



## CONSTITUCIÓN DE HIPOTECA

Rama del Derecho: Derecho Civil.	Descriptor: Derechos Reales.
Palabras Claves: Hipoteca, Derechos Reales.	
Fuentes de Información: Normativa, Doctrina y Jurisprudencia.	Fecha: 12/02/2014.

### Contenido

RESUMEN.....	2
NORMATIVA.....	2
La Constitución de la Hipoteca en el Código Civil .....	2
DOCTRINA.....	4
La Constitución de la Hipoteca en Escritura Pública .....	4
JURISPRUDENCIA .....	4
1. La Facultad para Constituir una Hipoteca y Especificaciones en Cuanto a la Copropiedad del Bien Hipotecado .....	4
2. La Constitución de Hipoteca sobre un Bien Ganancial .....	6
3. Las Mejoras en un Bien Hipotecado .....	11
4. La Inscripción como Requisito de Ejecución de la Hipoteca .....	14
5. Prescripción de la Hipoteca que Garantiza un Crédito Mercantil .....	16

## RESUMEN

El presente informe de Investigación reúne información sobre la Constitución de la Hipoteca para lo cual son aportados los extractos normativos, doctrinarios y jurisprudenciales que hacen referencia a la constitución de tal Derecho Real.

La normativa por medio de lo artículo 409, 410 y 411 del Código Civil indica cuales son los requisitos para poder constituir una hipoteca y delimita los alcances de los bienes que pueden ser hipotecados; aspecto que es retomado por la doctrina en el tanto indica la misma la necesidad de que la constitución de una hipoteca se realice en escritura pública.

Mientras que la jurisprudencia por medio de la resolución de casos prácticos aplica los supuestos normativos antes citados en la resolución de conflictos planteados en la constitución y ejecución de la hipoteca (estos últimos relacionados con inconvenientes en la constitución del Derecho Real).

## NORMATIVA

### **La Constitución de la Hipoteca en el Código Civil**

[Código Civil]<sup>i</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 de 6 de agosto de 1964).*

Artículo 410. Sólo puede hipotecar quien puede enajenar.

No son susceptibles de hipoteca:

- 1º.- Los bienes que no pueden ser enajenados.
- 2º.- Los frutos o rentas pendientes con separación del predio que los produce.
- 3º.- Los muebles colocados permanentemente en un edificio á no ser con éste.
- 4º.- Las servidumbres, a no ser con el predio dominante.
- 5º.- Los derechos de uso y habitación.
- 6º.- El arrendamiento.
- 7º.- El derecho de poseer una cosa en cualquier concepto que no sea el de dueño.

Artículo 411. La hipoteca de una finca abraza:

- 1º- Los frutos pendientes a la época en que se demande la obligación ya exigible.
- 2º- Las mejoras y aumentos que sobrevengan a la finca, así como las agregaciones naturales.

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

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

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

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

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

## DOCTRINA

### **La Constitución de la Hipoteca en Escritura Pública**

[Barrantes Reyes, M.E y Vera Rojas, V.D]<sup>ii</sup>

Esto según lo expresado por el numeral 409 del Código Civil, el cual indica que la hipoteca se constituye por escritura pública; a este se debe agregar que para que la misma sea ejecutable por la vía de un proceso de ejecución pura, ha de estar debidamente inscrita en el Registro de la Propiedad, ello se desprende de los artículos 478 del Código Civil y 438 inciso 2 del Código Procesal Civil, así reformado por el Código Notarial.<sup>1</sup>

## JURISPRUDENCIA

### **1. La Facultad para Constituir una Hipoteca y Especificaciones en Cuanto a la Copropiedad del Bien Hipotecado**

[Sala Primera]<sup>iii</sup>

Voto de mayoría:

"IV. En cuanto al fondo del asunto concierne, en materia de contratación civil, por principio general, la venta de cosa ajena es absolutamente nula. Ello es así porque la venta entraña la transmisión de la propiedad del bien objeto del contrato, para lo cual es imprescindible que el enajenante sea el propietario del objeto. De modo que no es procedente conferir o reconocer validez al negocio cuando ese objeto no sea del dominio pleno del transmitente. En consecuencia, al venderse cosa ajena, la ley, mediante la doctrina que encierra el artículo 1061 del Código Civil, hace nula la venta, restableciendo así la situación jurídica al estado de cosas que existía antes del acto de disposición ilegítimo, cometido por el enajenante al disponer de un bien que no es de su entera propiedad.

V. Por otra parte, la legislación civil confiere al propietario, entre otros atributos, la facultad de enajenar el bien de su dominio, conforme así lo expresa el artículo 264, inciso 3), del Código Civil, norma que debe empatarse, para los efectos de esta litis, con el numeral 430 del mismo cuerpo de leyes, en virtud del cual únicamente puede

---

<sup>1</sup> MENA Valverde, Oscar Adolfo. Tesis de grado para optar por el título de Licenciatura en Derecho "Violación de Derechos en la Ejecución del Fideicomiso en Garantía", Universidad de Costa Rica. 2000. Pág.129, quien cita a su vez el: Código de Notariado, Ley 7764 del seis de marzo de mil novecientos noventa y ocho, IJSA, 2000, 142 págs.

hipotecar quien puede enajenar, y dado que para poder enajenar válidamente se requiere que el transmitente posea el dominio pleno sobre el bien, es necesario entonces que quien hipoteque sea propietario de la cosa, como así lo establece expresamente el artículo 409 *Ibíd*em, al disponer: "La hipoteca se constituye...por el dueño de un inmueble..."

**VI.** Ahora bien, cuando la cosa a enajenarse, o bien, a hipotecarse, pertenece simultáneamente a varias personas, éstas, en calidad de condueños, han de ejercer conjuntamente dichas facultades de enajenación e hipoteca o garantía, en proporción a la parte que cada uno tenga respecto al objeto. Pero si se trata de un derecho indiviso, ideal, esto es, cuando no se ha determinado o individualizado materialmente la parte que a cada uno le corresponde, mediante el procedimiento respectivo de localización de derechos, no se puede disponer legalmente de fracción alguna del bien, mucho menos de su totalidad, a no ser con la autorización expresa del resto de condueños, precisamente, por pertenecer el bien a todos ellos en común. En este sentido, al tenor de la relación de los artículos 270, 409, 410 y 1061 del Código Civil, si uno de los condueños hipoteca la totalidad de la finca que, formando un todo, una universalidad, un derecho ideal, pertenece en común a varias personas, sin tener autorización expresa de todos los condueños, está disponiendo de algo sobre lo cual no posee el pleno dominio exigido por ley, apto y necesario para su validez, razón por la que deviene nulo el acto, pues cuando un bien es propiedad común de varios sujetos, la totalidad de la cosa debe enajenarse o hipotecarse por todos los condueños, o bien, por uno o varios, con la autorización expresa de los restantes.

**VII.** Así las cosas, la hipoteca, en los términos en que fue constituida, adolece de nulidad absoluta; corolario de ello, el acto de cuyo seno afloró se ha de considerar ilegítimo. De esto se deriva también la incapacidad para la producción de efectos jurídicos y la restitución de las cosas al estado anterior al acto o contrato viciado de nulidad, de suerte que todos aquellos actos y contratos de ejecución y los que resulten ser consecuencia directa e inmediata, se ven afectados igualmente por la nulidad; por lo consiguiente, su eficacia queda asimismo sin ningún valor, pues deben considerarse inexistentes, toda vez que, por producir la nulidad la insubsistencia del acto o contrato, al punto de estimarse jurídicamente inexistente ese acto o contrato, no puede hacer nacer derecho ni efecto en favor o en contra de algún sujeto (artículos 835, 837 y 847 del Código Civil) [...]. Por otra parte, debe observarse que la referida nulidad recae sobre el acto de constitución de la hipoteca, mas no respecto a la relación obligatoria que vinculó a deudor y acreedor, la cual en nada se ve afectada por el vicio, toda vez que no es la obligación, sino el acto de disposición del bien dado en garantía sobre el cual no se tenía el pleno dominio, lo que produjo la nulidad.

**X.** Como ha quedado establecido, la nulidad de la hipoteca hace también nulos los actos y contratos que sean consecuencia suya. En tal efecto, el remate, la adjudicación,

la cesión de derechos, las diligencias de información posesoria y la inscripción del inmueble en el Registro Público, devienen nulas, pues en virtud de aquella nulidad, la situación jurídica se retrotrae al estado de cosas anterior al acto inválido, sea, a la situación imperante antes de la constitución hipotecaria. Con ello, ante la ausencia de efectos jurídicos, no puede reconocerse la existencia jurídica de esos actos y contratos que, sucedidos uno de otro, son derivación inmediata y directa del acto inválido, porque la nulidad absoluta acarrea insubsistencia jurídica del acto, de manera tal, que se elimina cualquier posibilidad de nacimiento o consolidación de derechos o efectos jurídicos en favor o en contra de alguna persona, aun cuando se hayan ejecutado de alguna forma esos actos o contratos, pues en virtud de la nulidad pierden también toda validez y eficacia dichos actos de ejecución, al restituirse la situación jurídica al momento anterior a la producción del acto viciado de nulidad."

## 2. La Constitución de Hipoteca sobre un Bien Ganancial

[Sala Segunda]<sup>iv</sup>  
Voto de mayoría

**III. ACERCA DE LOS BIENES GANANCIALES:** El régimen legal matrimonial que contempla nuestro ordenamiento jurídico es un sistema de participación diferida en los gananciales, que resulta de una combinación de los dos sistemas tradicionales: el régimen de separación y el de comunidad, pues funciona como separación y se liquida como comunidad. Dos son sus caracteres: el primero, la administración y disposición separada por cada cónyuge de lo que aporta o adquiere y el segundo, la división de los gananciales por mitades entre los cónyuges o sus herederos a la disolución del régimen. Desde 1888 los artículos 76 y 77 del Código Civil contemplaban ese régimen, el cual fue mantenido en el Código de Familia (decreto n° 5476 de 21 de diciembre de 1973). Conforme a los numerales 40 y 41 ídem, salvo que se hayan pactado, expresamente, determinadas capitulaciones matrimoniales cada cónyuge es dueño y dispone libremente de los bienes que tenía al contraer matrimonio, de los que adquiriera durante él por cualquier título y de los frutos de unos y otros. Los bienes existentes en poder de uno de los cónyuges al disolverse el matrimonio o al declararse la separación judicial, se considerarán comunes y se distribuirán por igual entre ambos, exceptuándose únicamente: **a)** los que fueron introducidos al matrimonio o adquiridos durante él por título gratuito o causa aleatoria; **b)** los comprados con valores propios de uno de los cónyuges, destinados a ello en las capitulaciones matrimoniales; **c)** cuando la causa o título de la adquisición precedió al matrimonio; **d)** si se tratare de bienes muebles o inmuebles que fueren debidamente subrogados a otros propios de alguno de los cónyuges y **e)** los adquiridos durante la separación de hecho de los cónyuges. Posteriormente, la ley n° 5895 del 23 de marzo de 1976 dio una nueva redacción al artículo 41, cuyo texto actual se introduce así: "A/

*disolverse o declararse nulo el matrimonio, al declararse la separación judicial y al celebrarse, después de las nupcias, capitulaciones matrimoniales, cada cónyuge adquiere el derecho a participar en la mitad del valor neto de los bienes gananciales constatados en el patrimonio del otro*". Con esta reforma el derecho a gananciales pasó de ser una copropiedad real a un derecho de participación en un capital neto, o sea un derecho personal o de crédito a favor del otro cónyuge. No obstante lo expuesto, por medio de ley n° 7689 del 6 de agosto de 1997 (publicada en la Gaceta n° 172 del 8 de setiembre de 1997), se agregó a ese párrafo primero la siguiente disposición: *"Tales bienes se considerarán gravados de pleno derecho, a partir de la declaratoria a las resultas de la respectiva liquidación. Los tribunales, de oficio o a solicitud de parte, dispondrán tanto la anotación de las demandas sobre gananciales en los Registros Públicos, al margen de la inscripción de los bienes registrados, con los inventarios que consideren pertinente"*. De esta forma se concluye -según lo dispuesto en el artículo 41 aludido-, que el derecho a gananciales es de naturaleza personal o de valor; es decir, no es un derecho sobre el bien sino en relación con él, de modo que puede hacerse valer sobre el bien que lo genera cuando esta en poder del (o la) cónyuge, el cual, para ese efecto, se puede considerar gravado de pleno derecho, a partir de las resultas de la respectiva liquidación o bien sobre cualquier otro elemento patrimonial. Desde esa perspectiva, o sea, tomando en cuenta que es un derecho personal, la parte que pretendiera la ganancialidad tendría dos caminos, para hacer valer su derecho; a saber: puede accionar la declaratoria de nulidad de los actos de disposición con la consecuente reintegración de los bienes al patrimonio del deudor, a fin de hacer efectivo el gravamen previsto, lo cual se asemeja a una acción de naturaleza real (reipersecutoriedad); o bien, accionar la declaratoria del derecho personal, a efecto de que se declare el derecho a la mitad del valor neto de los bienes. En ese caso, los Tribunales pueden constatar el derecho tomando en cuenta aquellos bienes con relación a los cuales se realizaron actos para intentar burlar el derecho de la contraparte; de tal manera que el derecho se mantenga incólume, como si dichos actos no existieran, porque esa es la única forma de tutelar el derecho, ante conductas indebidas y preordenadas. A ambas vías es legítimo acudir. En ambos casos lo que se pretende es tutelar el derecho del acreedor (a) de los gananciales frente a actos ilegítimos ejecutados con el definido propósito de hacer nugatorio un derecho legalmente consagrado (entre otras muchas, puede citarse la sentencia de esta Sala n° 423 de las 10:10 horas, del 14 de marzo de 2008).

**IV. ACERCA DE LA DISPOSICIÓN DEL GANANCIAL CUANDO SE HA DISUELTO EL VÍNCULO:** Según se expuso, al sobrevenir la disolución del vínculo matrimonial, se procede a la liquidación conforme a las reglas de la comunidad, sea repartiendo por mitades el valor neto de los bienes gananciales que se constaten en el patrimonio de los cónyuges. Una de tales causas de disolución del vínculo lo constituye la muerte de uno de los cónyuges, por lo que según lo explicado el cónyuge sobreviviente se vería

impedido de disponer libremente de sus bienes afectos a gananciales, en tanto se define el sucesorio del premuerto. Sobre el particular, la Sala Primera ha sostenido: *"Ahora bien, cuando la disolución del matrimonio se origina en el fallecimiento de uno de los cónyuges, y como el artículo 520 del Código Civil dispone que la sucesión de una persona se abre por muerte de ella, es lógico entender que en ese mismo instante surge el derecho a los gananciales, porque se disuelve el vínculo matrimonial, en ambos casos por disposición de la ley e independientemente de todo trámite sucesorio judicial y de cualquier anotación en el Registro Público correspondiente, en bienes tanto del causante cuanto del sobreviviente"* (sentencia n° 12 de las 10:00 horas, del 17 de enero de 1990). Y en ese sentido, tal afectación incluiría también, lógicamente, la posibilidad de gravar mediante hipoteca. El principio que consagra que sólo puede hipotecar quien puede enajenar (artículo 410 del Código Civil), supone que nadie puede constituir gravamen hipotecario sobre un bien ajeno –salvo que expresamente su legítimo propietario lo consienta-, así como no se puede vender un inmueble ajeno, tampoco es posible hipotecarlo, pues si ello sucediera, la constitución de la hipoteca adolecería de un vicio de nulidad absoluta.

**V. ANÁLISIS DEL CASO CONCRETO:** No obstante lo anterior, a efecto de resolver sobre las pretensiones de la parte actora, no basta lo hasta aquí dicho, pues debe considerarse que la codemandada Mutual Alajuela de Ahorro y Préstamo (o la acreedora original Consorcio Cooperativo de la Vivienda Fedecredito R.L), acreedor hipotecario, desconocía que la finca dada en garantía se encontraba afecta al régimen de gananciales. Al constituirse la hipoteca, registralmente, el inmueble se encontraba a nombre de codemandado Mora Pérez y cuando éste compareció a constituir el gravamen manifestó expresamente, y así se consignó en la escritura, que su estado civil era *"casado una vez"*, además el proceso sucesorio se abrió no sólo después de constituida la hipoteca sino también de que la finca en disputa se había rematado y adjudicado a la entidad demandada. Consecuentemente, tal y como lo resolvieron los juzgadores de instancia, la codemandada Mutual Alajuela de Ahorro y Préstamo actuó de buena fe, por lo que no puede verse perjudicada en su derecho. Resulta aquí aplicable, en lo que a ella respecta, el principio protector al adquirente a non domino, que consagra el artículo 456 del Código Civil, conforme al cual *"...los actos y contratos que se ejecuten u otorguen por persona que en el Registro aparezca con derecho para ello, una vez inscritos, no se invalidarán en cuanto a tercero, aunque después se anule o resuelva el derecho del otorgante..."*. No existe prueba alguna que desacredite la buena fe de la acreedora codemandada y por el contrario, es claro que desconocía que se trataba de un bien ganancial y siempre creyó, con toda razón, que el señor Mora Pérez estaba en total posibilidad legal de gravar ese inmueble. Diferente hubiere sido si él, al otorgar las escrituras hubiese dicho que era viudo, pues ello hubiera alertado a la acreedora codemandada. (En este sentido, véase las resoluciones de la Sala Primera n°s 530 de las 15:30 horas, del 19 de julio de 2000 y 4 de las 15:00 horas, del



14 de enero de 1994). Por las razones expuestas, el vicio apuntado por el recurrente cuando refirió: *“Avalándose esa hipoteca, como hace el fallo recurrido, se despoja al sucesorio actor de sus bienes (gananciales) y se le deja sin haber patrimonial de liquidación y reparto; infringiéndose así los artículos 520,521, 522, 571 y 572 del Código Civil; por los errores de hecho y derecho en la apreciación de la prueba./ Despojado de sus bienes el sucesorio no tiene razón de ser; y desaparecería el derecho sucesorio en relación./ Desde que muere doña Ligia, ya el señor Mora Pérez está impedido, por ley, de disponer de esta finca, tanto por el mandato de “PARTICIPACIÓN DIFERIDA DE LOS GANANCIALES” como por la prohibición y mandato del artículo 410 del Código Civil, pues Mora ya no podía enajenar cuando hipoteca con 7 meses de viudo; y si como es claro “DISPUSO DE LA FINCA E HIPOTECO” tal acto o contrato deviene ilegal, inválido e ilegítimo”, no se dio. Al respecto, no puede obviarse -como se ha explicado- que el acto de disposición (constitución de la hipoteca) efectuado por el codemandado Mora Pérez, efectivamente, fue ilegítimo, sin embargo lo así actuado por éste no tiene -y no puede tenerla- la suerte de afectar a la codemandada Mutual Alajuela de Ahorro y Préstamo, quien como acreedora de buena fe se encuentra amparada por el principio protector del adquirente a non domino consagrado en el numeral 456 del Código Civil. En ese sentido, -siguiendo ese fundamento- fue que se resolvió en la sentencia recurrida. Al efecto, se dijo: “...no se ha alegado, ni se ha demostrado por parte de la actora, que la demandada Mutual Alajuela de Ahorro y Préstamo, o bien, la acreedora original Consorcio Cooperativo de la Vivienda Fedecrédito R.L., conocían, que el codemandado Mora Pérez, al momento de constituir hipoteca, sobre la finca del partido de Puntarenas No. 98592-000, era viudo y el bien gravado era ganancial”. Además, su manifestación en el sentido de que “despojado de los bienes el sucesorio no tiene razón de ser”, tampoco es atendible, pues aunque la declaratoria de nulidad y reintegro del bien al patrimonio del señor Mora Pérez resultó infructuoso -por lo señalado-, a la sucesión le asiste otro “camino” para hacer valer su derecho, a saber: accionar la declaración del derecho personal, a efecto de que se declare el derecho a la mitad del valor neto de los bienes. Así las cosas, la acusada infracción a los numerales 520 a 522, 571 a 572, 835 a 838, 844 y 847 del Código Civil no tuvo lugar. Por otra parte, si bien es cierto el tribunal sostuvo que “la validez de esa manifestación -en referencia a la declaración sobre el estado civil hecha por el codemandado Mora Pérez en la escritura de constitución de la hipoteca que se cuestiona- no ha sido cuestionada, ni desvirtuada por la actora en proceso, pese a que en ese sentido le correspondía la carga de la prueba, por tratarse de un instrumento público (artículo 369 y 370) el que se estaba cuestionando y que hace plena prueba respecto a las manifestaciones hechas ante cartulario”, a pesar de que mediante documentos que revisten el mismo carácter de aquel quedó demostrado que el matrimonio entre don Félix y doña Ligia se disolvió por la muerte de ésta el 14 de enero de 1997 (ver certificación de folio 139 y hecho probado d) de la sentencia de primera instancia prohijado por el Ad quem a folios 383 y 434) y que la escritura cuya*

nulidad se pretende -pues como se acreditó el señor Mora Pérez manifestó que estaba casado cuando en realidad era viudo- fue otorgada el 25 de agosto de 1997 (ver fotocopias certificadas de folios 107 a 117 y hecho probado e) de la sentencia de primera instancia prohiendo por el Adquem a folios 383 y 434 a 435) amén de que sobre el tema la jurisprudencia ha sostenido: *"El problema es diferente si se trata de documentos o instrumentos públicos y la falsedad fuere la prevista en el artículo 736 del Código Civil [en lo medular corresponde al 396 del Código Procesal Civil vigente], porque en esas situaciones, mientras no sean redargüidos de falsos, "hacen plena prueba de la existencia material de los hechos que el oficial público afirma en ellos haber realizado él mismo o haber pasado en su presencia, en el ejercicio de sus funciones". Allí la falsedad consiste en "no ser cierto alguno o algunos de los hechos afirmados en el documento por el funcionario que lo autoriza", conforme lo prescribe el párrafo segundo del artículo 736; y ese tipo de falsedad es de conocimiento exclusivo de la jurisdicción penal, como se deduce del artículo 735 [actualmente el 370 del Código Procesal Civil] y más todavía del artículo 736, que habla de "acusación criminal"; artículos con los cuales guarda armonía el artículo 207 del Código de Procedimientos Civiles [hoy corresponde al 294 del Código Procesal Civil], en cuanto éste dispone que "la falsedad de un documento no puede ser declarada por la jurisdicción civil. Se trata, pues, de la falsedad cometida por el funcionario, y no de la inexactitud o impostura que pueda existir en las manifestaciones hechas por las partes ante éste. Esas manifestaciones no están amparadas por la fe pública, y es posible impugnarlas directamente en la vía civil, como ocurre con la simulación que se efectúa a través de actos notariales, pues allí lo que se discute no es la afirmación propia que hizo el Notario sino la verdad de lo que expresaron los otorgantes. Véanse sobre el punto, entre otras, las sentencias de Casación Nº 116 de 16:45 del 20 de diciembre de 1966, Nº123 de 14:45 del 6 de diciembre de 1967, Nº 22 de 14:30 del 31 de marzo de 1970, Nº 42 de 16 horas del 25 de mayo de 1982, y Nº 52 de 14:30 del 16 de diciembre de 1983". (Sala Primera, voto nº 25 de las 15:00 horas, del 10 de junio de 1986. Al respecto, véase también el nº311 de las 15 :30 horas, del 31 de octubre de 1990 y la sentencia de las 14:40 horas, del 20 de marzo de 1991 así como de esta Sala nº 170 de las 10:40 horas, del 14 de agosto de 1997) (conforme a lo sostenido y con fundamento en el artículo 609 del Código Procesal Civil no procede admitir las pruebas que, con carácter de para mejor proveer, ofreció el recurrente en el recurso para ante esta Sala; pues, no se estima que se esté en presencia de las circunstancias que permitan su admisibilidad); lo así expuesto no supone, por las razones antes indicadas, una violación directa o indirecta de la normativa que se estima infringida (artículos 317 a 318 y 369 a 370 del Código Procesal Civil y 40 a 41 del Código de Familia) que permita variar la forma en que se ha resuelto este asunto. Finalmente su reproche acerca de que cuando el tribunal sostuvo: "el gravamen mencionado fue constituido el 25 de agosto de 1997 y no es sino hasta diciembre del 2003 que se solicita la apertura del sucesorio de doña Ligia (folios 162 a 176) cuando la finca de marras, ya había sido*

*rematada y adjudicada a la entidad demandada”, se causó un menoscabo a su derecho de acceso a la justicia, tampoco es válido, pues lo ahí señalado constituye tan solo una consideración que hacen los juzgadores (en su deber de explicar, motivar o fundamentar sus resoluciones) para reafirmar la buena fe con que actuó la entidad demandada y con lo cual se evidenciaba aún más el desconocimiento de ésta acerca de que el codemandado Mora Pérez no podía disponer legalmente del inmueble en disputa. Además, sobre ese aspecto, debe considerarse lo dispuesto por la Sala Constitucional en el voto n° 2104 de las 15:30 horas, del 7 de mayo de 1996 cuando sostuvo que “El artículo 41 Constitucional, sólo obliga al legislador a no establecer impedimentos para el acceso del ciudadano a la instancia que puede ordenar en su favor la reparación de las injurias o daños que haya recibido en su persona, propiedad o intereses morales, pero **no le garantiza ni una forma específica para dicho acceso, ni mucho menos el derecho a una sentencia favorable**” (énfasis agregado). En consecuencia, tampoco hubo infracción a los numerales 39 y 41 de la Constitución Política y 121 y 287 del Código Procesal Civil. Corolario de lo expuesto, si alguna actuación incorrecta se le puede atribuir al codemandado Mora Pérez, esa actuación la desplegó esta persona en perjuicio de la sucesión y sus herederos y no de los acreedores de la hipoteca, quienes actuaron de buena fe, de tal manera que son los perjudicados los que deben accionar directamente en su contra.”*

### **3. Las Mejoras en un Bien Hipotecado**

[Tribunal Contencioso Administrativo, Sección I] y  
Voto de mayoría

**“III. SOBRE EL DERECHO DE PROPIEDAD DE LA FINCA MATRÍCULA DE FOLIO REAL N° 375620-000.** Ha sido acreditado que el veintisiete de noviembre de mil novecientos ochenta y seis, Coopeguadalupe R.L., hipotecó a favor del accionado el inmueble del Partido de San José, matrícula de folio real número 314147, finca que fue segregada en cuarenta y ocho lotes independientes, entre los cuales se encuentra el reclamado como suyo por el accionante, N° 375620-000.( folios 334 a 355). Se comprobó además, que en sentencia número 368-91, dictada por el entonces Juzgado Civil, Penal y de Trabajo de Goicoechea, se ordenó la inscripción del bien a nombre del actor, soportando el gravamen indicado anteriormente, y que dicho fallo nunca fue ejecutado. También se demuestra en autos, que con ocasión de la deuda surgida, la finca donde se encuentra la vivienda que habita el demandante fue rematada dentro del proceso ejecutivo hipotecario tramitado bajo el expediente número 92-001848-0227-CA, resultando adjudicatario del bien el Banco acreedor. Además, ha sido probado que con posterioridad a que el demandado se adjudicara la propiedad, las partes aquí concernidas realizaron una serie de gestiones tendientes a que se readjudicara el bien al actor, sin embargo también consta que éstas nunca se

concretaron, y que pese a las reiteradas acciones del Banco demandado tendientes a que el señor Zúñiga Chacón se presentara a formalizar su situación, éste no lo hizo. Así, pese a que el demandante ha ocupado el inmueble por un espacio de veinte años, lo cierto es que no sólo nunca ha sido propietario registral de la finca de referencia, pues aún y cuando en sentencia número 368-91, dictada por el Juzgado Civil, Penal y de Trabajo de Goicoechea se ordenó la inscripción del bien a su nombre soportando el gravamen existente a favor del Banco demandado, como se dijo anteriormente, dicho fallo nunca se ejecutó. Además, es evidente que la causa de la adjudicación del bien al accionado, lo fue el hecho de que no se honrara la deuda de la cual el bien era garantía de cumplimiento, obligación que en todo caso, y según se infiere con claridad de la sentencia citada (que indica expresamente que la finca debe inscribirse libre de gravámenes, salvo el ya existente a favor del demandado), evidentemente debía ser asumida por el actor. Se concluye entonces que si bien es cierto el accionante ha ocupado por años el inmueble en disputa, nunca ha sido su titular registral, no asumió el pago de la deuda hipotecaria que soportaba el bien, y que aún después de rematado éste, no regularizó su situación, aún y cuando constan en autos los esfuerzos del accionado en ese sentido. En consecuencia, no queda más que concluir que el titular y propietario del bien es el ente accionado, ya que la mera posesión de hecho del inmueble no le confiere en modo alguno el derecho de propiedad y posesión alegados, pues es un requisito indispensable para el reconocimiento de éstos que se demuestre su existencia mediante la demostración de la titularidad registral y en el caso que nos ocupa, la cancelación del crédito garantizado mediante el gravamen hipotecario que pesa sobre el inmueble o en su defecto la renegociación de la deuda por parte del actor, todo lo cual no ocurre en el asunto bajo examen. Sobre el particular debe indicarse que. *"En nuestro sistema la condición de propietario, tratándose de bienes inscritos, se demuestra con su titularidad registral. Dos disposiciones den fundamento a esta afirmación. El artículo 455 ibidem, dispone: "Los títulos sujetos a inscripción que no estén inscritos no perjudican a tercero, sino desde la fecha de su presentación al Registro". Por su parte el artículo 456 establece: "La inscripción no covalida los actos o contratos inscritos que sean nulos o anulables conforme a la ley. Sin embargo, los actos o contratos que se ejecuten u otorguen por persona que en el Registro aparezca con derecho para ello, una vez inscritos, no se invalidarán en cuanto a tercero, aunque después se anule o resuelva el derecho del otorgante en virtud del título no inscrito o de causas implícitas o de causas que aunque explícitas no consten en el Registro". De las citadas normas se colige con meridiana claridad la relevancia de las inscripciones registrales y, necesariamente la ineficacia de todas aquellas circunstancias ajenas a ellas. En el sub lite, el demandado tenía un título inscribible en el registro, el cual no puede perjudicar a terceros de buena fe, sino hasta cuando sea presentado en dicha Institución". (Nº000001-F-99. Sala primera de la Corte Suprema de Justicia, de las 14:00 del 6 de enero de 1999). Cabe indicar además, que a pesar de que en sentencia número 368-91, se ordenó la inscripción del bien a nombre del actor, como bien lo*

señala el Juzgador de Instancia, tal y como se apuntó antes, en esa resolución se reconoció expresamente la existencia del gravamen hipotecario a favor de Banco accionado, y se indicó que la inscripción se realizaría soportando el mismo, de lo cual se sigue que no son correctas las afirmaciones del accionante en el sentido de que el juicio ejecutivo y posterior remate del bien, son opuestos al fallo antes referido.-

**IV.- SOBRE LAS MEJORAS:** El recurrente menciona también que demostró la realización de mejoras en su casa de habitación. Al respecto es preciso citar los incisos primero y segundo del numeral 411 del Código Civil, el cual dispone:

*"Artículo 411. La hipoteca de una finca abraza: 1. Los frutos a la época en que se demanda la obligación ya exigible. 2. las mejoras y aumentos que sobrevengan a la finca, así como las agregaciones naturales. "* Sobre el particular, la Sala Primera de la Corte Suprema de Justicia ha indicado : *"III. La disposición, contenida en el artículo 411 de repetida cita, según la cual la hipoteca de un finca abraza las mejoras y aumentos que sobrevengan a ella, no es oponible tan sólo contra el consentidor del gravamen y en principio, además, contra terceros, porque, ciertamente, el Código, en la norma bajo examen, como por lo demás lo señala con su reconocida propiedad nuestro ilustre tratadista, don Alberto Brenes Córdoba, sienta aquí una regla absoluta "en cuya virtud tanto las mejoras propiamente tales -necesarias, útiles o de lujo como las construcciones y plantaciones nuevas, pertenezcan a quien pertenecieren, están comprendidas en la hipoteca...(Brenes Córdoba, Alberto, Tratado de los Bienes, edición Librería e Imprenta Lehman, 1940). El principio rector de esa norma, como lo observa el autor en la obra citada, es de vital importancia para que el sistema hipotecario pueda cumplir bien sus fines. Baste advertir que de otro modo los acreedores hipotecarios y con mayor razón los adjudicatarios que no hubieren concurrido al remate con absoluto desconocimiento de la existencia de la mejora, podrían verse enfrentados a reclamaciones sorpresivas de terceros, que dependiendo de las circunstancias enervarían y hasta eventualmente harían ineficaces sus derechos, convirtiendo de este modo en muy riesgosa e insegura la participación en las subastas. De ahí que relativizar aquel precepto crea gran incertidumbre sobre lo que comprende la hipoteca, y por este camino se llegaría irremisiblemente al debilitamiento del sistema. Por eso, se repite, la expresa disposición debe ser oponible incluso contra terceros. Con todo, es posible una excepción, por imperativo de justicia, en beneficio de terceros que hubieren obrado desconociendo la existencia y contenido del gravamen. esa información, desde luego, no podría ser sólo la presunción que resulta de la publicidad registral, porque es palmario que si así fuera nadie calificaría como excepción, salvo tratándose de hipotecas no inscritas o pendientes de inscripción. La salvedad debe cobijar a quienes no hayan tenido otros medios ni un conocimiento cierto del gravamen, y que por lo tanto, edificaron sin tener una información real sobre su existencia. Porque, si alguien edifica en un inmueble sabiendo que está gravado, obra con manifiesta imprudencia y quien así actúa no merece el amparo de la ley."*

(Voto N° 165 de las 14:30 del 30 de mayo de 1990.) De la normativa citada, y el criterio jurisprudencial transcrito se colige que las mejoras que dice el accionante, haber realizado en el inmueble en cuestión, no deben ser indemnizadas por el demandado, pues como acreedor hipotecario, al adjudicarse dicho bien, adquirió derechos también sobre las mejoras en éste realizadas.”

#### 4. La Inscripción como Requisito de Ejecución de la Hipoteca

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

Voto de mayoría

“II. En asuntos similares al presente, donde el Registro Público cancela la inscripción de la hipoteca que sirve de base a una ejecución, este Tribunal ya ha resuelto que dicha cancelación conlleva, necesariamente, la imposibilidad de continuar con el proceso de ejecución planteado. Concretamente, en el voto -N°260-N- de las catorce horas del treinta y uno de marzo del año dos mil nueve, se dijo lo siguiente:

"II. Según normativa vigente, al carecer la escritura hipotecaria de la apoyatura registral que la precedía, la acción cobratoria adolece de la condición de hipotecaria al perder el documento del linaje hipotecario que permite el acceso a la ejecución pura. Incluso la ausencia de inscripción de la hipoteca impide brindar naturaleza hipotecaria a la demanda y obviamente el hecho de que ni siquiera se encuentre presentada la hipoteca derivado de la cancelación acordada por el propio Registro, enerva la aplicación de las normas previstas para el proceso hipotecario. Lo descrito, no presenta diferenciación en supuestos de sobreviniencia de una cancelación del asiento de presentación del contrato hipotecario, sin que sea de recibo alegaciones atribuidas a limitaciones de irretroactividad de la ley según alega la impugnante por cuanto esa posibilidad fue tomada en cuenta por el legislador al conceder un período de gracia en el transitorio IX del Código Notarial. En situaciones similares la posición asumida por el Tribunal precisamente consiste en denegar la acción hipotecaria por carecer de inscripción según se consigna en el voto 979 de 7 horas 40 minutos del 7 de septiembre del año 2005 citado por el juzgador de grado y que ahora conviene transcribir en parte

***“I. En el auto apelado el Juzgado a-quo anula el remate celebrado a las 14 horas 45 minutos del 11 de diciembre del 2004, visible a folio 203. Producto de lo resuelto, ordena el archivo del expediente una vez firme ese pronunciamiento. El juzgador fundamenta su decisión en la naturaleza del título ejecutorio al cobro; esto es, la falta de inscripción de la escritura hipotecaria. Agrega, la autoridad de primera instancia, que con la reforma al artículo 438 inciso 2º del Código Procesal Civil la hipoteca debe estar inscrita. Las anotadas tenían un plazo de 5 años para su respectiva inscripción y, como la de autos se mantiene anotada vencido ese lapso de***

*tiempo, operó la caducidad. Recurre la sociedad actora, quien reconoce que el crédito hipotecario se encuentra anotada. No obstante, cuestiona la potestad del juez de aplicar la caducidad en forma oficiosa porque esa atribución le corresponde al Registro Nacional.*

*II. El Tribunal ha abordado el tema de la necesidad de inscripción de la hipoteca, luego de la entrada en vigencia del Código Notarial y sus reformas. La jurisprudencia tuvo su desarrollo desde 1998 hasta llegar a la conclusión, una vez vencido el plazo otorgado en el transitorio IX, por unanimidad y en todos los casos se exige la hipoteca inscrita. En el voto más reciente y donde se recoge toda esa experiencia se dispuso: “En el auto apelado se ordena el archivo definitivo de este proceso hipotecario. La razón, esgrimida por el juzgador de primera instancia, radica en la falta de inscripción de la hipoteca al cobro. En otras palabras, sostiene que un crédito hipotecario anotado en el Registro es insuficiente para ordenar el remate del inmueble por vía de ejecución pura. Sin expresar agravios en esta instancia, la actora protesta lo resuelto porque el gravamen se otorgó con mucha anterioridad a la promulgación del Código Notarial. La inconformidad resulta inadmisibles, todo de conformidad con la reiterada jurisprudencia de este órgano jurisdiccional. Con la entrada en vigencia del Código Notarial, a partir del 22 de noviembre de 1998, el Tribunal tuvo que replantear el criterio dominante antes de esa fecha: la simple anotación de la hipoteca en el Registro Público, desde luego con renuncia de trámites, autorizaba al acreedor a rematar el inmueble dado en garantía mediante el procedimiento de ejecución pura. En las primeras resoluciones, el Tribunal mantuvo la tesis de la anotación y entre otras se puede citar los votos números 1651-E de las 7:00 horas 35 minutos del 7 de diciembre de 1999 y 47-E de las 8:00 horas 35 minutos del 12 de enero del 2000. No obstante, el punto fue reconsiderado meses después y se mantiene a la fecha. La hipoteca debe estar inscrita y dos sus posibilidades de cobro: como ejecución pura (proceso hipotecario) de existir renuncia de trámite al ejecutivo ( artículo 630 inciso 3º del Código Procesal Civil); o bien, como ejecutivo simple de no contener esa renuncia (numeral 438 inciso 2º ibídem.) Como valiosos antecedentes se pueden consultar los votos números 351-N de las 8 horas del 15 de mayo del 2002, 845-F de las 7 horas 55 minutos del 2 de octubre de ese año y 1172-L de las 7 horas 55 minutos del 6 de agosto del 2004. La tesis se consolida al vencer el plazo de los 5 años previstos en el transitorio IX del Código Notarial. Por lo expuesto, la simple anotación no basta para dar curso como hipotecario. Sin más consideraciones por innecesario, se confirma lo resuelto” Voto número 1420-L de las 7 horas 55 minutos del 29 de setiembre del 2004.*

*III. En este caso concreto, si bien es cierto el crédito hipotecario y la demanda es anterior a la promulgación del Código Notarial, lo que interesa es la inscripción al momento de señalar hora y fecha para el remate. Cuando la ejecución se promovió no había obstáculo legal para ordenar la subasta, como tampoco la hubo durante el*

***plazo de gracia otorgado en el transitorio IX del Código Notarial. No obstante, vencido el tiempo, la situación cambia y para obtener la venta forzosa se debe acreditar la inscripción de la hipoteca. En otras palabras, independientemente de la fecha de la escritura y de inicio del proceso como ejecución pura, debió la sociedad actora aprovechar el citado plazo legal para inscribir la hipoteca. No lo hizo y por esa razón se debió denegar la solicitud de remate de folio 193, presentada el 10 de setiembre del 2004. Para esa fecha ya había transcurrido el quinquenio -noviembre del 2003. La nulidad decretada lo que hace es orientar el curso normal del procedimiento y corregir el defecto apuntada. El agravio sobre la caducidad registral es inadmisibles. En recto sentido no se decreta esa sanción, pues de lo que se trata es de impedir la transmisión de un inmueble con base en una hipoteca anotada. Carece de importancia que en el Registro aun aparezca la anotación del crédito hipotecario, cuya cancelación la podrá hacer esa institución al inscribir un nuevo documento o de oficio. Lo relevante es la inscripción al momento de pedir la subasta, requisito que se echa de menos. Sin más consideraciones por innecesario, se confirma la resolución recurrida.” Voto número 979-F de las 7 horas 40 minutos del 7 de setiembre de 2005.”***

En el presente caso, la hipoteca que en algún momento estuvo inscrita perdió tal condición. Esta situación deja sin base alguna al proceso hipotecario sustentado en el mencionado título, y por tal razón la resolución adoptada por el a-quo es correcta. La vida del proceso de ejecución, en este caso, depende de la inscripción de la hipoteca, de manera que al no constar ya ésta en el Registro, genera el fenecimiento inmediato del proceso.”

## **5. Prescripción de la Hipoteca que Garantiza un Crédito Mercantil**

[Tribunal Primero Civil]<sup>vii</sup>  
Voto de mayoría

“VI. Lo atinente a la defensa de prescripción de la obligación principal, debe confirmarse su denegatoria. A pesar de finalización por desistimiento del proceso ejecutivo hipotecario, cuyos efectos excluye presencia de actos interruptores de la prescripción según se infiere de lo preceptuado en el numeral 206 del Código Procesal Civil, es latente ausencia de plazo extintivo decenal. Según se ha dictaminado, el vencimiento de la hipoteca operó el 25 de noviembre del año 1997 y la notificación del señalamiento de remate apreciado a folio 207, ofrece como fecha: 10 de octubre del año 2006. No opera transcurso del plazo cuatrienal mercantil alegado por la apelante por cuanto en situaciones como la debatida el crédito hipotecario –salvo la modalidad de cédula que prescribe en 4 años por corresponder a un título valor- la hipoteca constituida en su acepción tradicional independientemente de la naturaleza de la obligación -mercantil o no- y de los sujetos intervinientes, aplica el plazo decenal. La



postulación propuesta ha sido adoptada en reiterados pronunciamientos de este Tribunal: “ Desde vieja fecha, la jurisprudencia de la Sala Primera de la Corte y de este Tribunal, han reiterado que las hipotecas prescriben a los 10 años, independientemente de que la relación causal sea civil o comercial. Se ha dispuesto: *“Respecto al plazo prescriptivo, según criterio reiterado, es de 10 años. Así lo ha resuelto la Sala Primera de la Corte Suprema de Justicia:*

*“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 más 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.”* (De este órgano jurisdiccional, voto número 1145-F de las 07 horas 30 minutos del 16 de noviembre de 2007.) Reclama la apelante que no se concedió audiencia sobre los rubros reclamados por capital e interés proveniente de la garantía hipotecaria. Refuta opinión del a quo referida a equiparar la notificación del remate con la audiencia echada de menos en esa resolución sobre los intereses liquidados de la garantía hipotecaria con lo cual operó la prescripción de los intereses liquidados del crédito hipotecario. Agravios descritos resultan acertados. A criterio del Tribunal la decisión que adopta el a quo resulta diferente a la situación debatida y resuelta en anteriores antecedentes del Tribunal. Apréciase que la obligación que sustenta el remate proviene de una deuda ajena al documento de crédito que sustentó la demanda ejecutiva y que culminó con sentencia estimatoria. Por consiguiente, la liquidación de capital e interés del crédito hipotecario requería concesión de audiencia desglosada respecto de capital y de intereses, por tratarse de una gestión cobratoria realizada por primera vez en el proceso por resultar independiente a la deuda invocada, incluso de naturaleza real y preferencial respecto al pagaré aportado en la fase de conocimiento de la ejecución sumaria. La omisión de esa audiencia a la demandada genera evidente incertidumbre y violenta el debido proceso. Lo descrito incide en menoscabo del principio de audiencia y del propio contradictorio al no generar una eventual confrontación del emplazado por medio de la defensa de prescripción de intereses. De formularse alguna defensa partiría de eventuales suposiciones, por cuanto en el señalamiento para remate que aparece a folio 203, se parte de una base para el remate, unívoca referida a C18.600000.00, sin precisar ¿qué corresponde a capital y a intereses?. Al no haberse incluido la audiencia sobre una suma concreta de capital y cuya subsanación estaba a disposición de la ejecutante a través de los correspondientes recursos no tendría que afectar a la parte ejecutada en cuanto a los períodos interruptores apreciándose ampliados en su contra al implementarse como acto interruptor la notificación del señalamiento del remate. En realidad, la audiencia sobre los intereses de la hipoteca a diferencia de los réditos del pagaré que no estuvieron impregnados del plazo extintivo según lo consignado, fue notificada hasta el 21 de diciembre del año 2007 por vía fax, con lo cual el plazo empezaría a correr el día hábil siguiente y por cierre de oficinas referido a vacaciones de fin de año acaeció hasta el 7 de enero del año 2007 lo cual dictamina prescripción

de réditos anteriores al 7 de enero del año 2006. Dado que la liquidación apreciada a folio 284 vuelto refiere hasta el día 4 de diciembre del aludido año 2006, se impone revocar los intereses concedidos por concepto de intereses del crédito hipotecario, para en su lugar denegarlos al encontrarse prescritos.”

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

<sup>i</sup> ASAMBLEA LEGISLATIVA. Ley 63 del veintiocho de setiembre de mil ochocientos ochenta y siete. **Código Civil**. Vigente desde 01/01/1888. Versión de la norma 11 de 11 del 23/07/2012.

<sup>ii</sup> BARRANTES REYES, Marvin Esteban y VERA ROJAS, Vivianne Daniela. (2012). **Análisis Comparativo del Contrato de Fideicomiso de Garantía y la Hipoteca, desde la Perspectiva de su Ejecución: Su Aplicación en Costa Rica**. Tesis para optar por el grado de Licenciatura en Derecho, Universidad de Costa Rica, Ciudad Universitaria Rodrigo Facio, Facultad de Derecho. San Pedro de Montes de Oca, San José, Costa Rica. P 74.

<sup>iii</sup> SALA PRIMERA DE LA CORTE SUPREMA DE JUSTICIA. Sentencia 44 de las catorce horas con cincuenta minutos del cinco de abril de mil novecientos noventa y uno. Expediente: 91-000044-0004-CI.

<sup>iv</sup> SALA SEGUNDA DE LA CORTE SUPREMA DE JUSTICIA. Sentencia 902 de las once horas con cuarenta y cinco minutos del once de septiembre de dos mil nueve. Expediente: 04-100156-0417-CI.

<sup>v</sup> TRIBUNAL CONTENCIOSO ADMINISTRATIVO SECCIÓN PRIMERA. Sentencia 14 de las diez horas del veintidós de enero de dos mil nueve. Expediente: 02-001034-0163-CA.

<sup>vi</sup> TRIBUNAL PRIMERO CIVIL. Sentencia 1134 de las siete horas con cuarenta y cinco minutos del trece de diciembre de dos mil diez. Expediente: 92-000962-0185-CI.

<sup>vii</sup> TRIBUNAL PRIMERO CIVIL. Sentencia 994 de las siete horas con cincuenta minutos del dos de diciembre de dos mil nueve. Expediente: 01-000644-0504-CI.