 4 años si era mercantil y 10 años si era civil. No obstante, en la actualidad el criterio predominante, sin importar el negocio subyacente, se inclina por considerar el período decenal. Así lo resolvió la citada Sala en el voto número 481 de las 16 horas 15 minutos del 19 de junio del 2002:

“III.- El punto debatido se limita a definir la naturaleza jurídica del plazo prescriptivo de un crédito garantizado con hipoteca común. Sobre el tema es posible identificar tres etapas: 1) la tesis tradicional que pregonaba la prescripción ordinaria o decenal, sin distinguir entre la relación causal y el título que la garantiza. Su apoyo jurídico lo fue la interpretación auténtica al artículo 968 del Código de Comercio. 2) Esta posición se mantuvo invariable hasta el voto número 40 de las 15 horas del 3 de junio de 1994, cuando esta Sala por mayoría y, con otra integración, se inclinó por establecer el plazo según el negocio subyacente. Este nuevo criterio se aferra a la accesoriedad de la hipoteca respecto al negocio principal, de suerte que prescrito éste debe suceder lo mismo con lo accesorio. 3) se retorna a la tesis legal de los 10 años sin que tenga relevancia el origen del crédito garantizado. IV.- El criterio de la relación causal encuentra su mayor representante en el voto 40 de 1994 de esta Sala, en el cual se cuestiona los alcances de la interpretación auténtica del artículo 968 del Código de Comercio, norma que en forma clara dispone que las hipotecas comunes o de cédulas continuarán rigiéndose por la prescripción de diez años. En ese sentido, al analizar una compraventa mercantil con garantía

hipotecaria, por mayoría se dispuso: " V.- La Ley N° 3416 de 3 de octubre de 1964, al interpretar en forma auténtica el artículo 968 del Código de Comercio, estableció: "Artículo Unico.- Interpretanse las disposiciones del artículo 968 del Código de Comercio en el sentido de que la prescripción de las acciones que se deriven de actos y contratos mercantiles, se regirá por las disposiciones del capítulo a que este artículo se refiere, salvo en cuanto a las hipotecas comunes o de cédulas, que continuarán rigiéndose por la prescripción de diez años.".- Esta disposición puede resultar equívoca por varios motivos. En primer lugar, tratándose de cédulas hipotecarias, la interpretación dada por el legislador estaba sobrando. En efecto, las cédulas hipotecarias incorporan, en sí, dada su condición de título valor, un crédito, sin indicar la causa por la cual se emitió (principio de abstracción). Ese crédito, al estar reguladas las cédulas en el Código Civil, es de naturaleza civil. Ergo, lo referente a la prescripción mercantil no le es aplicable a las cédulas, por lo cual no precisaba respecto de ellas la citada interpretación. En cuanto a las hipotecas comunes, la interpretación transcrita podría conducir a criterios contradictorios. Debe repararse, al respecto, en la naturaleza accesoria de ese derecho real de garantía. La hipoteca sirve para asegurar el cobro de una obligación en caso de incumplimiento; ella confiere al acreedor el derecho de sacar a remate la finca dada en garantía, siguiendo los procedimientos legales respectivos, y así saldar la deuda con el dinero obtenido en la almoneda pública. Pero si el derecho de crédito garantizado se extingue, la hipoteca corre la misma suerte. Este principio lo recoge el artículo 424 del Código Civil. Pero a la inversa no sucede igual. Si la hipoteca se extingue por cualquier motivo, no necesariamente fenece el crédito asegurado. La garantía hipotecaria puede darse sobre cualquier obligación. Por ejemplo, podría darse para respaldar el pago de honorarios de profesionales, en cuyo caso, el derecho garantizado prescribiría en tres años (artículo 869, inciso 2°, del Código Civil), y si se diera la extinción del derecho de crédito por esta causa, también la hipoteca, como derecho accesorio, se extinguiría. En realidad, no existe ninguna disposición en el Código Civil en la cual se establezca la prescripción de la hipoteca, como derecho real de garantía, en el plazo de diez años. Al ser un derecho accesorio, su existencia está ligada a la del crédito garantizado. Sin embargo, el verdadero problema en este tipo de derecho real, es el de la vigencia de su inscripción en el Registro. Para dar certeza en el tráfico de inmuebles, dada la publicidad registral a la cual está afecta la hipoteca, el párrafo segundo del artículo 471 del Código Civil dispone: "Las hipotecas, ya sean comunes o de cédulas, inscritas o detenidas por defectuosas, que en cualquier

tiempo aparezcan vencidas por más de diez años sin que el Registro manifieste circunstancias que impliquen gestión cobratoria o reconocimiento del crédito u otra interrupción de la prescripción, no surtirán, después de esa fecha, efectos en perjuicio de terceros y el Registrador, al inscribir nuevos títulos relativos a la finca respectiva, hará caso omiso de tales gravámenes.". Sin embargo, ello no quiere decir que, cuando la hipoteca garantice una obligación, sea civil o mercantil, cuyo plazo de prescripción sea inferior a los diez años, deba interpretarse que el derecho garantizado deje de prescribir en el plazo que le es propio, debiéndose aplicar entonces el término de diez años. Si garantiza, como se dijo en el ejemplo, los honorarios de un profesional, el derecho de crédito principal sigue prescribiendo en 3 años, y no en 10. Si respalda una obligación mercantil, el plazo de prescripción será el previsto por el Código de Comercio para el acto o contrato respectivo; sea, no podría aplicarse el de diez años. Empero, registralmente continuaría existiendo el gravamen hipotecario, respecto de terceros, aún después de haber transcurrido el término de prescripción previsto para el derecho asegurado. Por ello, algunos autores han sostenido que, al menos en cuanto a la inscripción registral, el derecho de hipoteca puede subsistir aún habiendo fenecido el crédito garantizado, quedando abierta la posibilidad de ejercer la acción hipotecaria si, terceros de buena fe, se han constituido en cesionarios del crédito hipotecario. Sin embargo, ello sólo es factible, al tenor de esta tesis, respecto de terceros adquirentes de buena fe, quienes ejerzan acciones hipotecarias. Pero, tal fenómeno no sucede en el sub lite, pues no se trata de una acción de naturaleza hipotecaria, a cuya especie se refiere la interpretación auténtica dicha, sino de una acción derivada del contrato mismo de compraventa, la cual, en virtud del principio de accesoriidad precitado, y de la misma literalidad de la interpretación auténtica del artículo 968, debe regirse por las disposiciones del Código de Comercio. Por ello, el argumento del recurrente no es de recibo.". V.- En otro asunto similar, pero referido a un contrato de arrendamiento de dinero garantizado con cédula hipotecaria, igualmente por mayoría la Sala mantuvo el criterio de que el plazo de prescripción es de 4 años de acuerdo con el negocio causal y no al título que lo respalda. Al respecto se dijo: "III. La Ley N° 3416 del 3 de octubre de 1964 interpretó auténticamente el artículo 968 del Código de Comercio al expresar: " ... la prescripción de las acciones que se deriven de actos y contratos mercantiles, se regirá por las disposiciones del capítulo a que este artículo se refiere, salvo en cuanto a las hipotecas comunes o de cédulas, que continuarán rigiéndose por la prescripción de diez años". Esta disposición resulta equívoca por

varias razones. En primer lugar las cédulas hipotecarias por su condición de título valor incorporan un crédito, sin mencionar la causa de su emisión. Las cédulas por encontrarse reguladas en el Código Civil, su crédito es de naturaleza civil. No obstante, la prescripción mercantil no le es aplicable a las cédulas hipotecarias por la naturaleza accesoria en tanto derecho real de garantía. La hipoteca constituye un medio de aseguramiento para el cobro de una obligación en caso de incumplimiento, potenciando en el acreedor su derecho a sacar a remate la finca en garantía y saldar la obligación con el resultado de la subasta pública. Empero, si el derecho de crédito garantizado se extingue, la garantía hipotecaria corre la misma suerte. Principio recogido por el artículo 424 del Código Civil. Pero en sentido inverso no sucede igual. Si la hipoteca se extingue no fenece necesariamente el crédito asegurado. La hipoteca puede constituirse sobre cualquier tipo de obligación, y si opera la extinción del crédito principal, por la misma causa también la garantía hipotecaria, como derecho accesorio, se extingue. En realidad, en el Código Civil no existe disposición en la cual se establezca la prescripción decenal de la hipoteca como derecho real de garantía. Por ser un derecho accesorio, su existencia está ligada a la del crédito garantizado. Si el crédito respalda una obligación mercantil el término de prescripción será el previsto en Código de Comercio para el acto o contrato y no podría aplicarse el de diez años. No obstante, registralmente el gravamen continuaría existiendo respecto de terceros de buena fe constituidos en cesionarios del crédito hipotecario, aún después de transcurrido el término de prescripción previsto para el derecho asegurado, quienes ejerzan acciones hipotecarias (principio consagrado en la sentencia N°40 de las 15 horas del 3 de junio de 1994). En el sub lite no se trata de una acción hipotecaria a cuya especie se refiere la interpretación auténtica, sino de una acción derivada de un contrato de arrendamiento de dinero por virtud del principio de accesoriedad y la literalidad de la interpretación del artículo 968 del rito de comercio, debe regirse por el Código de Comercio y no el Civil." Voto número 279 de las 15 horas 30 minutos del 26 de abril del año 2000. En ambos casos, los votos salvados mantienen la tesis tradicional de los 10 años. VI.- El criterio de las relación causal no logró consolidarse dentro de la Sala. En el voto número 54 de las 15 horas del 3 de junio de 1998 aplica el plazo decenal a una compraventa civil conforme al artículo 968 del Código de Comercio y su interpretación auténtica. En lo que interesa resolvió: " V.- En el presente asunto, el Tribunal aplica la prescripción de cuatro años que contempla el Código de Comercio, por considerar que la compraventa es de naturaleza mercantil. Primeramente, cabe indicar que, aún cuando la venta en

cuestión fue hecha por una sociedad a un agricultor, dicho contrato no encaja dentro del supuesto contenido en el inciso a), del artículo 438, del Código de Comercio, por lo que el negocio subyacente no es mercantil sino civil. La finca inscrita al sistema de folio real, matrícula número cincuenta y siete mil noventa y cinco- cero cero cero, de la Provincia de Heredia, objeto de la venta en cuestión, es una finca de aptitud agrícola, cuya naturaleza, según el Registro Público de la Propiedad, es terreno de repastos y potrero, destinada, básicamente, a la ganadería (ver certificación a folio 9 y certificación de escritura a folio 4). Finca La Martita S.A. realizaba, hasta la fecha de la venta del inmueble, actividades ganaderas en éste, es decir, no ha tenido por giro normal de sus actividades la compra y venta de bienes inmuebles ni la búsqueda u obtención de lucro con negociaciones de este tipo. De consiguiente, el Tribunal ha errado al considerar que la compraventa es de naturaleza mercantil, también, al aplicar la prescripción regida por el Código de Comercio, pues se debe tener presente, además, que el plazo de prescripción de hipotecas es de diez años, según se desprende de lo dispuesto en el artículo 471, párrafo segundo, del Código Civil y de la ley interpretativa número 3416 de 3 de octubre de 1964, que interpreta, auténticamente, el artículo 968 del Código de Comercio, cuando dispone: Artículo Unico.- Interpretanse las disposiciones del artículo 968 del Código de Comercio en el sentido de que la prescripción de las acciones que se deriven de actos y contratos mercantiles, se regirá por las disposiciones del capítulo a que este artículo se refiere, salvo en cuanto a las hipotecas comunes o de cédulas, que continuarán rigiéndose por la prescripción de diez años.". El retorno a la tesis tradicional de los 10 años se inicia con el voto número 422 de las 15 horas 45 minutos del 28 de julio de 1999 al disponer la Sala: " III.- En la especie, se pretende la ejecución de una hipoteca común, otorgada por la sociedad Ganadera Sabogal Ltda., en garantía de un crédito que obtuvo en forma directa del Banco actor. En materia de prescripción de hipotecas, el legislador ha dispuesto, claramente, en el artículo único de la Ley 3416 de 3 de octubre de 1964, que interpreta, auténticamente, el artículo 968 del Código de Comercio, "...que la prescripción de las acciones que se deriven de actos y contratos mercantiles, se regirán por las disposiciones del capítulo a que ese artículo se refiere, salvo en cuanto a las hipotecas comunes o de cédulas, que continuarán rigiéndose por la prescripción de diez años". (La negrita no figura en el original). Sobre este aspecto, en sentencia 54 de las quince horas quince minutos del veintisiete de mayo de mil novecientos novena y ocho, esta Sala consideró: "...el plazo de prescripción de hipotecas es de diez años, según se desprende de lo dispuesto en el artículo

471, párrafo segundo, del Código Civil y de la ley interpretativa número 3416 de 3 de octubre de 1964, que interpreta, auténticamente, el artículo 968 del Código de Comercio". En consecuencia, no lleva razón el recurrente cuando sostiene que el plazo de prescripción aplicable es el de cuatro años, que rige para el préstamo mercantil, puesto que al estarse ejecutando una hipoteca, expresamente, el legislador ha establecido una prescripción decenal, como así lo consideró el órgano ad-quem en la resolución recurrida. Por ende, no existe el aducido quebranto de los artículos 10, 14, 409, 424, 471, 867 del Código Civil, tampoco de los ordinales 1, 2, 968, 984, del Código de Comercio, ni del artículo único de la Ley 3416 que interpreta, auténticamente, el 968 del citado cuerpo normativo, antes bien, en la sentencia recurrida se ha hecho una correcta aplicación de ambas disposiciones jurídicas de última cita, en consideración a que se analiza el plazo de prescripción de una hipoteca común que, se reitera, constituye uno de los supuestos contenidos en la Ley 3416". VII.- La Sala, ahora en forma unánime, en un voto reciente define el punto debatido al establecer que el plazo de prescripción de las hipotecas es de 10 años de acuerdo con la interpretación auténtica. Se trata de la sentencia número 411 de las 12 horas 15 minutos del 8 de junio del 2001, la que reitera el voto número 422 de 1999. Esta posición es congruente con lo resuelto por la Sala Constitucional con ocasión a una acción de inconstitucionalidad precisamente con la interpretación auténtica del artículo 968 del Código de Comercio. La citada Sala resolvió: "III.- VIOLACION AL ARTÍCULO 121 INCISO PRIMERO: En lo que concierne al segundo alegato la accionante señala que el legislador al promulgar la Ley 3416 abusó de su derecho de interpretación al calificarla como ley interpretativa siendo en el fondo una reforma. Afirma que con el pretexto de aclarar supuestos conceptos oscuros del artículo 968, lo reformó, introduciéndole preceptos que no contenía esa norma. Se incurrió en un exceso en el ejercicio de las atribuciones legislativas al dictarse una ley nueva, con el nombre de interpretación auténtica, violándose el artículo 121 inciso 1) de la Constitución Política que establece que es atribución de la Asamblea Legislativa dictar las leyes, reformarlas, derogarlas y darles interpretación auténtica.- Lleva razón la accionante al señalar que la Ley 3416 de tres de octubre de mil novecientos sesenta y cuatro es más bien una reforma y no una interpretación auténtica. La jurisprudencia de esta Sala, ha señalado con relación al tema que: "...en cuanto al fondo de la acción deben analizarse los aspectos que han sido cuestionados por la Asociación Bancaria Nacional. Uno de ellos, tal vez sobre el que más se (sic) hay referencia en los autos, es el de la naturaleza de la Ley N° 6319, de 26 de abril de 1979, que es

"interpretación auténtica" de la N° 6041, de 9 de febrero de 1977. La discusión se ha centrado en determinar si efectivamente se trata de una ley interpretativa o si, por el contrario, no lo es, de donde hubo un exceso legislativo en su promulgación, que deviene en ilegítimo. Se dice, que aunque la Asamblea Legislativa le dio nombre de interpretación a la Ley N° 6319, se trata de una verdadera reforma a la Ley N° 6041, con lo que se producen varios vicios y de entre ellos los mas destacados: que la mal llamada ley interpretativa se aplica retroactivamente, pues se ha incorporado a la interpretada, como parte integrante "ab initio" , por decirlo así; que al no haber sido consultada la Ley N° 6041 con las entidades afectadas, como corresponda por Constitución Política, el promulgarse la ley interpretativa N° 6319, puede discutirse aquel aspecto, no obstante que ésta si fue consultada debidamente a las entidades afectadas. Pero alrededor de esos importantes aspectos, la Sala no acepta las argumentaciones de la actora. En cuanto al primero cabe señalar que por más que la Asamblea se esforzara en denominarla "interpretación auténtica", la Ley N° 6319 es una reforma de la Ley N° 6041, ya que el resultado final no fue, como se pretendió con su denominación, precisar el sentido normativo de la primera o aclarar alguno de sus conceptos, sino, lisa y llanamente, como se desprende de la comparación de textos y particularmente de la evolución que tuvo la segunda en su tramitación legislativa), introducirle una reforma al tributo primeramente diseñado, de modo que fuera mas productivo para la Comisión de Préstamos para la Educación.- Aceptado que la Ley N° 6319 es una reforma, no puede entonces tenerse como un hecho que haya podido integrarse a la N° 6014 y por ahí, que su aplicación lo fuera retroactivamente. No solamente no hay una referencia específica en ese sentido, que permita tener como cierta esa aplicación ilegítima, sino que del todo es imposible que lo haya sido si, como sostenemos, es una reforma legal pura y simple y no una interpretación auténtica, que por su naturaleza jurídica produce efectos diferentes. De toda suerte, la Sala deja expresa mención a la circunstancia de que el tipo de Ley que constituye la N° 6319, no permitiría aquella aplicación retroactiva que posibilita, en cierto sentido la norma interpretativa. Por otro lado, tampoco es aceptable la consecuencia que, en opinión de la Procuraduría General de la República, debe tener tal circunstancia ya constatada de que no estamos en presencia de una ley interpretativa, de modo que deba acogerse una inconstitucionalidad de alcance limitado en tanto solamente se considere ilegítima su aplicación retroactiva. La Sala con análisis de lo actuado por la Asamblea prefiere otorgarle carácter de reforma y como tal, aplicable hacia el futuro como cualquier ley reformadora, sin declarar inconstitucionalidad de ningún tipo con vigencia y



aplicación única y exclusivamente a partir de su promulgación de modo que las consecuencias jurídicas son las mismas. Si esta acción se hubiera producido en la hipótesis del párrafo primero del artículo 75 de la ley de la Jurisdicción Constitucional, constatado en el proceso base una posible aplicación retroactiva, lo que en el pasado dispuso la Corte Plena y ahora propone la Procuraduría General, tendría sentido. Mas de conformidad con la normativa de la nueva jurisdicción constitucional, y en el caso concreto, no es necesario proceder de esa manera independientemente de que se acepte que hubo una torcida aplicación de la Asamblea Legislativa de su potestad para interpretar auténticamente las leyes promulgadas." (Sentencia 320-92 de las quince horas del once de febrero de mil novecientos noventa y dos). En la especie, resulta aplicable el pronunciamiento señalado, en el sentido de que,

por el contenido del texto, la Ley 3416 es más bien una reforma y no una interpretación auténtica, lo que implica que su aplicación debe ser hacia el futuro y no en forma retroactiva. En todo caso, conforme se señaló en el considerando anterior, la constitución de la hipoteca objeto de discusión en el asunto base, fue posterior a las leyes que se impugnan, por lo que resulta irrelevante -para el caso- si en ellas se dispone o no una aplicación retroactiva a la ley, dado que esta circunstancia no afecta los intereses del accionante. No existe violación del artículo 121 inciso 1) de la Constitución Política, pues dentro de las potestades y competencias exclusivas de la Asamblea Legislativa se encuentran tanto la de reformar las leyes como la de darles interpretación auténtica.- Por lo expuesto, procede rechazar por el fondo la acción en cuanto a ese aspecto." VIII.- Corolario de lo expuesto, resulta legalmente imposible para esta Sala distorcionar los alcances de la interpretación auténtica, la que constituye, en opinión de la Sala Constitucional, una verdadera reforma legal que mantiene el plazo decenal para los créditos hipotecarios. En consecuencia, tanto el Juzgado Civil de Hacienda de Asuntos Sumarios como el Juzgado Contencioso Administrativo del Segundo Circuito Judicial de San José, Goicoechea, han incurrido en violación de los artículos 968 del Código de Comercio y 424 del Código Civil. Se vulnera la primera disposición al aplicar un plazo prescriptivo de 4 años, cuando la norma establece en forma clara que las hipotecas comunes prescriben a los 10 años. Lo propio sucede con el artículo 424 del Código Civil, pues por imperativo de ley y para efectos exclusivamente de prescripción, la accesoriedad de la hipoteca no implica que se extinga con la obligación principal. En lo que al artículo 662 del Código Civil se refiere, no se infringe porque una línea de crédito garantizada con hipoteca común no califica dentro del concepto de obligaciones

indivisibles. La divisibilidad e indivisibilidad de una obligación se fundamenta exclusivamente en la naturaleza de la prestación; esto es, si es o no susceptible de cumplirse en partes. Secuela de ese aspecto conceptual, el problema de la divisibilidad o indivisibilidad de las obligaciones tiene importancia jurídica cuando hay pluralidad de deudores o acreedores. Es cierto que en la hipoteca al cobro hay una deudora, una garante (personas jurídicas) y un fiador, pero la solidaridad entre la primera y el último no le concede a la obligación el carácter de indivisible (artículo 663 del Código de Comercio). De todos modos, lo que aquí se cuestiona es el plazo de prescripción del crédito conforme al negocio causal, sin incursionar en la forma de cumplirse la prestación. La recurrente reconoce que la obligación venció el 10 de abril de 1990 (folio 175), lo que congruente con el año inicial para el pago. En la escritura hipotecaria se establece un año a partir de la fecha del otorgamiento -10 de abril de 1989-, con la posibilidad de prórrogas hasta cinco años, las cuales se echan de menos. Desde entonces no han transcurrido los 10 años de prescripción, ello por cuanto la notificación por edictos y el apersonamiento de la parte demandada tienen efectos interruptores, todo a tenor de los artículos 296 inciso a) del Código Procesal Civil y 977 del Código de Comercio. El edicto se publicó el 3 de junio de 1999 (folio 82) y el señor Otto Jiménez Campos se apersona en su triple condición el 8 de febrero del año 2000 (folio 96). Aún cuando se alegó la nulidad de todo lo resuelto y actuado y se cuestionó la notificación por edictos, esa pretensión procesal se denegó en auto de las 13 horas del 7 de julio del año 2000 (folio 119). De todos modos, si el plazo decenal arranca del 10 de abril de 1990 y el señor Jiménez Campos se apersona el 8 de febrero del 2000, lo hace antes de que transcurran los diez años y por ende se interrumpe la prescripción. En definitiva, se acoge el recurso interpuesto por el Banco actor, debiéndose anular la sentencia recurrida y la del Juzgado Civil de Asuntos Sumarios. Al resolver sobre el fondo, se rechaza el incidente de prescripción del capital opuesto por el señor Jiménez Campos en su triple carácter (folio 102)."

VI.- Aun cuando el recurrente no lo ha alegado en esta instancia, igualmente la jurisprudencia de la Sala ha reiterado la improcedencia de la prescripción cuando el proceso se ha desarrollado en forma continua. Las hipotecas datan del 85 y 86, pero el proceso hipotecario se inició en mayo de 1987 y desde entonces se ha tramitado lento pero constante. Los autos reflejan gran cantidad de vicisitudes y a manera de ejemplo los traslados y permanencia en la sede civil y civil de hacienda, así como gran

cantidad de incidentes y gestiones promovidas por el demandado. No se dislumbra un abandono total por un período anterior de 10 años a la fecha del incidente, todo lo contrario se desprende del expediente sin necesidad de mayores esfuerzos. En definitiva, el plazo prescriptivo es de 10 años y no ha transcurrido en autos. Sin más consideraciones por innecesario, en lo que es motivo de inconformidad, se confirma el pronunciamiento recurrido.

POR TANTO

Se declara mal admitida la apelación interpuesta por el acreedor de tercer grado Claudio Molina Salazar. En lo apelado, se confirma la resolución recurrida.

***b) Concepto y distinción con la fianza y la prenda***

[TRIBUNAL AGRARIO]<sup>10</sup>

VOTO N° 655-F-04

TRIBUNAL AGRARIO DEL SEGUNDO CIRCUITO JUDICIAL DE SAN JOSE .  
Goicoechea, a las quince horas diez minutos del dieciséis de  
setiembre del dos mil cuatro.

Proceso Ejecutivo Simple planteado por BANCO DE COSTA RICA ,  
cédula jurídica número cuatro- cero cero cero- cero cero cero  
uno nueve- cero nueve, representado por Marvin Corrales Barboza ,  
mayor, casado una vez, Gerente, vecino de Alajuela, cédula número  
uno- quinientos cuatro- ochocientos dieciséis, en su condición de  
apoderado generalísimo sin limite de suma, contra GANADERA LA  
PALMERA DEL NORTE SOCIEDAD ANÓNIMA , cédula jurídica número tres-  
ciento uno- ciento treinta mil ochocientos sesenta y cinco,  
representada por Bolívar Rojas Alfaro , mayor, casado, vecino de  
Alajuela, cédula número dos- doscientos cincuenta y nueve-  
cuatrocientos ochenta y uno, en su condición de presidente, a  
quien también se le demanda en su forma personal; FROILAN GONZÁLEZ  
GARCÍA , mayor, vecino de Alajuela, cédula número dos- doscientos  
veinte- seiscientos cinco, tramitado ante el Juzgado Agrario de

San Carlos. Actúa como abogado director de la parte actora el licenciado Antonio Marín Rojas de calidades desconocidas en autos.

RESULTANDO:

1.- La parte actora plantea proceso ejecutivo, estimado en la suma de tres millones ciento noventa y cuatro mil cuatrocientos treinta y ocho mil colones con diez céntimos, para que en sentencia se declare: "1) Se obligue a los demandados a pagarle la suma de UN MILLÓN OCHOCIENTOS OCHENTA Y SEIS MIL CUATROCIENTOS OCHENTA Y SIETE COLONES CON SETENTA CÉNTIMOS por concepto de capital, más dos millones ciento noventa mil cuatrocientos veintisiete colones con sesenta céntimos de intereses moratorios liquidados y aprobados en autos de la siguiente forma: del 01-12-1996 al 25-02-1997, al 27% anual, por la suma de C/118,848,71; del 26-02-1997 al 25-05-1997, al 26% anual, por la suma de C/ 270,396,56, aprobados mediante resolución de las 13,15 horas del 03-04-1998; del 01-01-1998 al 30-06-1998, al 22% anual, por la suma de C/ 207,513,64 aprobados mediante resolución de las 16,00 hrs del 08-07-1998; del 01-07-1998 al 25-08-1998, al 22% anual, por la suma de C/ 62,254,08; del 26-08-1998 al 25-11-1998, al 24% anual, por la suma de C// 111,930,59; del 26-11-1998 al 31-01-1999, al 25% anual por la suma de C/ 85,153,95 aprobados mediante resolución de las 07,30 horas del 26-03-1999; del 01-02-1999 al 25-05-1999, al 25% anual, por la suma de C/ 149,346,92; y del 26-05-1999 al 31-07-1999, al 26,00% anual por la suma de C/91,966,26, aprobados mediante resolución de las 09,50 horas del 20-09-199; del 01-08-1999 al 31-01-2000, al 27,00% anual, por la suma de C/ 255,373,59, aprobados mediante resolución de las 09,30 horas del 06-04-2000; del 01-02-2000 al 25-02-2000, al 29,00% anual, por la suma de C/ 37,990,76; del 26-02-2000 al 30-06-2000, al 28,00% anual, por la suma de C/ 181,941,25, aprobados mediante resolución de las 14,10 horas del 20-06-2000; del 01-07-2000 al 25-08-2000, al 28,00% anual, por la suma de C/ 79,594,28; del 26-08-2000 al 31-01-20001, al 26,00% anual, por la suma de C/ 216,632,00, aprobados mediante resolución de las 08,30 horas del 20-03-2001; del 01-02-2001, al 26,00% anual por la suma de C/200,226,12, aprobados mediante resolución de las 10,30 horas del 27-08-2001. 2) Que se le paguen los intereses corrientes convenidos posteriores ambas costas de esta acción."

2.- La parte demandada no contestó la acción incoada en su contra.

3.- El licenciado Ólger Chavarría Chavarría, juez de primera instancia en resolución de las nueve horas treinta minutos del diecisiete de octubre del dos mil tres, resolvió: POR TANTO: De acuerdo a lo expuesto, citas de ley y jurisprudencia, se declara parcialmente con lugar la presente demanda y se conforma parcialmente la ejecución. En consecuencia: 1) Se declare una falta de derecho a favor de los codemandados Bolívar Rojas Alfaro, y Froilan González García. 2) Se declara sin lugar la demanda ejecutiva simple entablada por el Banco Nacional de Costa Rica contra Bolívar Rojas Alfaro y Froilán GARCÍA. 3) Se condene a la entidad demandada Ganadera La Palmera del Norte Sociedad Anónima, representada por Bolívar Rojas Alfaro al pago de UN MILLÓN OCHOCIENTOS OCHENTA Y SEIS MIL CUATROCIENTOS OCHENTA Y SIETE CON SETENTA CÉNTIMOS, por concepto de capital, más los intereses aprobados en resoluciones firmes dictadas dentro del proceso que fue tramitado como ejecutivo prendario desde el primero de enero de mil novecientos noventa y ocho y hasta el treinta de junio del dos mil uno, en la suma total de un millón seiscientos setenta y nueve mil novecientos veinticinco colones con cuarenta y cuatro céntimos. Así como a pagar los intereses corrientes y moratorios generados con posterioridad al período dicho y hasta el efectivo pago de la obligación, más las costas personales y procesales de este proceso. Continúese con los procedimientos hasta que la demandada le pague al Banco Ejecutante las sumas adeudadas. 4) Se ordena levantar los embargos decretados contra Bolívar Rojas Alfaro, y Froilán González García.",(folios 136 al 144).

4.- La parte actora formuló recurso para ante este Tribunal con indicación expresa de las razones en que se apoyaron para refutar la tesis del Juzgado de origen.

5.- En los procedimientos y plazos se han observado las formalidades de ley. No se notan defectos u omisiones capaces de causar indefensión alguna a las partes.

Redacta el Juez ULATE CHACÓN , y,

CONSIDERANDO:

I.- El Tribunal comparte la relación de hechos probados que

contiene la sentencia, por tener buen sustento en lo que informan los autos.

II.- Igualmente, se comparte lo dispuesto en cuanto a hechos indemostrados.

III.- El apoderado del Banco apeló la sentencia únicamente por cuanto se declaró sin lugar la demanda contra los respectivos fiadores solidarios Bolívar Rojas Alfaro y Froilán González García. Sostiene, no se les debe eximir de su obligación como fiadores en una obligación mercantil. Reclama, deben aplicarse los artículos 509 del Código de Comercio y 1316 del Código Civil, manteniéndose obligados en cuanto a la deuda y a cancelar conjuntamente la misma.

IV.- El patrimonio del deudor es la garantía del acreedor, pero es solo una garantía genérica. El acreedor no tiene la certeza de poder satisfacerse, en caso de incumplimiento, sobre un determinado bien del deudor. Los bienes pueden ser vendidos a un tercero y así substraídos a la garantía del acreedor, o bien puede someterse a la ejecución forzosa de parte de otro acreedor entre otros. La prenda y la hipoteca, constituyen garantías específicas: otorgan al acreedor la certeza de poderse satisfacer sobre determinado bien. Tienen en común la función de vincular determinado bien a un crédito; el objeto garante puede ser del mismo deudor o de un tercero (considerado tercero dador de la prenda o la hipoteca), que consiente en responder por una deuda ajena. Entre prenda e hipoteca existe, en cuanto al objeto una diferencia: la prenda se hace recaer sobre cosas muebles, derechos de crédito, o universalidad de muebles, mientras la hipoteca se constituye, en cambio, sobre bienes inmuebles. En los dos casos, se trata de garantías reales. Se les define como derechos reales de garantía sobre cosa ajena. El bien permanece en propiedad de quien, siendo el deudor o un tercero, lo ha dado en prenda o hipoteca y que puede ser libremente enajenado por el propietario.

V.- El acreedor, llamado acreedor pignoraticio en el caso de la prenda y acreedor hipotecario en el caso de la hipoteca, adquiere sobre el bien un doble derecho: el derecho de seguimiento y el derecho de prelación. El primero se refiere al derecho de proceder a la ejecución forzosa del bien aunque se encuentre en manos de un tercero adquirente; en otros términos, la

prenda y la hipoteca siguen la cosa -por ello se habla de derecho real- en todos los sucesivos traspasos de propiedad, siempre y cuando el crédito no se haya extinguido. Se trata de derechos reales de garantía -contrapuestos a otros derechos reales en cosa ajena que son derechos reales de goce- porque su función no es atribuir a su titular formas de goce del bien sino ofrecerle la garantía de su crédito. El derecho de prelación consiste en la facultad del acreedor de satisfacerse sobre el precio, obtenido de la venta forzosa del bien, con preferencia respecto de otros acreedores del mismo deudor. Si el crédito, por ejemplo, es un millón y la cosa dada en prenda o hipoteca en la ejecución forzosa, alcanza dicha suma o un precio inferior, la totalidad corresponderá al acreedor pignoraticio o hipotecario, con total exclusión de otros acreedores; al contrario, si de la venta forzosa se obtienen dos millones, el millón restante, luego de la satisfacción del acreedor pignoraticio o hipotecario, será distribuido entre eventuales acreedores; el remanente, una vez satisfechos todos los acreedores, corresponde al propietario de la cosa dada en prenda, sea que se trate del propio deudor o de un tercero.

VI.- Los derechos reales de garantía, presentan varias características importantes: inmediatez, absolutez, accesoriedad, especialidad, indivisibilidad, determinabilidad. La relación entre el acreedor y la cosa sometida a la garantía es inmediata : para su ejercicio no requiere la cooperación de otro sujeto. Son derechos absolutos y por tanto oponibles erga omnes. Son accesorios a la obligación que garantiza: si esta falta o se extingue también se extingue la garantía. Tienen la especialidad de constituirse solamente sobre bienes determinados. Se trata de derechos indivisibles : tanto la prenda como la hipoteca se extienden sobre la totalidad del bien y sus partes, como garantía del entero crédito y de todas sus partes. La garantía se constituye y desenvuelve su función para responder en forma determinada al crédito específico por el cual responde.

VII.- La prenda, como se ha dicho, es un derecho real de garantía, accesorio e indivisible, constituida sobre una cosa mueble, universalidad de muebles o derechos de crédito. Se constituye por contrato escrito. La prenda comercial, para que produzca efectos contra terceros, requiere su constitución por escrito, en las fórmulas oficiales de contrato o en documento público o privado, y la presentación de tal documento al Registro para su respectiva inscripción. Se requiere de dicha inscripción

únicamente en los casos en que la prenda se mantenga en poder del deudor. Las partes pueden convenir, si se trata de prenda posesoria o con desplazamiento, que la cosa dada en prenda se mantenga en manos del acreedor o de un tercero. En caso de incumplimiento del deudor en el pago del crédito, las partes pueden estipular que, sin necesidad de procedimientos judiciales, la cosa pignorada se venda por un tercero en pública subasta, con las bases que de común acuerdo señalen. Si se trata de certificados de prenda, con renuncia de trámites del juicio ejecutivo, el acreedor puede solicitar la ejecución forzosa del bien.

VIII.- De las garantías reales (prenda, hipoteca) se distinguen las garantías personales. En estas, una persona garantiza, con su propio patrimonio, el cumplimiento de una obligación ajena. Figura típica de garantías personales es la fianza: el contrato en virtud del cual una persona, el fiador, garantiza el cumplimiento de una obligación ajena, obligándose personalmente con el acreedor. El efecto que produce es la responsabilidad solidaria, del deudor y del fiador, a favor del acreedor. Este puede, a su parecer, exigir el pago de uno o del otro, sin necesidad de dirigirse primero contra el deudor principal. De este modo, el acreedor podrá hacer uso de la responsabilidad patrimonial de una o de ambas personas, pues encuentra la garantía de su crédito tanto en el patrimonio del deudor principal como del fiador. El fiador se convierte, al mismo tiempo, en deudor. Su obligación es subsidiaria respecto a la obligación garantizada, es decir, es válida solo si la obligación del deudor principal tiene validez. En otros términos, la causa del contrato de fianza es la garantía de un débito ajeno: si éste falta, la causa de la fianza desaparece tratándose del contrato de prenda. Por ello, la fianza no puede exceder lo que es debido por el deudor. El fiador puede oponer al acreedor las excepciones correspondientes al deudor principal, comprendida la excepción de compensación. Si el acreedor se dirige contra el deudor principal, y éste paga, se extingue la obligación principal, y, en consecuencia, la fianza. En sentido contrario, si el acreedor se dirige contra el fiador, quien cancela la deuda, éste tiene la acción de regreso sobre el deudor principal para el reembolso de lo que ha pagado.

IX.- El crédito agrario, ha dicho nuestra jurisprudencia, es el contrato donde es parte un empresario agrícola, cuyo destino es el financiamiento de actividades



relativas a la producción, o conexas a ésta de transformación, industrialización y enajenación de productos agrícolas. Este crédito no se restringe sólo a la fase de producción, sino se amplía a otros campos, debido a que los agricultores o empresarios agrícolas tienen como fin mediato la industrialización de sus productos y como meta final, su comercialización. De manera que debe tenerse presente la íntima relación existente entre la actividad principal de producción y la conexas de industrialización y comercialización, a la hora de determinar la existencia del crédito agrario. (Ver Sala Primera de Casación, No. 84 de las 14 horas 50 minutos del 27 de julio de 1990) . El productor agrario, para garantizar el crédito del acreedor, puede otorgar garantías reales: como la prenda agraria o la hipoteca, o bien, personales como la fianza solidaria. Adquieren suma importancia para el otorgamiento de créditos a los empresarios agrarios, la posibilidad de establecer prendas agrarias, sobre los productos (animales o vegetales), e incluso sobre bienes o cosechas futuras. Sin embargo, en estos casos el acreedor exige garantías personales (fianzas), por la naturaleza del riesgo inherente a este tipo de productos.

X.- La prenda agraria puede concebirse como una garantía real accesoria constituida sobre bienes agrarios muebles que no dejan de estar en poder del deudor salvo el caso de la prenda con desplazamiento y que confiere al acreedor el derecho de perseguirlos y hacerlos rematar en pública subasta para que con el producto del remate se le pague de preferencia a los demás acreedores, de conformidad con la correspondiente prelación legal. La prenda agraria es una institución de naturaleza especial, que tiene sus reglas peculiares, sin que por ello pierda la fisonomía como garantía real. Se trata de una garantía accesoria e indivisible que sólo puede recaer sobre bienes muebles susceptibles de enajenarse. El Código de Comercio en su artículo 533 enumera una serie de objetos muebles que pueden ser aptos para emprender, de ahí se pueden concluir los utilizables en materia agraria. Es fundamental su existencia en beneficio de los empresarios agrarios, puesto que aún cuando se otorgue la garantía, el empresario conserva los bienes dentro de la hacienda agraria, y puede utilizarlos en el ejercicio de su actividad. Los bienes agrarios que pueden ser dados en prenda son, entre otros, los siguientes: maquinaria agrícola, ganado, aperos de labranza, vehículos de trabajo y la cosecha futura. Las reglas para la ejecución de la garantía, están contenidas tanto en la Ley Sustantiva (el Código de Comercio), como en la Ley Procesal (Código Procesal Civil), los cuales se aplican supletoriamente a

falta de normativa expresa. En estos casos, generalmente la fianza es solidaria, se contrae por escrito, y no puede exceder el monto de la obligación principal (artículo 509 del Código de Comercio, en relación con el 1316 del Código Civil). El acreedor, bien puede dirigirse contra todos los fiadores, simultáneamente, o contra uno solo. El fiador que paga se subroga en los derechos y garantías que tenía el acreedor, y puede exigir del deudor el reembolso de capital, y de los intereses satisfechos por él, así como los moratorios, gastos judiciales, y cualquier otro gasto en que hubiera incurrido, por falta de cumplimiento del deudor (Artículo 515 *ibídem*).

XI.- Los Bancos del Sistema Bancario Nacional, refuerzan la garantía solicitando el otorgamiento de fianzas solidarias. De esa forma, a falta del bien prendado, ya sea porque se declare saldo en descubierto, o porque el deudor no disponga de dichos bienes, el Banco puede ejercer sus acciones cobratorias contra los fiadores solidarios. En reiteradas ocasiones, este Tribunal ha establecido: "II. Dispone el numeral 674 del Código Procesal Civil: "La prenda inscrita produce pretensión ejecutiva con renuncia de trámite, para hacer efectivo el privilegio sobre lo pignorado, y en su casa sobre la suma del seguro. También confiere pretensión ejecutiva solidaria y con renuncia de trámite contra los endosantes, fiadores y demás garantes que respondan por la obligación, pero la responsabilidad de éstos se limitará al saldo en descubierto. No obstante, deberá demandárseles desde el inicio del proceso." . La pretensión ejecutiva que produce la prenda inscrita es para hacer efectivo el privilegio prendario en primer término y en segundo lugar para hacer efectivas la garantía de endosantes, fiadores y demás garantes que responden por la obligación, para en cuanto a éstos la responsabilidad está limitada al saldo en descubierto, sea el que no cubra el producto obtenido con el remate del bien pignorado, así se dispone en el artículo transcrito cuando dice refiriéndose a los endosantes, fiadores y demás garantes lo siguiente: "Pero la responsabilidad de éstos se limitará al saldo en descubierto". En el contrato de prenda, la garantía primaria y principal es el bien pignorado, las otras garantías entran a operar en el caso de que la principal no sea suficiente para cubrir la deuda. Si ello es así, el acreedor debe ejercitar su derecho para hacer efectivo el privilegio sobre lo pignorado, dentro del término de caducidad que establece el artículo 543 del Código de Comercio, que es de un año tratándose, como es el caso de autos, de frutos o productos, porque si no lo hace está librando unilateralmente a los endosantes y fiadores, dado que éstos, como se dijo, responden únicamente por el saldo en

descubierto. Si por culpa del acreedor no se puede rematar el bien pignorado porque deja transcurrir el tiempo, esa conducta no puede perjudicar a los endosantes y fiadores, que saben que solo responden por el saldo en descubierto. Diferente sería el caso que el bien pignorado no pueda rematarse, no por culpa del acreedor, sino del deudor, como sería en los casos de disposición del bien emprendado o cuando por culpa de éste el mismo llega a deteriorarse a tal extremo que pierda su valor." (Ver voto No. 930 de las 13 horas 50 minutos del 18 de diciembre de 1991).

XII.- Siendo consecuentes con lo anterior, lleva razón el recurrente. Analizando el presente proceso se desprende que, en virtud del reconocimiento judicial practicado a las 9 horas del 12 de mayo de 1998, los bienes dados en garantía - ganado- no existían por lo que es fácil concluir, el deudor dispuso de dichos bienes (folio 54). Esa circunstancia no es imputable al acreedor, pues ejercitó su privilegio prendario en tiempo (dentro de los cuatro años). La desaparición de la garantía prendaria es culpa del deudor, en consecuencia, las garantías solidarias no desaparecen, siguen subsistiendo. De lo contrario, como lo alega el recurrente, se estaría perjudicando al acreedor, que ha actuado diligentemente en el cobro de su crédito. En un caso similar al que nos ocupa, este Tribunal se pronunció en este mismo sentido al decir: "...Lo que en este caso llevó al Banco acreedor a gestionar el cobro de lo que expresa se le adeuda por una vía ejecutiva simple, fue el hecho de que efectivamente en este mismo expediente y en forma sumaria, mediante la diligencia de reconocimiento judicial (inspección judicial), logró comprobar la inexistencia de los bienes emprendados. Caso distinto es el presentado por el recurrente, que es cuando el acreedor renuncia por su propia voluntad al privilegio prendario, que es lo previsto en el 564 del Código de Comercio, hoy derogado, a fin de evitar que los acreedores, tal vez con conocimiento de una buena solvencia en los fiadores, renuncien al privilegio prendario con el único fin de perseguir los bienes de éstos, sin haber agotado los procedimientos debidos contra los bienes emprendados...."(Sentencia No. 442 de las 8 horas del 11 de julio de 1990 ).

XIII.- De todo lo expuesto se concluye que la fianza solidaria, como garantía personal, se mantiene íntegramente para responder a la totalidad de la obligación garantizada con ella, independientemente de la extinción a la garantía real prendaria, cuando no es posible ejecutarla por culpa del deudor, quien tiene

la obligación de custodia, como buen padre de familia. (Ver Tribunal Agrario, No. 936, de las 13:40 del 19 de diciembre, 1994). De ahí que lleve razón el recurrente, al invocar la aplicación de otras disposiciones legales, a saber, el artículo 509 del Código de Comercio y el 1316 del Código Civil, pues las mismas son de aplicación en este caso, al mantenerse la responsabilidad solidaria.

XIV.- Siendo así, procede revocar parcialmente la sentencia recurrida, en cuanto declaró sin lugar la demanda contra los fiadores solidarios. En su lugar, se revoca en cuanto a ese extremo, y se declara CON LUGAR la demanda EJECUTIVA contra Bolívar Rojas Alfaro y Froilán González García.

POR TANTO:

En lo apelado se revoca parcialmente la sentencia recurrida, en cuanto declaró sin lugar la demanda contra los fiadores solidarios. En su lugar, se declara con lugar la demanda ejecutiva simple contra Bolívar Rojas Alfaro y Froilán González García, como fiadores solidarios. Se ordena continuar la ejecución y el mantenimiento de los embargos decretados, hasta tanto no paguen las sumas adeudadas. También deberán cancelar, en forma solidaria las costas personales y procesales de este juicio, a favor del Banco Nacional.

#### **4 Machote de constitución de Hipoteca**

##### **a) Constitución de Hipoteca**

[MASTER LEX]<sup>11</sup>

Escritura número .....: Ante mí, ....., Notario Público con oficina en la ciudad de..., comparece el señor ...(nombre y apellidos), mayor, ... (estado civil completo), ... (profesión u oficio), vecino de ... (domicilio exacto), portador de la cédula de identidad número ..., y MANIFIESTA: Que se constituye deudor de

... (nombre completo de persona física con sus calidades completas o bien razón social y cédula de la persona jurídica), por la suma de ..., que de ella ha recibido en calidad de préstamo mercantil. Que dicha suma la pagará mediante un solo pago (o en la forma que se convenga) el día .... de .... de... La obligación devenga intereses corrientes al tipo de ... por ciento anual, que los pagará mediante mensualidades vencidas el día ... de cada mes, siendo las mensualidades por la suma de ...(o en la forma que se convenga). Que los pagos se harán en dinero efectivo en el domicilio de la acreedora; que en caso de mora reconocerá intereses al tipo de ... anual. El deudor renuncia a su domicilio, requerimientos de pago y demás trámites del juicio ejecutivo, y en garantía del capital adeudado, sus intereses corrientes y moratorios y las costas de una eventual ejecución, impone hipoteca de ..... grado sobre la finca inscrita en el Registro Público de la Propiedad, Partido de ....., folio real matrícula número ... que es terreno destinado a .... (naturaleza), ubicado en el distrito ..., cantón ... , con una cabida de ... y los siguientes linderos ...; plano catastrado número ... Para el caso de remate servirá de base la suma de capital porque el inmueble responde. Que la hipoteca incluye cualquier mejora, presente o futura que tuviera el inmueble, así como cualquier exceso de cabida. Advertí al deudor del valor y trascendencia legales de sus renunciaciones y estipulaciones. Expido un primer testimonio para la acreedora. Leo la escritura a los otorgantes, quienes manifiestan que la aprueban y juntos firmamos en la ciudad de ....., a las ..... horas del .... de ..... de ...(firma del notario y las partes).

#### ENGROSE

Lo anterior es copia fiel y exacta de la escritura número ..... visible al folio ... del tomo ..... de mi Protocolo. Confrontada con su original, resultó conforme y lo expido como un primer testimonio, en el mismo acto de otorgamiento de la matriz.

#### FUENTES CITADAS

- 1 RODRIGUEZ-ARIAS BUSTAMANTE, Lino. Derecho de Obligaciones. Madrid, España, Editorial Revista de Derecho Privado, 1965. pp 111-114.
- 2 GARCIA SALAS, Rafael. Las Obligaciones solidarias divisibles e indivisibles. Tesis para optar por el grado de licenciatura en Derecho. U.C.R. 1977. pp 15-16.
- 3 BRENES CÓRDOBA, Alberto. Tratado de los bienes. San José, Costa Rica. Tipografía Nacional. 1906. pp 171-174.
- 4 MATA ORTEGA, Carlos E. El contrato de Préstamo Bancario: Un análisis Jurídico. Tesis para optar por el grado de licenciado en Derecho. U.C.R. 1991. pp 171.
- 5 Ramírez Villalobos, Fresia. Dictamen sobre las Garantías de Cumplimiento otorgadas por los Bancos. AL-001 -03. Bolsa Nacional de Valores S.A. Dirección de Asesoría Legal. [en línea]. Página de la Bolsa Nacional de valores. Visitada el 22/02/2008. Disponible en: <http://www.bolsacr.com/documentos/dictamenesLegales/2003/AL-001-03%20GARANTIAS%20CUMPLIMIENTO%20BANCOS.doc>.
- 6 MONTES, Angel Cristobal. La disminución de la garantía Hipotecaria. Publicaciones de la Facultad de derecho. Universidad Central de Venezuela. 1972. pp
- 7 ASAMBLEA LEGISLATIVA. Código Civil. Ley N° 63 del 19 de abril de 1885.
- 8 Reglas para el otorgamiento de créditos para vivienda a los trabajadores derechohabientes del instituto de seguridad y servicios sociales de los trabajadores del estado. [en línea] Página oficial del Diario Oficial de la Federación de Estados Mexicanos. Visitada el 25/02/2008. Disponible en: [http://www.dof.gob.mx/nota\\_detalle.php?codigo=5005369](http://www.dof.gob.mx/nota_detalle.php?codigo=5005369)
- 9 TRIBUNAL PRIMERO CIVIL. Resolución N° 1070 -L- San José, a las siete horas cuarenta y cinco minutos del primero de octubre del año dos mil tres .
- 10 TRIBUNAL AGRARIO DEL SEGUNDO CIRCUITO JUDICIAL DE SAN JOSE. VOTO N° 655-F-04. Goicoechea, a las quince horas diez minutos del dieciséis de setiembre del dos mil cuatro.
- 11 MASTER LEX. Base de datos. [CD-Rom]. Costa Rica. 2005 Versión 4.5 [consultado el 25/02/2008]