



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:

CÉDULAS HIPOTECARIAS

RESUMEN: Se hace un breve análisis sobre las Cédulas Hipotecarias conceptualiza el término, para luego continuar con una reseña sobre la historia, concepto, naturaleza y como se regula en el Código Civil y en el Código de Comercio. Por último se expone de manera breve, también, ésta figura en la jurisprudencia nacional.

SUMARIO:

1. NORMATIVA

I. Código Civil. Capítulo II De las Cédulas Hipotecarias.

2. DOCTRINA

I. Generalidades.

II. Historia.

III. Concepto

IV. Naturaleza y Características.

V. Regulación en el Código Civil.

VI. Regulación en el Código de Comercio.

VII. Ventajas.

VIII. Cédulas hipotecarias: Constituir, Cancelación, Reposición.

i. Condiciones para constituir una cédula hipotecaria

ii. Requisitos de inscripción:

iii. Procedimiento:

iv. Cancelación

v. Procedimiento al cancelar

vi. Reposición de cédula hipotecaria

vii. Derechos del Registro



3. JURISPRUDENCIA

- I. Concepto y análisis sobre su ejecutividad
- II. Finalidad y requisitos
- III. Concepto, naturaleza jurídica y características.
- IV. Análisis sobre la notificación al deudor con respecto a cesión efectuada mediante endoso de cédulas hipotecarias.
- V. Naturaleza e irrelevancia de cuestionar el negocio subyacente
- VI. Análisis acerca de la transmisión del título a través de endoso.
- VII. Deber de acreditar el agotamiento de la vía administrativa para la reposición
- VIII. Análisis acerca de la posibilidad de cobrar saldos en descubierto a través de fianza solidaria
- IX. Procedencia de la ejecución de las endosadas como garantía colateral de un pagaré cuestionado en sede penal.
- X. Concepto, naturaleza jurídica y diferencias con la hipoteca común.
- XI. Análisis acerca de los actos interruptores en ejecución de cédulas hipotecarias
- XII. Análisis sobre ejecutividad y procedimiento que debe cumplirse.
- XIII. Inaplicabilidad de la prescripción mercantil.
- XIV. Hipoteca de cédulas. Competencia
- XV. Fijación de la competencia.
- XVI. Cobro de cédula hipotecaria. Competencia.
- XVII. Invalidez por falta de endoso del titular o apoderado con poder suficiente. Devolución al registro para que ordene cancelación de la inscripción e incineración.



DESARROLLO:

1. NORMATIVA

I. Código Civil. Capítulo II De las Cédulas Hipotecarias¹.

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 N° 358 de 12 de agosto de 1941, artículo 1°).

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. (Texto modificado por Resolución de la Sala Constitucional N° 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 N° 6965 de 22 de agosto de 1984, artículo 3°).

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, aun 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 reputarán 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 aun después de vencidas (Así reformado por Ley N° 46 de 12 de julio de 1895, artículo 1°).



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 N° 113 de 6 de julio de 1940, artículo 1°).

ARTÍCULO 435.- La hipoteca de cédulas garantiza, además del capital, los intereses corrientes, los de demora y gastos de ejecución. (Así reformado por Ley N° 15 de 26 de mayo de 1892, artículo 1°).

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 depositará para repartirse a prorrata entre todos los coacreedores. (Así reformado por Ley N° 15 de 26 de mayo de 1892, artículo 1°).

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 N° 358 de 12 de agosto de 1941, artículo 1°).

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 entregará al depositante la suma no reclamada oportunamente. (Así reformado por Ley N° 15 de 26 de mayo de 1892, artículo 1°)."

2. DOCTRINA

I. Generalidades.

"La Cédula Hipotecaria se nos presenta en nuestro medio como un instrumento idóneo para la captación de recursos por parte del dueño de un inmueble que necesite procurarse crédito.

Como título valor que en, no solo ofrece numerosas ventajas al deudor cartular, sino que también constituye para su legítimo poseedor un título de fácil traspaso, transmisible incluso por endoso en blanco.

Las ventajas que ofrece el instituto de la cédula hipotecaria son desconocidas por parte del público y se prefiere la hipoteca común como garantía de las obligaciones. Pero no sólo se desconoce su



importancia sino incluso su calidad de título valor."²

II. Historia.

"El antecedente más inmediato en cuanto a la regulación jurídica de las cédulas hipotecarias en nuestro país lo encontramos también en el derecho alemán.

Efectivamente, la Ley Prusiana del 5 de mayo de 1872 creó un género de hipoteca denominado "Deuda Territorial" (Grundschuld) cuya característica principal es que quien debe es la misma finca y no su dueño.

Las cédulas en este instituto se constituyen sin la existencia de deuda ni acreedor.

El propietario del inmueble, gravado mediante este instituto, solicita la emisión de cédulas en número que necesitare y asignándoles el valor que considera necesario.

Algo muy característico se da en cuanto al plazo para ser pagadas, según el cual:

"Las cédulas carecen de plazo fijo para ser pagadas. El tenedor de cualquiera de ellas, cuando necesita su importe, la negocia, o la "denuncia", quiere decir, notifica al dueño de la finca gravada que dentro de seis meses debe pagar el valor de la cédula, o, de lo contrario, abandonar la garantía a la ejecución o venta forzosa."

El deudor también posee la facultad de denuncia para en el tiempo que prefiera, recoger las cédulas en circulación.

Este tipo de títulos poseen fuerza ejecutiva, pudiendo ser transmitidos por el simple endoso o por endoso en blanco. El plazo de prescripción de estos títulos lo es de cuatro años, término que cuenta a partir de la fecha en que sean exigibles.

El propietario, una vez satisfecho el monto de la cédula, al recuperarla puede volver a negociarla por tiempo indefinido, pues sólo se extingue mediante cancelación en el Registro.

El numeral 1101 del Código Civil Alemán estableció entre las formas de crédito la llamada Deuda Territorial, la cual define así:



"Es el gravamen establecido sobre un inmueble, sujetándolo al pago de una determinada suma de dinero en favor de una persona."¹

También se estableció a la deuda territorial serian aplicables las normas sobre hipotecas, con excepción con las que presupongan la existencia de un crédito garantizado. Se concibe la deuda territorial con un carácter puramente abstracto en cuanto al derecho real.

En el Código General de Carrillo de 1841 no encontramos antecedentes históricos sobre el instituto de las cédulas hipotecarias. Solamente se regularon los derechos reales de garantía hipotecaria y prendaria.

No es sino, con el Código Civil de 1888 que se establece en nuestro país la hipoteca de cédulas, siguiendo como se dijo la normativa prusiana respecto a la hipoteca territorial.

En el reino de Prusia se estableció la hipoteca común a la par de los Grundschult. Como la primera ofrecía más seguridad porque, además de la garantía real, quedaba obligado personalmente el deudor tuvo mayor aceptación. En cambio la hipoteca territorial fue relegada a un plano secundario.

En nuestro derecho la hipoteca de cédulas tampoco goza de aceptación, o se usa relativamente poco, prefiriéndose la hipoteca común.

"...La falta de más actividad en las operaciones relativas a ella depende de que las cédulas no inspiran al público suficiente confianza, pues como el total de la emisión queda al arbitrio del hipotecante y como éste no contrae personalmente la obligación de satisfacer la deuda, ni hay garantía subsidiaria de ninguna clase, el título no ofrece, en general, la debida seguridad, y de ahí que se le mira con desfavor."

A parte de las regulaciones contenidas en nuestro Código Civil en los numerales 426 al 440, no se encuentra ningún otro antecedente legislativo. Sin embargo, debe mencionarse que por ser un derecho real inscribible en el Registro Público está sujeta a las disposiciones reglamentarias de 1979."³



III. Concepto

"Se ha discutido mucho acerca del origen del instituto que bajo el nombre de cédula hipotecaria conocemos en Costa Rica. Parte de la doctrina sostiene que el título surgió en Francia y otra parte que surgió en Alemania.

"Nada se sabe con certeza acerca del verdadero origen de la institución: unos, como Georges Rondel, creen que es de procedencia germánica; al paso que otros, como Paul Gide, sostienen que la ley francesa de 9 de mesidor del año III de la República inspiró a los alemanes la idea, la cual desarrollaron en las Hanjesten primero, y en la Grundschuld, más tarde".⁴

Prescindiendo del análisis de su origen y evolución histórica que, a más de extenso, pocos efectos prácticos tiene para nuestra investigación, deviene necesario aclarar que bajo el nombre de Cédula Hipotecaria, en nuestro país conocemos un documento distinto al que con tal denominación se conoce en otras latitudes.

En Argentina, por ejemplo, y siguiendo la definición que de ella da OSSORIO, la cédula hipotecaria es el "título de crédito expedido por un banco hipotecario oficial, para la financiación de sus operaciones de préstamo. Tales títulos se entregan al prestatario en vez de moneda y devengan el interés legalmente establecido. Son títulos amortizables". Partiendo de tal concepto, la cédula hipotecaria argentina es un título velar, pero no aquel que bajo ese nombre conocemos en Costa Rica.

Por lo aquí expuesto, conjuntamente con sus antecedentes y desarrollo histórico, se prescindirá del análisis del tratamiento que a la cédula hipotecaria da la doctrina extranjera, por no resultar útil como fuente para la investigación.

En Costa Rica, la Cédula Hipotecaria, o hipoteca de cédulas como también se le denomina, ha sido definida como "un gravamen impuesto sobre una finca por su propietario para asegurar el pago de un crédito representado por cédulas, sin que nadie, ni aún el dueño del inmueble, quede comprometida personalmente a la satisfacción de la deuda".⁵

La ley costarricense no define a la cédula hipotecaria. Sin embargo, de la normativa que regula a este instituto se desprenden las características básicas para conceptualizarlo. Con base en dicha regulación y observando esas características distintivas del



instituto (a las cuales posteriormente examinaremos), podemos definir a la cédula hipotecaria como aquel título valor representativo de la constitución de un derecho real de garantía inmobiliario que otorga a su legítimo tenedor los derechos que la ley establece."⁶

"Características de las Cédulas Hipotecarias

A partir de las acepciones anteriores, se pueden caracterizar las Cédulas Hipotecarias como:

1. Son medios por los cuales se garantizan obligaciones crediticias.
2. Están representadas por un título, al cual lo respalda un inmueble.
3. En Costa Rica, la deuda está garantizada únicamente por el inmueble; es decir, no se persiguen los bienes del deudor en caso de que quede un saldo al descubierto.
4. Es un título valor, toda vez que cumple las características establecidas en los artículos 667 y siguientes del Código de Comercio y la Ley Reguladora del Mercado de Valores.
5. Puede ser un contrato entre partes, en tanto se emitan en virtud de un contrato de crédito determinado, o bien puede emitirlas unilateralmente el propietario de la finca a su favor para negociarlas posteriormente. En Costa Rica no existen Cédulas Hipotecarias emitidas por los bancos como se da en otros países.

Se puede decir que la **Cédula Hipotecaria** es un título valor plenamente incorporado -de hecho- al derecho comercial, mediante el cual se constituye un gravamen que garantiza un crédito, por el cual responde únicamente la propiedad gravada mediante el título, de manera tal que antes o después de hacer efectiva la obligación contenida en el título, el deudor queda liberado de la deuda."⁷

IV. Naturaleza y Características.

"Hemos dicho que los derechos reales de garantía son aquellos que aseguran el cumplimiento de una obligación. Conceden un poder directo e inmediato sobre un bien ajeno. Tal poder faculta a su titular, en caso de incumplimiento, para realizar el valor de la cosa básicamente con el propósito de satisfacer su crédito.

Los derechos reales de garantía gozan de las características de inmediatez, absolutez, accesoriedad, especialidad, indivisibilidad y determinabilidad, según lo apuntáramos anteriormente.



La cédula hipotecaria, al igual que la hipoteca y la prenda, participa de la naturaleza y característica de los derechos reales de garantía.

A través, de la cédula hipotecaria se confiere un derecho sobre una cosa o bien inmueble, sin relación a determinada persona, (artículo 259 del Código Civil).

Esta naturaleza jurídica está claramente establecida en el numeral 426 de nuestro Código Civil. Dicha norma establece que este Derecho real de garantía se constituye "para responder a un crédito representado por cédulas, sin que nadie, ni aún el dueño del inmueble hipotecado, quede obligado personalmente al pago de la deuda"

"La ley rompe, pues, aquí todo lazo de dependencia entre el derecho real y la relación personal, imprimiendo al primero un carácter puramente abstracto. En la gran mayoría de los casos, es indudable que el acreedor a quien corresponda la "deuda territorial" no ostentará el derecho real escueto, sino que poseerá también un crédito congruente -nacido, por ej. , de un préstamo hecho al propietario de la finca-, al cual sirve precisamente de garantía económica la "deuda territorial" inscrita a su nombre."⁸

Por ello, considerada dentro de la órbita de los derechos reales, la deuda territorial no guarda con el crédito relación alguna. Si el acreedor traspasa este derecho, y el adquirente tiene noticia de haber sido saldado el crédito a que responde, el derecho real transmitido no sufre alteración.

Incluso, para reforzar su criterio real, el Código Civil remite a las normas o disposiciones relativas al derecho real de hipoteca constituida para garantizar una obligación personal.

Es en su origen y constitución donde las cédulas hipotecarias participan, aún más, de las características de los derechos reales de garantía.

El tratadista BRENES CÓRDOBA, refiriéndose a su diferencia con la hipoteca trata la naturaleza y características de este instituto, establece lo siguiente:

"La diferencia esencial entre la hipoteca común y la de cédulas consiste en esa irresponsabilidad del propietario. En el fondo, el



dueño de la finca es el deudor, puesto que es quien se aprovecha o dispone del dinero obtenido por este medio; mas la ley, en el deseo de satisfacer las exigencias del tráfico, ha circunscrito al inmueble toda la responsabilidad, llegando a tal extremo la independencia entre la cosa y su dueño, que este último puede solicitar que las cédulas se expidan a su favor, por lo que llega a ser, en cierto modo, acreedor de su propio inmueble."

En la doctrina se apuntan muy distintas y variadas características de las cédulas hipotecarias. Martin Wolff y otros, señalan que es un documento público que expide la oficina de registro. No es constitutivo en tanto no es necesario para la constitución del derecho garantizado a ella incorporado. Se trata de un valor cuya posesión es condición para disponer del derecho a él incorporado. Por ello la transmisión del derecho incorporado está ligado a la posesión del título y la posesión es importante para el ejercicio del derecho a ella incorporado.

A pesar de lo anterior, compartimos el criterio externado por REVUELTA SÁNCHEZ, cuando afirma que se trata de un documento constitutivo de derecho real. Efectivamente, las cédulas hipotecarias ejercen una función constitutiva de un derecho real de garantía: incorporan como derecho principal del contenido cartular un derecho real en forma exclusiva.

"Este derecho real es un derecho real limitado, es decir, en cosa ajena y, dentro de los diferentes tipos de los derechos reales en cosa ajena, es uno de garantía. Es además un derecho real accesorio en el sentido de que la relación entre el titular del derecho y el bien sobre el cual recae el derecho real de garantía es una relación indirecta, por existir de por medio una obligación cartular cuyo cumplimiento está garantizado con el valor del bien."

No obstante todo lo dicho, nuestra jurisprudencia de Casación a establecido la naturaleza de las cédulas hipotecarias como títulos valores. Sin embargo, pareciera desprenderse del criterio externado por la Sala que la naturaleza jurídica del instituto, sus características y sus efectos varían si son transmitidas por endoso, nominalmente o en garantía.

En este último caso, es más evidente la naturaleza real de las cédulas hipotecarias, así como su carácter accesorio a la obligación principal que se garantiza. Esto es así, porque no se traslada la propiedad de las cédulas hipotecarias cuyo derecho real permanecen en cabeza de su titular. Sólo cuando el acreedor ejecuta



tal garantía, quien consintió el endoso pierde la titularidad y el acreedor puede hacer efectiva la garantía. Sin embargo, si se extingue la obligación principal el endoso en garantía desaparece debiendo regresar la cédula a su titular, manteniendo éste su derecho real.

Se ha dicho que es más evidente su naturaleza real en este caso, pues cumple una función similar al derecho real de hipoteca. Tal es el caso del tenedor de una cédula hipotecaria dada en garantía en relación con al acreedor hipotecario, pues quedan en igual condición con respecto a la cosa gravada.

La Jurisprudencia, reconociendo el carácter de derecho real de la cédula hipotecaria, a propósito de un caso concreto, ha señalado lo siguiente:

"Requisito necesario para que la garantía real sea válida es que quien la otorga tenga sobre el bien gravado ese derecho de gravar, que es uno de los elementos del derecho de propiedad o deriva de ese derecho".

En cuanto al ejercicio del Derecho real contenido en las cédulas hipotecarias, puede admitirse su reivindicación frente a quien no es su titular. En el caso que venimos analizando, la Sala Primera de Casación estableció la improcedencia de reivindicación de las cédulas hipotecarias transmitidas por endoso nominal o en blanco:

"Las cédulas así endosadas en blanco permitieron al Banco presumir que quien las daba en garantía era su propietario (artículos 480, 481, 482, 483, 278, 281, 283, 854, del Código Civil). Desde que endosaron en blanco y transmitieron los títulos las actoras dejaron de ser dueñas.— Desde que prestó sumas de dinero y recibió esos títulos en garantía el Banco adquirió un derecho real sobre ellas."

El criterio de la naturaleza real de las cédulas hipotecarias, es compartido en otras investigaciones, cuando sostienen:

"La cédula hipotecaria es una garantía real de crédito. Es una subespecie de la hipoteca común, desarrollada anteriormente, pues conlleva una serie de trámites comunes en cuanto a su forma de constitución y ejecución, fundamentalmente... Como puede observarse, su naturaleza es de derecho real que va a servir, al igual que la hipoteca común, para garantizar una deuda principal."⁹



La cédula hipotecaria en su origen y constitución, su naturaleza jurídica se enmarca como un derecho real de garantía. Asegura el cumplimiento de una obligación mediante la concesión de un poder directo e inmediato sobre un bien ajeno. Su diferencia fundamental respecto a otros derechos reales de garantía, como lo son la prenda y la hipoteca, consiste en la irresponsabilidad del deudor. Es así que, el deudor no queda comprometido personalmente a la satisfacción de la obligación."¹⁰

V. Regulación en el Código Civil.

"La cédula hipotecaria es concebida en nuestra legislación civil como un derecho real de garantía que, como tal, ostenta una relación directa con la cosa.

La garantía se refiere a un bien inmueble respecto del cual existen una serie de elementos de orden civil, como el dominio, la posesión, el usufructo, etc. Dichos elementos repercuten en cuanto a la disposición total del bien inmueble, es decir, se requieren de todos esos elementos para poder ofrecer la cosa como garantía real en una relación de crédito.

El artículo 426 del Código Civil señala que la hipoteca de cédulas constituye un gravamen impuesto sobre una finca por su propietario para asegurar el pago de un crédito representado por cédulas, sin que nadie, ni aún el dueño del inmueble, quede personalmente, obligado al pago de la deuda.

De lo anterior, podemos afirmar que la cédula hipotecaria se diferencia de otros derechos reales de garantía como la hipoteca y la prenda, según nuestra legislación civil, en que, aunque el dueño de la finca sea el deudor, es decir, quien ha obtenido el crédito por este medio, es el inmueble el que carga con toda la responsabilidad. Existe tal grado de independencia entre la cosa y su dueño, que éste último puede solicitar que las cédulas se expidan a su favor, pudiendo constituirse como acreedor de su propio inmueble.

El gravamen de cédulas sólo se puede constituir sobre fincas que estén libres de hipotecas comunes anteriores. En caso de que hubiese algún gravamen hipotecario sobre la finca, debe ser cancelado con anterioridad a la constitución de esta nueva garantía. De no ser así, la cédula no tendría valor alguno para su tenedor o poseedor.



Como lo habíamos señalado en cuanto a la hipoteca común, la cédula hipotecaria requiere para su constitución, de dos solemnidades. Primeramente el constar en escritura pública otorgada ante notario público, y segunda, debe inscribirse en la respectiva sección del Registro Público para lograr su publicidad.

Francisco Jones Chacón, señala que la escritura pública en la cual se constituyen las cédulas hipotecarias, debe contener de conformidad también con nuestra legislación:

"a) Que se constituye a favor del dueño o dueños del inmueble un crédito hipotecario.

b) Que dicho crédito hipotecario es por un

c) Que ese crédito estará representado por una o varias cédulas hipotecarias de determinado grado.

d) Indicación del tipo de interés y lugar donde será pagado.

e) Descripción del inmueble el cual se hipoteca para responder al crédito expresado, con la indicación de las citas de inscripción, así como de su naturaleza, situación *medid** y linderos. También debe indicarse, conforme al inciso dos, del artículo 80 del Reglamento del Registro: "Que no existen sobre la finca de que se trata, inscripciones relativas a constitución de hipoteca común o de derecho, a favor de terceros que supongan la posesión o a condiciones resolutorias del derecho del constituyente. Si la finca que se grava con cédula, se hubiese adquirido sin perjuicio de tercero y aún no estuviera prescrita la acción de éste, se hará constar tal circunstancia en la escritura y en la cédula"

Claro está que lo anterior puede hacerse únicamente indicando que sobre el inmueble no existen inscripciones y condiciones expresadas en el inciso dos del artículo ochenta del Reglamento del Registro Público.

f) Debe existir como en la hipoteca común, la advertencia del Notario en cuanto a la trascendencia de las renunciaciones y estipulaciones que atañan a la obligación contraída, así como que, "una vez transcurridos diez años del vencimiento del plazo para el pago, la cédula no surtirá efectos después de esta fecha en perjuicio de terceros, siempre que el Registro no manifiesta circunstancia que implique gestión cobratoria o reconocimiento de crédito u otra interrupción de la prescripción y el Registrador al



inscribir nuevos títulos relativos a la finca dicha, hará caso omiso de tal gravamen."¹

Además de los requisitos anteriormente expuestos, deben tenerse presente los que señala el artículo 22 del Reglamento del Registro Público en cuanto a la inscripción o anotación de documentos.^{2*}

Respecto a la emisión de las cédulas esta corresponde a un registrador público, quien es el funcionario autorizado al efecto, y las expide una vez se haya inscrito dicho gravamen en la sección respectiva del Registro Público.

No se emitirán cédulas en tanto el gravamen se encuentre debidamente inscrito, en caso de que existan errores u omisiones, deberán ser corregidos para que una vez inscrito el documento se proceda a la emisión respectiva de las cédulas hipotecarias.

La cédula hipotecaria puede emitirse individualmente o en serie. La emisión en serie constituye una gran ventaja para el propietario del bien gravado, pues puede poner a circular tantas como sea necesarias, es decir, en proporción a la cantidad de crédito que requiera. Es así que de conformidad con el valor del bien gravado puedan también constituirse varias cédulas de la misma clase o ulterior grado, al igual que la constitución posterior de hipotecas comunes. Sobre ésto último, el artículo 427 del Código Civil señala:

"..., 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."¹

Respecto a la emisión de cédulas también legislación civil señala como requisito:

"Las cédulas deben emitirse en moneda nacional. Sin embargo, podrá hacerse en moneda extranjera para responder por créditos obtenidos en el extranjero, con sociedades domiciliados fuera del país, previa autorización del Banco Central. En uno u otro caso, deberán ser del valor de un múltiplo de ciento."¹

Un aspecto que ha causado gran controversia y que viene a resolver la Sala, es en cuanto a la transmisión del título la cual puede realizarse por simple endoso nominal o en blanco, o por endoso en garantía como más adelante se analizará según nuestra jurisprudencia de casación.



Nuestra Jurisprudencia ha explicado la presunción de propiedad de las cédulas hipotecarias contenida en el artículo 432 del Código Civil, al decir:

"En el artículo 432 del Código Civil se consigna que sin perjuicio de la prueba en contrario, se reputará dueño de la cédula hipotecaria al portador de ella, siempre que contenga un endoso nominal o en blanco que apoye tal presunción. Esta es una presunción iuris tantum creada por el legislador. De acuerdo con ella, se considera cierto el hecho de que el portador de la cédula es su dueño, porque contiene un endoso en blanco, mientras no exista prueba en contrario. Las presunciones legales tienen una función sustancial, que es la de darle seguridad a ciertas situaciones, en este caso, de orden patrimonial. Son reglas legales que se aplican a casos concretos y que influyen en la carga de la prueba, en el presente juicio obligan a interpretar que el portador de las cédulas con endoso en blanco es dueño de ellas, hasta que no se demuestre lo contrario. El deber de probar que eso no es verdad, pesa aquí sobre la parte actora, pues la parte favorecida con la presunción no necesita hacer demostración sobre su derecho de propiedad; la prueba es innecesaria, está dispensada de ella (artículo 759 del Código Civil. ..Si la presunción se mantiene durante el proceso, sin variación alguna, la conclusión que se declare en la sentencia es la de aplicar esa regla del artículo 432 del Código Civil al caso concreto."

La cancelación de la hipoteca de cédulas en nuestro medio, según Drenes Córdoba puede ser expresa o legal. Al respecto dice:

"La cancelación "expresa" de esta forma de hipoteca únicamente procede en virtud de la presentación que se haga al registrador de todas las cédulas correspondiente al gravamen cuya desaparición se desea; y también, cuando fuere mandado cancelar por sentencia firme de los tribunales de justicia, (...).

Pero cabe reputar que se verifica cancelación "legal" de un asiento del Registro relativo a cédulas, en el evento de que éstas aparezcan vencidas por más de diez años, sin que en el Registro haya constancia alguna indicadora de haberse interrumpido la prescripción, porque a la hipoteca de cédula son aplicables -en cuanto no resulten modificadas por las que especialmente rigen respecto a tal hipoteca-, las disposiciones concernientes a la común, entre las que figuran las que atañen a la cancelación tácita o legal del gravamen, ocurrida por el transcurso del indicado



tiempo. (Arts. 426 y 471 Código Civil)."

La jurisprudencia ha señalado que cuando se cancelan cédulas hipotecarias por fallo ejecutorio, los trámites deben cumplir con eficaces formalidades que suplan la omisión de las entregas al Registro para su incineración."¹¹

"Como se sabe la Cédula Hipotecaria se regula en el Código Civil en los artículos 426 y siguientes. Es necesario estudiar cada uno de los artículos que regulan la figura, pues a partir de la interpretación que se haga se podrá caracterizar mejor este tema de estudio.

Artículo 426: Concepto

Se define la Cédula Hipotecaria como un título que se emite para garantizar un crédito, sin que nadie, ni aún el dueño, quede obligado al pago de la deuda. Establece la irresponsabilidad del dueño frente a la deuda, pues es el bien inmueble el que garantiza el pago. No hay duda de que el fin del legislador fin otorgar a los acreedores seguridad jurídica con respecto a su crédito, pues, teniendo una garantía privilegiada y segura pueden establecerse transacciones comerciales más ágiles.

Artículo 427: Requisitos para imponerlas sobre inmuebles

Este artículo impone como requisito para constituir sobre un inmueble un gravamen por cédulas que no pueda constituirse Hipoteca común con anterioridad al establecimiento de las cédulas, sólo con posterioridad. Esto es consecuente con el artículo anterior, toda vez que da a la Hipoteca mediante cédulas una garantía privilegiada, incluso frente a la Hipoteca común, con el fin de asegurar el cumplimiento del crédito. También se permite en este artículo el establecimiento de vanas Cédulas Hipotecan as sobre el mismo bien, es decir, cédulas de diferente grado.

Artículo 428: Reemplazo de cédula hipotecaria por hipoteca común

Se permite la sustitución de la Hipoteca común por la Hipoteca mediante cédulas con dos condiciones:

- a. Que haya un acuerdo entre deudor y acreedor.
- b. Que se cancele la Hipoteca común al constituirse la Hipoteca mediante cédulas, es decir, que el gravamen Hipotecario sea debidamente corregido en el Registro Público, haciéndose constar de esta forma que tipo de gravamen pesa sobre el inmueble.



Artículo 429: Constitución de Cédula Hipotecaria en escritura pública

Este artículo establece como requisito de emisión de las Cédulas Hipotecarias, que la constitución de la Hipoteca se encuentre debidamente inscrita. Es necesario este requisito por cuanto es el bien inmueble el que responde por el crédito que contiene el documento. El deudor no responde personalmente, razón por la cual es la forma de garantizar el crédito y la confianza en el título.

Artículo 430: Requisitos para ser emitidas

En el primer párrafo de este artículo se establece la posibilidad de emitir Cédulas Hipotecarias en moneda extranjera para responder únicamente a créditos obtenidos en el extranjero con sociedades o bancos domiciliados fuera del país, anteriormente se debía, tener la autorización del Banco Central, sin embargo por sentencia de Inconstitucionalidad #27-95, se anuló este requisito. Asimismo, este artículo establece los requisitos que debe contener la cédula, la cual será emitida por el Registrador.

En cuanto a los requisitos que debe reunir el documento para que salga a circulación, son necesarios:

1. Los datos para identificar la finca hipotecada.
2. La cantidad total de la hipoteca a que se refiere la cédula, es decir, cuánto es el monto global por el cual se emiten esa serie de cédulas y, en el caso de que haya otro gravamen de Hipoteca mediante cédulas, debe igualmente establecerse en cada cédula de emisión posterior.
3. Nombre y apellidos de la persona a cuyo favor se entiende, el cual puede ser el propietario del inmueble, pues de todas formas el título puede ser traspasado por endoso, permitiendo así su fácil circulación, fecha y lugar de pago.
4. Se establece en el título, que si han pasado 10 años desde que se venció el plazo para el pago, la inscripción del gravamen no surtirá efectos contra terceros, siempre que el Registrador no indique alguna interrupción a la prescripción. De lo contrario, hasta el Registrador hará caso omiso a tal gravamen.

En cuanto a los intereses que hayan sido previamente pactados, este artículo establece que siempre que no tengan que descontarse o pagarse con el principal al vencimiento de la obligación, se agregarán cupones de intereses, los cuales serán títulos al portador para su cobranza y podrán hacerse validos por trimestre o semestre, a elección del tenedor.



Los cupones que se emitan por cada cédula, expresarán:

- a. El monto de los intereses por pagar.
- b. El trimestre o semestre al que corresponden
- c. El número de la cédula por la que responden los intereses.
- d. La inscripción de la finca afectada,
- e. Indica que la cédula expresará también el número de cupones que tiene y su vencimiento.

Artículo 431: Fuerza Probatoria

En su primera parte este artículo se refiere a la fuerza probatoria de la Cédula Hipotecaria: no es necesario la presentación de la escritura pública por la que se constituyó la Hipoteca mediante cédulas para determinar la legitimidad del título. Asimismo, menciona la posibilidad de traspasar la Cédula Hipotecaria mediante endoso y, también por la simple entrega del bien al hacerlo por medio de un endoso en blanco. Por último, excluye de toda responsabilidad al endosante de la cédula.

Este artículo abre la posibilidad de que este título sea negociable en la Bolsa de Valores dado que es el bien el que responde y no el deudor, como lo señala el artículo 426, ni el endosante.

Artículo 432: Endoso

Este artículo continúa con el tema del endoso que se mencionó en el artículo anterior, el cual puede ser nominal o en blanco, con la afirmación de que con sólo la presentación del documento se presume que quien lo presenta es el legítimo poseedor y por ende, el acreedor del derecho de crédito que contiene. Todo siempre que no se presente prueba en contrario con respecto al endoso y al poseedor; es decir, deja abierta la posibilidad de cuestionar la legitimación del poseedor del derecho de crédito.

Artículo 433: Emitidas a favor del mismo dueño

Este artículo señala que la Cédula Hipotecaria puede ser constituida en favor del dueño del inmueble, o bien, en favor de una persona determinada. Es importante señalar que con esta alternativa se da a la Cédula Hipotecaria como título la posibilidad de ser transmitida fácilmente y, así hacer las transacciones comerciales más rápidas y eficientes al ser negociadas en la Bolsa. Asimismo, el hecho de que la cédula sea constituida a favor de una persona determinada no impide su transmisión, pues los artículos 431 y 432 del Código Civil dan la posibilidad de transmitirla por endoso, lo que tampoco impide la circulación del título. En este artículo se establece también que la Cédula Hipotecaria puede ser negociada una vez que se encuentre



vencida la obligación con el acreedor y el deudor tenga en sus manos los títulos, el cual puede ponerlos en circulación nuevamente.

Artículo 434: Ejecución

Se determinan las condiciones por las cuales se hará efectiva la obligación que contiene el título, estableciendo claramente que para hacer efectiva la obligación se tendrán por renunciados los trámites de juicio ejecutivo. Es decir, se rematará el bien directamente y las únicas excepciones que se pueden interponer son las de pago y las de prescripción. Asimismo, se establece que la base del remate será la del precio de la primera Hipoteca. Para establecer un gravamen hipotecario, si se hace mediante cédulas, debe ser el primer gravamen. La forma de ejecución de las Cédulas Hipotecarias fue impugnada por una acción de inconstitucionalidad la cual fue declarada sin lugar, no obstante, será un terna que se analizara más adelante.

Quien haga efectiva la obligación contenida en el documento, sólo podrá hacerla por aquellos títulos que tenga en su poder; de todas formas se pagará el total de las cédulas que hayan sido emitidas, recibiendo el comprador el inmueble libre de gravámenes y, por otro lado la cantidad de dinero por las cédulas que no fueron reclamadas se depositará.

Artículo 435: Garantías

Establece que las Cédulas Hipotecarias garantizan tanto el capital adeudado como los intereses corrientes, de mora y los gastos de ejecución. Es por esto que las cédulas se aceptan por un valor inferior al que vale la propiedad.

Artículo 436: Permite adelantar el plazo de cumplimiento

Adelanta el plazo de vencimiento de la Cédula Hipotecaria en caso de que la finca pierda su valor, por cuanto su precio desmejore por causas externas. Así, cualquier tenedor de cédulas puede pedir la venta del inmueble adelantada. Con el precio que se reciba se devolverá al deudor la parte que le corresponde por descuento para, los pagos adelantados.

Artículo 437: Permite el reemplazo de poseedor o administrador de la finca

Este artículo establece otra alternativa que no es la venta adelantada del inmueble en caso de que la situación de la finca desmejore a tal grado que su precio baje: la posibilidad que tiene el acreedor de solicitar que se cambie el administrador del



inmueble, por cuanto su precio vana en virtud de una mala administración.

Artículo 438: Procedimiento de venta o administración

En caso de que el acreedor de una cédula de menor cantidad sea el que utilice la venta o el cambio de administración del inmueble, no afectará la decisión la garantía de la cual goza un acreedor que tenga una cédula por un valor mayor. Asimismo, en caso de que se exija la venta o el cambio de administración del inmueble, será establecido por aquel que tenga cédulas o cupones de intereses no exigibles. El adquirente recibirá el inmueble con el gravamen de todas las cédulas de la misma emisión y con el de los cupones de intereses no presentados para su pago; es decir, el nuevo adquirente sólo pagará el cupón de intereses que se hace exigible, pero si quiere conservar la propiedad, debe pagar en su oportunidad las deudas. No obstante, se establece que si se vende el inmueble y el dinero que se recoge no cubre el monto por el cual se hipotecó la propiedad, dado el estado del bien, el producto se repartirá a prorrata entre todos los acreedores.

Artículo 439: Cancelación de la Cédula Hipotecaria

Se establecen tres alternativas mediante las cuales puede cancelarse la Cédula Hipotecaria:

- a. Por escritura pública
- b. Por ejecutoria librada en juicio ordinario.
- c. Por mandamiento expedido por un gravamen menor, que sirvió de base para el remate.

En cualquiera de los dos últimos casos indica que se deben presentar todas las cédulas para su respectiva incineración. Cuando se pide la venta, de} bien por una cédula de menor valor, el resto se deposita, recibiendo el adquirente el inmueble libre de gravámenes.

Artículos 440: Cancelación en caso que la deuda no devengue interés

En caso de que la deuda no devengue intereses, pues es algo que debe estar expresamente planteado, el acreedor puede en cualquier momento, ordenar la cancelación de las cédulas exigiendo su precio íntegro. Así, también se establece que en caso de un poseedor de cupones de intereses que no se encuentren presentes, podrá exigir al juez su importe. Una vez que pasen seis meses de la prescripción, se devolverá al deudor las sumas que no fueron cobradas por los tenedores de cupones de intereses.



Artículo 471: Prescripción decenal

Si bien este artículo no está precisamente dentro del Capítulo segundo del Código Civil que regula las Cédulas Hipotecarias, se debe recordar que el artículo 426 establece claramente que a las Hipotecas mediante cédulas se les aplicarán las disposiciones sobre Hipoteca común. De manera tal que este artículo establece que las inscripciones hechas en la Sección de Hipotecas del Registro Público no se extinguen en cuanto a terceros, solo por la cancelación expresa de la Cédula Hipotecaria, en este caso, o bien porque el Derecho Real sea transmitido a otra persona.

En cuanto a la prescripción decenal de las Cédulas Hipotecarias inscritas, establece que, si pasados diez años aparecen vencidas sin que el registro se pronuncie con respecto a una acción cobratoria o bien no presenten alguna interrupción de la prescripción, se tendrán por no puestas, pues el Registrador a la hora de inscribir nuevos títulos hará caso omiso de esos gravámenes."¹²

VI. Regulación en el Código de Comercio.

"El Código de Comercio, en su libro III, título I, capítulo I, en sus disposiciones generales respecto de las diversas clases de títulos valores establece una serie de lineamientos que se deben tener en cuenta al utilizarlos, sin hacer mención específica a qué instrumento se refiere.

En su origen el título valor fue un instrumento de crédito con mención de la *causa debendi* y se constituía en documento confesorio que tenían fuerza ejecutiva que por supuesto debía ser otorgado ante Notario Público. Posteriormente, la obligación no derivaba de ningún contrato precedente, sino que del mismo título, lográndose con ello que del mismo título se produjera la seguridad y no dependiera de ningún otro documento.

El artículo 685 del Código de Comercio, antes de ser reformado establecía lo siguiente:

"Los títulos de la deuda pública, billetes de banco, acciones de sociedades, obligaciones, bonos o cédulas hipotecarias, se registrarán por disposiciones especiales referentes a esos títulos-valores, pero en todo lo que expresamente no disponga esas leyes, reglamentos u otros capítulos de este Código, regirá lo prescrito en el presente título."



Con esta disposición se estaba otorgando a la Cédula Hipotecaria el carácter de título valor, pero remitía a leyes especiales respecto de aquellas que las tuvieran, haciendo la salvedad de que lo no dispuesto en estas se redirían por este título. Aquí se nota que a la Cédula Hipotecaria se le otorga el carácter de un título valor.

Este mismo artículo, con la promulgación de la Ley de Mercado de Valores, fue reformado, pero en esencia sigue diciendo lo mismo:

"Los títulos de la deuda pública, acciones, obligaciones, bonos, cédulas hipotecarias u otros títulos valores regulados por este Código o por leyes especiales, se registrarán por este título en lo no presente por esas leyes." Además de este artículo, sólo existe dentro de este Código un inciso que hace referencia a ese título valor. No son tan amplios, como la Letra de Cambio, el Pagaré, el Cheque, las Cartas de Crédito, por lo que para su aplicación hay que circunscribirse específicamente a la parte general que se hace sobre los títulos valores en el Libro III. El Código de Comercio establece que las acciones o cuotas de sociedades, títulos-valores del Estado, municipalidades o particulares; las Cédulas Hipotecarias y toda clase de créditos pueden ser dados en prenda, pero para que el contrato tenga pleno valor legal, es preciso la entrega de los títulos al acreedor, que tendrá el carácter de depositario, sin que tenga derecho a exigir retribución para el depósito. Será nula toda cláusula que autorice al acreedor para disponer del título sin consentimiento expreso del propietario o para apropiárselo, pero sí está autorizado para cobrar los intereses o el principal en caso de vencimiento, debiendo hacer tales cobros de común acuerdo con el deudor y liquidando con éste en el mismo acto la cuenta respectiva, a fin de que el propietario perciba sin demora alguna el saldo que pueda quedar a su favor una vez cubierta la obligación e intereses.¹⁵⁰ Con este artículo se está dando a los títulos valores el poder ser utilizados como forma de adquirir créditos mediante la pignoración de los mismos, pero debiendo ser entregada la posesión de los títulos a los acreedores, quienes pasarían a ser depositarios. Este es un tipo de depósito peculiar, porque a pesar de llevar intrínseco el documento un crédito mercantil y estar dejando en depósito un objeto de comercio., se presume gratuito por cuanto el depositario no tiene derecho a percibir ningún tipo de retribución. El acreedor, por ser el depositario, está autorizado a cobrar todos aquellos intereses y trámites que se realicen como consecuencia directa del crédito que se ha otorgado y todas aquellas otras obligaciones que una operación de estas genera.



En todo título valor, el nacimiento del documento puede ir o no ligado a la creación del título, pero el ejercicio del derecho va necesariamente unido a la posesión del título y, en este caso la Cédula Hipotecaria no es la excepción: se le aplican todos los principios generales de los títulos valores, por lo que es de fundamental importancia la presentación del documento para ejercer la función de legitimación cuando fuese necesario hacer valer su derecho en el incorporado, por lo que es un documento destinado a la circulación. Así, como todo mulo valor, se le deben aplicar todas aquellas características de literalidad, autonomía, legitimación, incorporación que le son también aplicables a los demás títulos valores en nuestra legislación.

Todo título valor recibe el trato de una cosa mueble, pero lo principal no es la cosa mueble corporal representada en el título sino la "incorporal", el derecho que de este se deriva, por lo que el Derecho Real recae directamente sobre la cosa mueble, el documento, "e indirectamente sobre el derecho." La Cédula Hipotecaria como tal es un instrumento jurídico de circulación y una cosa mueble, su naturaleza inmobiliaria no priva al título de tal condición.

Cabe advertir que nuestros legisladores, por alguna razón, no sintieron la necesidad de establecer un título dentro del Código de Comercio en el cual se le otorgara a la Cédula Hipotecaria un tratamiento diferente al que ha tenido hasta hoy. Sólo se le considera como un Derecho Real más y no como lo establece el artículo 685 del Código de Comercio, al introducirlo dentro de la categoría de los títulos valores, lo cual hace necesario una regulación más amplia, por seguridad jurídica hacia los usuarios, ya sean estos dueños de un título o poseedores de una garantía."¹³

VII. Ventajas.

"Lo importancia económica de las cédulas hipotecarias radica en el hecho de que éstas facilitan la circulación del crédito territorial permitiendo la obtención de recursos en virtud de su función constitutiva de un derecho real da garantía.

"Los inmuebles, además del servicio que conforme a su naturaleza prestan, representan un valor pecuniario que puesto en circulación sirve para allegar recursos cuando se necesitan y para proporcionar ganancias al propietario, mediante provechosas negociaciones.



La hipoteca común ha sido y es de indudable provecho, pero debido a sus condiciones especiales no facilita suficientemente la movilización del crédito territorial. De ahí que, para lograr este objeto, se hayan imaginado diversas medias más o menos adecuados, entre los que se distinguen de modo notable, las Cédulas Hipotecarias".

Pera cumplir con su función económica, la cédula hipotecaria ofrece una serie de ventajas.

Una de las ventajas que ofrece es la irresponsabilidad del propietario del inmueble gravado quien no compromete su patrimonio, respondiendo por la obligación cartular única y exclusivamente le finca gravada.

Otra ventaja es que el propietario se encuentra en condición de movilizar los valores que estrictamente necesite, gracias al fraccionamiento riel título.

La anterior se debe, por un lado, a que el título puede emitirse individualmente o en serie y, por otro, a que la garantía puede constituirse antes de contraerse la obligación. Entonces, en el caso de expedirse en serie, el propietario riel inmueble tiene la posibilidad de poner en circulación sólo parte de las cédulas si así lo desea, emitiendo el resto e medida que necesite obtener más recursos.

Otra ventaja a la que nos interesa referirnos es la relativa a la agilidad que la cédula hipotecaria brinda al tráfico mercantil, cualidad que JONES atribuye principalmente a su forma de constitución, por el hecho ya mencionado de que antes de contraerse la obligación con persona física o jurídica determinada, la garantía ya pudo haber sido constituida y aspecto al cual también alude BRENES CÓRDOBA al referirse el fácil traspaso del documento.

"... quien acepta esa hipoteca adquiere un documento de fácil traspaso, convertible en dinero efectivo cuando le convenga, sea en su totalidad, sea en cuanto a los cupones de intereses solamente; y con la ventaja, sobre el dinero mismo, de ser productor de intereses todo el tiempo que permanece inactivo en su poder".

Interesante es notar que ya en 1906, año de la primera edición de su tratado, BRENES CÓRDOBA aludía a uno de los principios generales que informan a los títulos valores: la circulación. Al hablar del fácil traspaso del documento, este insigne tratadista no hace sino



referencia a este principio que, como ya se ha mencionado, no ha recibida mucha atención por parte de la doctrina, no obstante ser el principia rector del instituto.”¹⁴

VIII. Cédulas hipotecarias: Constituir, Cancelación, Reposición.

“Se constituyen para responder por un crédito representado por una cédula, sin que nadie, aún el dueño, se obligue personalmente al pago de la deuda.

Es un título valor, el cual funciona similar al cheque, letra de cambio o certificado de depósito de plazo. Además, es un derecho real de garantía.

i. Condiciones para constituir una cédula hipotecaria

- La propiedad no debe tener hipotecas comunes anteriores, sin embargo, la cédula hipotecaria no impide que se constituyan hipotecas comunes o de cédula posteriores y en menor grado.
- Con el consentimiento del acreedor y del deudor una hipoteca común puede ser reemplazada por una cédula hipotecaria, siempre y cuando al constituirse se cancele la hipoteca común.
- La cédula debe estar garantizada por una propiedad, por lo cual no se puede constituir sobre un derecho o una finca filial, a menos que se constituya sobre toda la finca.
- Pueden constituirse en moneda extranjera, siempre y cuando se cuente con la autorización del Banco Central.
- Plazo de prescripción es de 10 años.
- Se traspasa mediante endoso. Se considera el dueño de la cédula el portador de la misma. El deudor debe indicar al endosar la cédula: " lo doy en garantía" en cuyo caso el acreedor solo podrá custodiarla o traspaso la propiedad del título a favor de... o solo lo firma el portador del título puede negociarlo.

ii. Requisitos de inscripción:

Escritura pública de constitución de la cédula hipotecaria, con boleta de seguridad. Cancelar timbres y derechos



iii. Procedimiento:

- Para retirar la cédula debe ir al departamento de Cédula Hipotecaria con las citas de presentación del documento.
- Horario de entrega de cédula 10 :00 a 11 :00 a.m. y 1 :00 a 2 :00 p.m. , se hacen excepciones cuando la situación lo amerita.
- El notario puede firmar y retirar las cédulas, siempre y cuando cuente con autorización del deudor y del acreedor respectivamente.
- El tramite de inscripción de una cédula dura de 8 días hábiles

iv. Cancelación

Escritura pública con boleta de seguridad
Cancelar mediante entero timbres (Archivo y Abogado)
Cédula original

v. Procedimiento al cancelar

El interesado debe entregar la cédula hipotecaria y la escritura de cancelación en el Diario.

vi. Reposición de cédula hipotecaria

1. Constitución existe un deudor y un acreedor
Ambos deben comparecer en escritura pública y solicitar la reposición del título, ingresa en el Diario.
Para inscribirse se debe cumplir con la publicación de los **tres** edictos en el diario oficial y otro de circulación nacional, de lo cual el notario debe de dar fe en la escritura.
El acreedor debe rendir una garantía adicional al deudor.
Se debe cancelar ₡2000 Registro Nacional y ₡50 Abogado por cada cédula.

2. Cuando se constituye a favor del mismo deudor debe de reponerse en los Tribunales.

3. Cuando exista conflicto también se repone en los Tribunales.

vii. Derechos del Registro

- De acuerdo con el Código Notarial todo movimiento de cédula hipotecaria paga 1 x 1000 y un mínimo de ₡2000."¹⁵



3. JURISPRUDENCIA

I. Concepto y análisis sobre su ejecutividad

"V. [...]. Esta Sala ha resuelto, en lo que al endoso se refiere: "Las cédulas hipotecarias son títulos valores de acuerdo con lo que establece expresamente el artículo 685 del Código de Comercio, las cuales se rigen por las disposiciones especiales referentes a ellas; pero además, en todo lo que no dispongan esas leyes, se rigen por lo prescrito en el título referente a títulos valores. Por esas razones debe entenderse que la cédula hipotecaria es un documento que confiere a su titular, es decir, a quien la posee legalmente, derecho de exigir la prestación que en ella se consigna; quien lo posee legalmente es titular de los derechos incorporados a ella. Hay una relación directa entre el derecho y el título; sólo el titular del documento puede legitimarse como titular del derecho y exigir el cumplimiento de la obligación; y en su aspecto pasivo, la legitimación debe entenderse que consiste en que quien de manera directa o indirecta resulta obligado por el título debe cumplir, o pagar por su obligación. Quien resulta obligado no puede saber si el título está circulando, ni quien sea su acreedor, hasta cuando sea presentado para su cobro. El derecho porque el obligado sabe que tiene que responder, se mide en su extensión y demás circunstancias por la letra del documento..." "... De esta manera si el título se trasmite por endoso, el endosatario adquiere un derecho suyo, propio, independiente y autónomo del derecho que tenía quien le transmitió el título. El endoso es entonces un acto por el cual el titular coloca a otro en su lugar. Es natural, -y así se debe entender-, que para que se suscriba el endoso por el titular ha debido haber un contrato aparte, anterior, que dio origen a él, pero de tal convención no derivan los derechos y obligaciones nacidas del endoso. El endoso tiene efectos propios, independientes del contrato de origen. En el endoso hay un acto de transferencia de una cosa mueble, en que lo principal es el título como cosa mueble y lo accesorio el derecho incorporado." (#40 de las 16:45 horas del 6 de julio de 1984, #103 de las 08:10 horas del 10 de noviembre de 1994). [...] **VI.- Segundo:** En este agravio acusa la violación directa del artículo 693 del Código Civil. Se alega que Iscatzú Sociedad Anónima nunca fue deudora de Mercurio de San José Sociedad Anónima, por lo que las cédulas no debieron ser presentadas a cobro y rematar la propiedad. Además, que son título o garantía colateral, por lo cual debió demostrarse la deuda, ya que es una sola la obligación y por esa razón no se puede dividir. Tal y como se expresó en el considerando anterior, es titular del derecho inherente a la cédula hipotecaria su tenedor legítimo, y



tal y como se comprobó, lo era Mercurio de San José Sociedad Anónima. Es cierto también que dichas cédulas hipotecarias se otorgaron como garantía colateral, de otras obligaciones que constaban en letras de cambio y facturas, pero de la misma forma no se señaló si alguna de estas habría de ser privilegiada frente a las restantes. Por lo tanto, la parte accionada actuó conforme a la ley al establecer un proceso ejecutivo de cédulas hipotecarias, en el cual utilizó las cédulas hipotecarias aludidas, y al mismo tiempo presentó en el litigio los títulos en los que constaban las obligaciones principales, de las cuales aquellas eran garantía colateral. Cuando se trata del cobro judicial, no interesa si el tenedor recibió las cédulas hipotecarias como garantía de otra obligación cuyo cumplimiento exige. Desde este punto de vista, el crédito representado por cédulas no depende para su ejecución de la relación causal, para su vencimiento y exigibilidad. Las cédulas hipotecarias por sí mismas, en su individualidad constituyen una seguridad o garantía, útil para cualquier operación de crédito comercial y no importa si se dieron en refuerzo o accesoriamente de otro documento de crédito, como un pagaré o letra de cambio; eso para nada afecta su autonomía, e índole de título valor con fuerza ejecutiva. Esto se desprende de la interpretación de los artículos 672 y 685 del Código de Comercio en relación con el numeral 660 in fine del Código Procesal Civil. Para efectos cobratorios, carece de importancia si la ejecutante las recibió como garantía reforzada o accesoria de otros documentos. Tampoco tendría trascendencia si con la demanda, junto a las cédulas hipotecarias, se presentaron los otros documentos, ya que aquellas son ejecutivas. Por lo expuesto, no se observa ninguna violación. Las cédulas hipotecarias se emitieron y endosaron (esto último en cumplimiento de lo que establecía el mismo documento de su constitución), con el fin específico de garantizar una obligación a favor de Mercurio de San José Sociedad Anónima, la que se ejecutó, sin que importe si la propietaria del inmueble tiene o no deudas con la ejecutante. De todas formas, como parte de la obligación impuesta por ley, ésta última aportó al proceso ejecutivo hipotecario de cédulas los otros documentos en los que constaban las obligaciones; evitando un eventual doble cobro de la misma obligación. Además, es claro que en las dos escrituras en las que se constituyeron las cédulas hipotecarias, se dispuso el endoso a favor de Mercurio de San José S.A.. Por lo antes expuesto, se impone en definitiva el rechazo de este agravio."¹⁶



II. Finalidad y requisitos

"II.- De la relación de hechos en que se fundamenta la parte actora, se desprende que lo esencial de los pedimentos deriva del presunto ejercicio indebido por un mandatario de los poderes societarios que se le habían confiado, que se tradujo en la emisión de unas cédulas hipotecarias. Cédulas hipotecarias que, siempre en opinión de los actores, carecen del necesario negocio principal que les dio origen. Además, que de todo ello se tuvo conocimiento en mil novecientos noventa y uno. Debe observarse, que tanto la hipoteca común como la de cédulas se caracterizan por ser derechos reales de garantía destinados a asegurar el cumplimiento de una deuda propia o ajena del propietario del inmueble sobre el cual recaen. De manera que aunque respecto de terceros de buena fe podría tenérseles como revestidas de autonomía, entre las partes del negocio principal de que provienen, o sea entre el acreedor y quien somete su inmueble para que sirva de garantía ante la eventualidad de que la deuda no sea pagada, subsisten todos los requisitos de existencia y validez propios de los negocios principales. Es decir, tienen que darse, previamente, capacidad suficiente de quien se obliga, objeto o cosa cierta y posible que sirva de "materia" a la obligación y, sobre todo, causa justa, para que el negocio principal nazca válidamente a la vida jurídica y, en su momento, sea también eficaz. Y sólo en el supuesto de que tal negocio principal sea válido y eficaz, puede a su vez ser válida y eficaz la hipoteca, común o de cédulas, que asegura el pago de la obligación. Dicho de otro modo, los derechos reales de garantía tienen una existencia accesoria o subordinada a la validez y eficacia del negocio principal que les da origen, aunque en su literalidad no expresen la causa, como es el caso de los llamados "abstractos o no causados" que, como se sabe, no es que carezcan de causa, sino que ella se da por sobreentendida y además, por lícita. Artículo 373 del Código Procesal Civil en relación con el 627 del Código Civil. "¹⁷

III. Concepto, naturaleza jurídica y características.

"III.- La apoderada de la cooperativa actora, manifiesta ser la tenedora de la cédula hipotecaria en cobro, y por tanto titular legítima del derecho crediticio, en virtud del principio de literalidad de los títulos, considera es la legitimada para su cobro. Aduce, el demandado tiene que ir a otra vía para demostrar debidamente el pago, por seguridad jurídica y registral. IV.- No lleva razón la recurrente en sus agravios. Las cédulas



hipotecarias, en principio, nacen con las características de los derechos reales de garantía. A través de ellas se constituye un derecho real sobre un bien inmueble no solo para lograr acceso al crédito, sino que también se constituye en una garantía a favor del acreedor, con la particularidad de que el propietario del inmueble -a diferencia de la hipoteca- no queda obligado en forma personal. Es un gravámen que recae exclusivamente sobre el bien. En sus formas de constitución y ejercicio se rige por lo dispuesto en los artículos 426 a 440 del Código Civil. Pero también el Código de Comercio integra su régimen jurídico, al indicar en su artículo 685 que se consideran títulos valores. Con la transmisión de las cédulas (por endoso), participan de todas y cada una de las características de los títulos valores, tales como la incorporación, la legitimación, la literalidad, la autonomía, la abstracción y la circulación. Las cédulas hipotecarias como títulos valores confieren a su titular el derecho de exigir la prestación que en ella se consigna. Existe una relación directa entre el derecho real incorporado y el título. Sólo el titular del documento puede exigir el cumplimiento de la obligación como titular del derecho en ella incorporado. Pese a lo anterior, los efectos que produce la transmisión de las cédulas por endoso, es diferente, según se trate del endoso en blanco o en garantía. Cuando el endoso es en blanco o nominal, se transmiten todos los derechos incorporados en el documento y con ello hay una transmisión de la propiedad del título y del mismo derecho real de garantía. Aún intentándose una acción reivindicatoria, ella sería improcedente para recuperar la cédula, pues siempre se presume la titularidad en el endosatario (presunción que es *iuris tantum* de conformidad con el artículo 432 del Código Civil). En cambio, la transmisión de la cédula hipotecaria, cuando se endosa en garantía no se transmite la titularidad, pues ella se mantiene. Sólo en caso de incumplimiento del crédito garantizado el acreedor la podría ejecutar para realizar económicamente el bien y así satisfacer su crédito. Por ello, cuando se endosa en garantía una cédula, y la obligación es cancelada, la titularidad permanece en el endosante. (Ver en este sentido, la sentencia de la Sala Primera de Casación, No. 103 de las 8:10 horas del 10 de noviembre de 1994). **V.-** En el presete caso, el Tribunal concluye que es posible analizar la causa subyacente del título (cédula hipotecaria), pues sin duda deriva de un crédito agrario, y la misma se transmitió para garantizar dicho crédito, el cual fue cancelado posteriormente al acreedor original. Si bien es cierto, la cédula hipotecaria, como título ejecutivo, goza de las características de autonomía y literalidad, y se hace exigible desde el momento del vencimiento de la obligación, ello no significa que se deba analizar el título *"independientemente de la*



causa que lo origina" , como lo alega el recurrente. Por el contrario, la determinación de la verdad real en las obligaciones crediticias, con mayor razón en las de naturaleza agraria, exigen al Juzgador entrar a analizar cuál fue la verdadera causa que motivó el título valor. *"la causa es un aspecto esencial en cualquier obligación y sobre todo en relación con el tema de la relación subyacente, la cual ha sido definida como: la función económico y social reconocida y tutelada por el Derecho que induce a las partes a contratar. La causa es un presupuesto de validez de los negocios jurídicos. En materia cambiaria se le atribuyen a la causa varios sentidos. En el primero, la causa es conocida como el negocio que da origen a la emisión del título, es decir, es el negocio subyacente básico, llamado también la relación fundamental, que es el contrato anterior de compraventa, fianza, depósito, entre otros. En un segundo sentido, es concebida como el acuerdo de emisión mismo, es decir, el acuerdo de emisión y la entrega del título."* (Tribunal Agrario, No. 492 de las 14:50 horas del 30 de julio del 2003). El principal agravio del recurrente se centra en la defensa de la titularidad de la cédula, y de su literalidad, lo que la legitima para el cobro. Pero en ningún momento la recurrente combate la relación de hechos probados que contiene la sentencia de primera instancia, de los cuales se deriva que la cédula hipotecaria fue expedida como garantía de un crédito agrario (ver folio 5) a favor de Corporación Cafetalera La Meseta. Esta a su vez le transmitió por endoso a la aquí actora, Cooperativa de Ahorro y Crédito Alianza de Pérez Zeledón R.L., conociendo que constituía la garantía del crédito otorgado a La Meseta (ver demanda a folio 17). También consta que el Banco Crédito Agrícola de Cartago, otorgó un fideicomiso agropecuario a la Corporación Cafetalera la Meseta, para que los productores pudieran cancelar sus obligaciones con ella, suscribiendo los deudores una nueva garantía, mediante pagaré, en donde se les readecuaron las obligaciones, con lo cual se produjo una novación de deudor a favor del Banco Crédito Agrícola de Cartago (ver folios 6 a 16 de la tercería). **VI.-** En razón de todo lo expuesto, siendo que en el presente caso operó en endoso de la cédula hipotecaria dada en garantía de un crédito, de lo cual tuvo conocimiento la incidentada (hecho uno de la tercería y respectiva contestación), al resultar demostrado el pago de la obligación al titular original del crédito (certificaciones de folio 1 y 5), es evidente, que la misma se extinguió, de ahí que resulte bien acogido el incidente de pago. En consecuencia, procede confirmar la resolución recurrida."¹⁸



IV. Análisis sobre la notificación al deudor con respecto a cesión efectuada mediante endoso de cédulas hipotecarias.

"II. A efectos de resolver este recurso este Tribunal tiene por demostrado: **PRIMERO:** En resolución de las nueve horas del veintitrés de abril del dos mil tres del Juzgado Agrario de Puntarenas, se tuvo por establecido el presente proceso ejecutivo hipotecario y se ordenó notificar a la demandada BANANERA ZAVALA S.A en su domicilio social o por medio de su representante Omar Castro Carballo, personalmente o por medio de cédula en su casa de habitación. (**resolución a folio 74 y 75**). **SEGUNDO:** Dicha resolución fue notificada a la parte demandada el veintitrés de abril del dos mil tres. (**constancia a folio 107**). **TERCERO:** Mediante memorial presentado a estrados el veintiocho de mayo del dos mil tres, la demandada se apersonó al proceso e interpuso excepción de incompetencia por razón de la materia y el territorio, y falta de derecho. (**folio 101 y 102**). **CUARTO:** Mediante memorial presentado a estrados el veintiuno de setiembre del dos mil cinco, la parte demandada interpuso incidente de nulidad de actuaciones y resoluciones, alegando que el endoso efectuado por el Banco Central de Costa Rica al Banco Actor, tuvo lugar cuando las cédulas hipotecarias se encontraban vencidas, lo que exigía debiera notificarse al deudor esa cesión. (**incidente a folio 629 al 632**).

III. No lleva razón el recurrente en sus agravios. En cuanto a los agravios tercero y cuarto, si bien en la resolución recurrida no se incluyen hechos probados y no probados y una parte dispositiva en sentido formal, y que no se pronunció sobre los motivos de nulidad alegados, lo relevante es que el a quo citó el fundamento jurídico por el cual la incidencia debía ser rechazada, y dada la forma como se resolverá en esta instancia, esa circunstancia en nada afecta el derecho de defensa del demandado.

IV. La presente ejecución se basa en cinco cédulas hipotecarias, que según el dorso de las mismas fueron endosadas al Banco Popular y de Desarrollo Comunal después del vencimiento consignado en esos títulos (folio 1 al 6). Así las cosas, de conformidad con el artículo 704 del Código de Comercio, el endoso después del vencimiento tiene los mismos efectos de la cesión ordinaria. Ahora bien, según el artículo 1104 del Código Civil, para que la cesión tenga efectos debe de ser notificada al deudor, situación que según los elementos que constan en autos, no se desprende se haya producido antes de la presentación de la demanda. Sin embargo, en casos como el presente, y de conformidad con la doctrina del artículo 1105 del Código Civil, el conocimiento directo que haya tenido el deudor de esa cesión, sí equivale a los efectos de una notificación satisfactoria. En este sentido se ha pronunciado la Sala Primera de



la Corte Suprema de Justicia, en resolución No. 182-F-91 de las quince horas cuarenta minutos del dieciséis de octubre de mil novecientos noventa y uno. **V.** En este orden de ideas, a juicio de este tribunal, consta en autos que en resolución de las nueve horas del veintitrés de abril del dos mil tres del Juzgado Agrario de Puntarenas, se tuvo por establecido el presente proceso ejecutivo hipotecario y se ordenó notificar a la demandada BANANERA ZAVALA S.A en su domicilio social o por medio de su representante Omar Castro Carballo, personalmente o por medio de cédula en su casa de habitación (**folio 74 y 75**) y que esa resolución fue notificada a la parte demandada el veintitrés de abril del dos mil tres (**folio 107**). La notificación de esa resolución equivale a una información directa que se proporciona al deudor acerca de la cesión, y por ende el motivo de nulidad que se acusa en la incidencia venida en alzada, es inatendible."¹⁹

V. Naturaleza e irrelevancia de cuestionar el negocio subyacente

"La resolución recurrida se conoce en lo apelado, concretamente en cuanto rechaza de plano el incidente de nulidad promovido por la parte demandada a folio 65. Por esa vía se reclama la invalidez de todo lo resuelto y actuado porque la cédula hipotecaria al cobro se entregó en garantía accesoria o colateral de una obligación original pagadera con entregas de café. Por esa razón, añade el incidentista, el endoso de la cédula es inválido e ineficaz porque se irrespeta esos acuerdos. Lo resuelto se ajusta a derecho y al mérito del proceso, sin que sean de recibo los agravios esgrimidos por el recurrente. La denegatoria del incidente tiene asidero en el párrafo 2º del artículo 660 del Código Procesal Civil. Conforme a esa norma, carece de importancia la relación causal que haya motivo [sic] la entrega de la cédula hipotecaria. En este tipo de procesos hipotecarios de cédulas, por imperativa legal [sic], es imposible cuestionar el negocio subyacente y menos aun cuando el título ha circulado. Se procede de esa manera en virtud de la naturaleza de la cédula hipotecaria. A tenor del numeral 685 del Código de Comercio, es un título valor y por su forma de emisión es el más abstracto y acausal de todos. El propietario del inmueble no requiere de una operación u obligación previa para solicitar la cédula hipotecaria al Registro Público. Lo puede hacer sin razón o motivo alguno. Su función, una vez emitida, es circular mediante endoso y en su ejecución se limita al remate del inmueble. Cualquier problema de fondo debe acudir a la vía declarativa. Sin más consideraciones por innecesario, en lo que es motivo del recurso, se confirma la resolución impugnada."²⁰



VI. Análisis acerca de la transmisión del título a través de endoso.

"IV. La cédula hipotecaria en su constitución y ejercicio se rige por lo dispuesto en los artículos 426 a 440 del Código Civil, además por el artículo 685 del Código de Comercio el cuál le da carácter de un título valor.- La cédula hipotecaria como título valor goza de las características propias de esa naturaleza tales como la incorporación, la legitimación, la literalidad, la autonomía, abstracción y la circulación, dando a su titular el derecho de exigir la prestación que en ella se consigna. La cédula hipotecaria se transmite por endoso, pues es su forma natural de circulación. Sin embargo, cuando ese endoso se hace posterior al vencimiento de la obligación el mismo pierde los efectos de transmisión de un título valor para convertirse en efectos de una cesión ordinaria. Esta disposición está contemplada en el artículo 704 del Código de Comercio que dice: " El endoso posterior al vencimiento del título surte los mismos efectos de cesión ordinaria".- La anterior disposición surge como una consecuencia ante la circulación impropia del título valor, pues ha circulado una vez vencida la obligación, perdiendo la eficacia del traspaso para la circulación aunque se mantenga incólume la naturaleza del título. En este mismo sentido se ha pronunciado la Sala Primera de la Corte Suprema de Justicia en su Voto Número 593-00 de las 10:40 hrs del 18 de agosto del dos mil, que en lo que nos interesa dice: "IV.- Frente al ordenamiento jurídico vigente, la consecuencia inmediata del endoso de un título a la orden de plazo vencido es el de surtir los mismos efectos de una cesión ordinaria (artículo 704 del Código de Comercio). Por consiguiente, para la eficacia de este traspaso debe el deudor ser notificado. (numeral 1104 del Código Civil). Y entonces, el responsable de honrar dicho documento puede oponer al cesionario tanto las excepciones reales cuanto las personales pacibles de formular contra el cedente (ordinal 1111 ibídem). Esta Sala, en su Voto N° 273 de 9:45 horas de 14 de setiembre de 1990, refiriéndose a la transmisión por cesión ordinaria como modo de circulación impropia de los títulos, señaló lo siguiente: "Esta última forma de transmisión autorizada por la ley, se rige en todo por los principios y normas del Derecho Civil común y no por las propias de los títulos valores. Aunque la naturaleza del título se mantiene incólume, los efectos del traspaso sí difieren, pues serán los propios de una cesión civil ordinaria (artículos 704 y 745 del Código de Comercio y 1101 y siguientes del Código Civil). La circulación impropia aludida puede darse por dos motivos: 1.- por voluntad expresa de las partes que, conforme lo autoriza el artículo 694 citado, prefieren transmitir



el derecho de crédito mediante la cesión ordinaria, y 2.- por mandato legal, cuando la idoneidad del título para la circulación ha caducado por su vencimiento (artículos 704 y 745 del Código de Comercio). Con estas disposiciones, el legislador ha querido poner un obstáculo al comercio de los títulos no pagados, suprimiendo la tutela cambiaria y remitiendo los efectos de la transmisión a los propios de la cesión ordinaria de créditos regulada por los artículos 1104 y siguientes del Código Civil". Precisamente en la situación bajo examen, el endoso se realizó hallándose vencido el plazo del certificado, lo que imponía la notificación estipulada en el numeral 491 del Código de Comercio; más esto obviamente se omitió. Pero además, la relación subyacente comportó un vicio de nulidad absoluta, por disposición del artículo 834 ibídem al no haber sido pagado el cheque mediante el cual se adquirió el título. El recurrente combate ese análisis jurídico arguyendo su inaplicabilidad al caso, pues en su tesis el endoso se hizo antes de ser exigible el documento, pues al haber coincido el término del título con un día inhábil, se prorrogó automáticamente ese término al día hábil siguiente, de donde el indicado 6 de setiembre era el último día para pagarlo y consecuentemente hasta ese momento también vencía". V.- En este caso concreto el endoso a favor de la acreedora se hizo en fecha posterior del vencimiento por cuanto la cédula debía ser pagada el trece de octubre del dos mil uno, siendo la misma emitida como documento por el Registro Público en fecha veinte de setiembre del dos mil dos, por lo que el endoso en blanco que consta al dorso del citado documento en el que consta sólo una firma la cual debió necesariamente ser estampada posterior a esa fecha de emisión del documento como tal y no antes. (ver fotocopia del documento a folio 1 del expediente principal y su documento original en archivo del Despacho).- Bajo esta tesitura, conforme al citado artículo 704 ibídem la consecuencia inmediata del endoso de un título a la orden de plazo vencido es el de surtir los mismos efectos de una cesión ordinaria, por lo que era necesario cumplir con la notificación al deudor de este traspaso tal y como lo dispone el artículo 1104 del Código Civil. No demostró el acreedor haber realizado esta notificación al deudor antes de la interposición de este proceso, por lo que es dentro de esta causa al notificársele la demanda se muestra conocedor de tal cesión, lo que le permite al demandado oponer en tiempo y forma la excepción personal y entrarse a valorar la excepción de pago frente al aquí actor. En este mismo sentido sobre la notificación de la cesión, la Sala Primera mediante Voto 182 de las 15:40 horas del 16 de octubre de 1991, dijo: "...Don Alberto Brenes Córdoba nos aclara, por otra parte, que el término notificación que emplea el artículo 1104 del Código Civil, no tiene el sentido especial que asume en las



actuaciones judiciales, "significa -dice este autor- el hecho de dar al deudor noticia de la cesión, privadamente o por medio de funcionario público capacitado al efecto. Así el cedente como el cesionario, pueden practicar esa diligencia de palabra o por escrito, pero de cualquier modo que lo hicieren, conviene que se obtenga la constancia del acto, de manera que sea fácil comprobarlo en caso necesario, con determinación precisa de la fecha en que se verifica" (Brenes Córdoba, Alberto, Tratado de los Contratos. Ed. Juricentro, 1985, pág. 134). Sobre este mismo tópico el tratadista colombiano José Alejandro Bonivento Fernández, nos dice "con la litis contestación con el cesionario, por parte, o sea, cuando se traba la relación jurídico procesal entre el cesionario titular del crédito, y el deudor, sin que éste excepcione o interponga medios de defensa en desconocimiento de la cesión y se tramite el litigio como una expresión normal del proceso, hace presumir, tácitamente, que el deudor ha aceptado esa trasmisión del crédito y reconoce al cesionario como acreedor ... si deja transcurrir el proceso y se le notifica la demanda, sin excepcionar, no podrá, luego defenderse de la acción propuesta por el cesionario, ya que se entiende que convino en la cesión y, por ende, en la titularidad del crédito en cabeza del demandante cesionario" (Bonivento Fernández, José Alejandro, Los Principales Contratos Civiles, VII edición, Editorial Librería del Profesional, Bogotá, Colombia, 1986, pág. 275)" .- En el caso bajo examen el demandado al ser notificado dentro de éste proceso de la citada cesión, procede a excepcionar en tiempo, por lo que es factible analizarse la excepción de pago por él planteada. **VI.-** El principio de autonomía del título deja de existir al convertirse los efectos de la transmisión vencida en una cesión ordinaria, pues como se dijo, puede oponerse al cesionario (actor de este proceso) todas las excepciones (inclusive las personales) que le fueran oponibles al cedente, es decir, el aquí deudor le puede oponer la excepción de pago al actor. Esta afirmación encuentra su sustento normativo en el artículo 1111 del Código Civil que dice: "El deudor puede oponer al cesionario todas las excepciones reales o personales que hubiera podido oponer al cedente...".- Por las razones expuestas y normativa citada, el pago realizado por medio del Fideicomiso para la protección y el fomento agropecuario para pequeños y medianos productores realizado al acreedor original, es factible hacerlo valer frente a la Cooperativa de Ahorro y Crédito Alianza de Pérez Zeledón R.L., pues ésta asume un título valor con los efectos de una cesión ordinaria por lo que le es oponible en forma directa la excepción de pago, tal y como se ha admitido por el a-quo."²¹



VII. Deber de acreditar el agotamiento de la vía administrativa para la reposición

"Esta Cámara, según Voto N° 991-F de las siete horas treinta minutos del nueve de septiembre del dos mil cinco, ha dispuesto: "... El trámite para reponer cédulas hipotecarias lo ha abordado el Tribunal en los siguientes términos: "I.- En el auto apelado el Juzgado a-quo rechaza cursar la reposición de la cédula hipotecaria mediante actividad judicial no contenciosa, y para ello remite al promovente ante el emisor. Ese pronunciamiento es recurrido por el Banco interesado, cuyos agravios a criterio del Tribunal son de recibo en este caso concreto. La jurisprudencia respecto al trámite para la reposición de cédulas hipotecarias ha variado. Hace algunos años solamente por el trámite del proceso ordinario se podía ordenar la reposición, esto porque el Registro Nacional como emisor no la repone si no es por orden judicial. Este trámite es aceptable cuando de parte de algún interesado ha habido oposición en la reposición, pero se ha considerado que se podría hacer por los trámites de la actividad judicial no contenciosa, cuando no hay oposición de endosante, dueño actual del inmueble, de quien constituyó la cédula o cualquier otro interesado o tercero adquirente de buena fe. En ese sentido, se puede consultar el voto número 345-M de las 7:40 horas del 3 de abril de 1992. En una resolución reciente, el Tribunal dispuso que de previo a acudir a la vía judicial, se debía agotar la sede administrativa ante el Registro y en ese voto se analiza la naturaleza jurídica de la cédula hipotecaria. Al respecto se dijo: "La resolución apelada debe confirmarse, pero por razones muy distintas a las esgrimidas por el señor actuario a-quo. En el auto recurrido el Juzgado afirma que las cédulas hipotecarias son títulos al portador, y que por ese motivo no pueden reponerse en vía judicial. La tesis no es correcta porque se confunde la naturaleza jurídica de las cédulas hipotecarias con la forma de circulación, y el hecho que pueda circular mediante endoso en blanco no la convierte de pleno derecho en títulos al portador, de ahí que no resulte aplicable, al menos en este caso concreto, el artículo 719 del Código de Comercio que prohíbe la reposición en esta sede. De conformidad con el numeral 685 de ese cuerpo de leyes, las cédulas hipotecarias son títulos valores, y las que nos interesan **fueron emitidas a favor del mismo titular de los inmuebles garantes** (escrito inicial de folio 14). Se trata, en consecuencia, **de títulos a la orden** a tenor de lo dispuesto en el artículo 693 *ibídem*. Véase que se expiden a favor de una persona determinada, aún cuando coincide con quien impone el gravamen. Incluso, el inciso 3o. del artículo 430 del Código Civil, dentro de los requisitos que debe expresar la cédula, se exige el nombre y apellidos de la persona a



cuyo favor se extiende; lo que ratifica su carácter a la orden. Dada su naturaleza, le resultan aplicables los artículos 708, 709 y 710 del Código de Comercio en cuanto al procedimiento a seguir en caso de extravío, pérdida, robo, hurto o cualquier otro motivo. Esas normas establecen, en realidad, dos clases de procedimiento: **uno administrativo y otro judicial**, éste último únicamente en caso de haberse agotado el primero sin resultados positivos. En efecto, el artículo 708 establece que la reposición debe solicitarse al emitente, y esa condición la tiene la sociedad promovente y ahora apelante. El artículo 429 del Código Civil exige que toda hipoteca por cédulas se constituirá haciéndola constar en escritura pública, y una vez constituida e inscrita se emitirán las cédulas. Ello significa que el emisor de las cédulas es el otorgante de la escritura, quien impone el gravamen en forma voluntaria. La función del Registro se difiere exclusivamente a la confección y firma por parte del funcionario respectivo del Registro, como se indica en el párrafo segundo del artículo 430 del Código Civil. Bajo esa premisa, no sería posible legalmente que el propio emitente promueva una reposición que debe hacerla personalmente sin necesidad de orden judicial en su contra. Si la pérdida de las cédulas se produjo sin haber circulado, la reposición es resorte exclusiva y personal de la recurrente en su carácter de emitente. Para ese efecto no requiere pronunciamiento judicial, pues basta con cumplir con los requerimientos de los artículos 708 y 709 del Código de Comercio. Es evidente que el emisor en este caso necesita de la cooperación del Registro Nacional para la confección final de la cédula, y en caso de negativa de esa institución sería aplicable lo dispuesto en el artículo 710 del citado cuerpo de leyes, que en lo que interesa dice: "Si el emisor o algún otro obligado se negare a reponer el título o negaren su condición de tales, o no hubiere acuerdo sobre la suficiencia o liquidez de la garantía ofrecida por el interesado, la cuestión se ventilará por el trámite de los incidentes, y la publicación de que habla el artículo anterior la ordenará hacer el juez.." (lo subrayado es del redactor). La sociedad promovente, como emitente, se encuentra facultada para hacer la reposición, en principio, sin necesidad de autorización judicial. Únicamente puede acudir al juez de suceder alguna de las hipótesis previstas en la norma legal transcrita, lo **que se echa de menos en este asunto**. En consecuencia, debe la recurrente, de acuerdo con lo explicado, agotar primero la vía administrativa y sólo en caso de negativa se puede ordenar la reposición en sede judicial, como se dispuso el Tribunal en el voto 345-M de las 7:40 horas del 3 de abril de 1992" Voto número 1086-R de las 8:10 horas del 5 de noviembre de 1997. **Voto número 1658-M de las 8 horas 10 minutos del 7 de diciembre de 1999**. Como se indica en ese pronunciamiento, la parte interesada debe acreditar que agotó el



procedimiento administrativo ante el Registro Nacional, lo que se omite en autos y esa circunstancia es suficiente para mantener lo resuelto. No se trata de cerrar toda posibilidad judicial de obtener la reposición y, menos aun, de remitirlo a un proceso declarativo. La denegatoria obedece simplemente a la falta de agotamiento de la vía registral. Sin más consideraciones por innecesario, se confirma la resolución recurrida.". Precedente ahora aplicable, pues, Banco Elca Sociedad Anónima no demuestra que - registralmente - le haya sido vedada la reposición de cédula hipotecaria. Confírmase, entonces, el auto apelado."²²

VIII. Análisis acerca de la posibilidad de cobrar saldos en descubierto a través de fianza solidaria

"VI.- Por ordenarlo así la Honorable Sala Primera de la Corte Suprema de Justicia, en Resolución 000345-F-2005 de las once horas, treinta minutos del veintisiete de mayo del presente año, dictada en este proceso, el Tribunal procederá a pronunciarse sobre la excepción de prescripción opuesta por la parte accionada, primero en cuanto a la suma que por concepto de principal se reclama.- Ahora bien, se ha de destacar , con todo respeto, que según se desprende del expediente, mediante memorial visible a folios 147 y 148, las demandadas afirman que no deben suma alguna a la parte actora, pero que sin embargo oponen como excepción previa la de prescripción de intereses, como una pretensión subsidiaria.- Al contestar la demanda, memorial que corre a folios 158 a 164, se reitera esa defensa, sólo que la parte demandada, que no la fundamenta, únicamente opone, "en subsidio la excepción de prescripción" como se observa a folio 163.- El Juzgado mediante resolución de las diez horas del veinte de setiembre del dos mil uno, visible a folio 186, da audiencia, entre otras, solamente sobre "la excepción de prescripción de intereses", que fue la única que se fundamentó por la parte demandada, según consta en el escrito de folios 147 y 148.- De tal manera que la competencia material del Juzgado y eventualmente la de este Despacho, estaba limitada a conocer sobre la prescripción de intereses, que no es extensiva a la del principal, según lo dispuesto en el artículo 155 del Código Procesal Civil, puesto que lo referente a la prescripción del principal no fue objeto de debate.- Sin embargo en la sentencia de primera instancia que corre a folios 260 a 263, se emite pronunciamiento tanto sobre la excepción de prescripción del principal, como la de intereses, las cuales fueron rechazadas, según se observa a folio 263 frente, de manera que en ese punto el fallo fue desfavorable a la parte demandada.- Si bien por lo resuelto en cuanto al fondo, en que se declaró sin lugar la



demanda, ese pronunciamiento no le afectaba en un principio a la parte accionada, al apelar la actora, la demandada, vencida en parte en sus pretensiones, en lo que al rechazo de la excepción de prescripción se refiere, pudo adherirse al recurso de la contraria, conforme lo prevé el artículo 562 del Código Procesal Civil, porque ante la eventualidad de que el Tribunal variara lo resuelto en lo que había sido objeto de apelación por parte de la actora, estima con humilde criterio la mayoría de este Tribunal, que si no se encontraba apelado el punto referente a la prescripción, el órgano *ad quem* no conocería la extensión de sus agravios, conforme a la doctrina que inspira el artículo 565 *ibídem*, acorde con la cual el superior solo puede pronunciarse sobre lo que ha sido objeto del recurso, en virtud del principio *no reformatio in peius*, es decir de prohibición de reforma en perjuicio.- No obstante, respetuosos del criterio jurídico de la Honorable Sala Primera de la Corte Suprema de Justicia, que en la resolución que precede, anuló la sentencia de este Tribunal, al considerar que cuando en la sentencia de segunda instancia se dispuso acoger la demanda era necesario pronunciarse sobre la excepción de prescripción opuesta por los demandados y señalar que: "...en sentido estricto, sobre la excepción de prescripción opuesta por los codemandados no se ha hecho análisis razonado y de fondo..." y considerar que esa omisión, por *minima petita*, genera la incongruencia de la sentencia del Tribunal; en esas circunstancias procederemos a pronunciarse. **VII.-** Este litigio se refiere al cobro de un saldo en relación con un crédito que la entidad actora otorgara a la codemandada "Zona Franca del Caribe S.A.", garantizado con cuatro cédulas hipotecarias y la fianza solidaria de la compañía Ampo, Limitada y de los señores Juan José Trejos Fonseca y Miguel Luis Dancause.- En criterio de la mayoría de este Tribunal se trata de un contrato complejo que se suscribe entre dos sociedades mercantiles, el Banco Internacional de Costa Rica Sociedad Anónima y la empresa Zona Franca del Caribe Sociedad Anónima, mediante escritura otorgada a las quince horas del catorce de octubre de mil novecientos noventa y cuatro, ante los notarios Rodolfo Leiva Runnebaum, Rolando Laclé Castro, Alonso Arroyo Quesada, Gustavo Adolfo Sauma Fernández y Humberto Ignacio Piedra Hernández, ante quienes comparecieron el señor Juan José Trejos Fonseca, en su condición de Presidente con facultades de apoderado generalísimo sin límite de suma de la sociedad de esta plaza denominada ZONA FRANCA DEL CARIBE SOCIEDAD ANÓNIMA, que para efectos del contrato que se suscribe se conoce como la DEUDORA y el señor Marco Antonio Alfaro Chavarría, con facultades de apoderado generalísimo sin límite de suma del BANCO INTERNACIONAL DE COSTA RICA SOCIEDAD ANÓNIMA, que para los efectos del contrato se conocerá como el "EL



BANCO", de acuerdo con el cual el BANCO le concede a LA DEUDORA un crédito, por el cual el otorgante Trejos Fonseca constituye a su representada como deudora de EL BANCO, crédito por la suma de doscientos mil dólares, a un plazo de seis meses a partir de esa fecha, sea al catorce de abril de mil novecientos noventa y cinco y que salvo el caso de prórroga, si el reintegro de principal e intereses, así como el pago de sumas por concepto de comisiones o cualesquiera otros extremos que deban satisfacerse a EL BANCO no fuesen hechos oportunamente, será motivo suficiente para tener por vencido anticipadamente el plazo y sin necesidad de requerimiento u otro requisito previo.- Se pactaron intereses corrientes a partir de esa fecha a una tasa integrada por un factor variable que es la tasa "Prime Rate" o "Tasa Preferencial" y cuya cotización aparece publicada diariamente en el periódico estadounidense "The Wall Street Journal", más un factor fijo de un tres punto cinco, o sea el tres y medio por ciento anual.- Además de los intereses LA DEUDORA se obliga a pagarle a EL BANCO las comisiones que se acuerdan en la cláusula quinta.- A su vez en la cláusula SÉTIMA, LA DEUDORA se obliga a reembolsar a EL BANCO mediante un solo pago al final del plazo, la totalidad del principal debido más cualquier saldo pendiente por concepto de intereses corrientes o de mora o comisiones de cualquier tipo.- En la cláusula DÉCIMA y como garantías para el pago del principal, intereses, comisiones, gastos y costas de una eventual ejecución, el otorgante TREJOS FONSECA, por su representada ZONA FRANCA DEL CARIBE SOCIEDAD ANÓNIMA, LA DEUDORA constituye a favor del BANCO INTERNACIONAL DE COSTA RICA SOCIEDAD ANÓNIMA, un crédito hipotecario por un valor de CUARENTA MILLONES DE COLONES, representado por cuatro cédulas hipotecarias de diez millones de colones y que devengan intereses a una tasa del treinta y ocho por ciento anual y que serían pagadas el treinta de octubre de mil novecientos noventa y cuatro y para responder al expresado crédito hipoteca la finca inscrita en el Registro Público de la Propiedad, Partido de Limón, matrícula de Folio Real cero cuarenta y ocho mil doscientos noventa y nueve-cero cero cero, valga decir que se impone hipoteca de cédulas de grado primero por un monto de cuarenta millones de colones sobre la finca descrita e igualmente y como garantía de la totalidad de la operación, el otorgante, en su carácter personal y como apoderado de la compañía de esta plaza: AMPO, LIMITADA, se constituye él y constituye a aquélla en fiadores solidarios de "LA DEUDORA", en todas las obligaciones que en virtud de ese otorgamiento contrae con "EL BANCO".- Igual fianza solidaria otorga también en las condiciones dichas y a favor de la deudora, el señor MIGUEL LUIS DANCAUSSE.- Se desprende de lo expuesto, como ya se indicó y en criterio de la mayoría de este Tribunal, que estamos en presencia de un contrato



complejo mediante el cual el crédito otorgado por el Banco a la sociedad actora fue garantizado en parte con cuatro cédulas hipotecarias por un monto total de cuarenta millones de colones y para el resto de la deuda que ante un eventual incumplimiento no quedara cubierta con la ejecución de las cédulas, se contaba para cubrir la totalidad del principal debido más cualquier saldo pendiente por concepto de intereses corrientes o de mora o comisiones de cualquier tipo, como se estipula en el cláusula séptima del contrato, en relación con la décima, con la fianza solidaria del señor Juan José Trejos Fonseca, la empresa Ampo Limitada, y el señor Miguel Dancausse.- En consecuencia, en criterio de la mayoría de este Tribunal, al estar ante una contratación entre dos sociedades mercantiles el plazo de prescripción a aplicar en este caso es el de cuatro años previsto en el artículo 984 del Código de Comercio.- Así las cosas y en virtud de que el crédito a que se refiere este litigio se otorgó mediante escritura de fecha catorce de octubre de mil novecientos noventa y cuatro, que la demanda hipotecaria, que constituye ejecución parcial del contrato a que se refiere este proceso, fue notificada al señor Juan José Trejos Fonseca, el veintinueve de agosto de mil novecientos noventa y seis, acto interruptor de la prescripción conforme al artículo 977 inciso a) del Código de Comercio y que esta demanda quedó notificada a la parte accionada el día siete de junio del año dos mil, a esta última fecha no habían transcurrido los cuatro años que prevé el artículo 984 del Código de Comercio para la prescripción de un derecho y su correspondiente acción.- Así las cosas la excepción de prescripción en cuanto al capital reclamado no es de recibo y al haberse denegado en el fallo recurrido, se confirmará por ende, pero por las razones aquí expresadas, lo así resuelto.- Procederá por lo tanto entrar al conocimiento del fondo del asunto, conforme a los agravios de la parte recurrente y posteriormente, si fuere del caso se emitirá pronunciamiento acerca de la excepción de prescripción de intereses que en forma subsidiaria se interpuso, también de acuerdo con lo ordenado por la Sala Primera de la Corte Suprema de Justicia en la Resolución 000345-F-2005 arriba citada. **VIII.-** Quedó acreditado en este proceso, que vencido el plazo para el pago del principal del crédito descrito en el considerando anterior, el mismo no fue cancelado en su totalidad, razón por la cual el Banco aquí actor presentó un proceso ejecutivo hipotecario, que se tramitó en el Juzgado Tercero Civil de San José y en el que el Banco se adjudicó la finca dada en garantía, en la suma de diecisiete millones quinientos mil colones.- Ahora bien, conforme al tipo de cambio del colón respecto al dólar, que existía a la fecha de aprobación del remate y las sumas que expresa el Banco



actor le debía "Zona Franca del Caribe S.A." y restando el monto de la adjudicación de la garantía real, es que estima que existe un saldo en descubierto por la suma de ciento cincuenta y seis mil ochocientos cuarenta y dos dólares, setenta y seis centavos de dólar, que es la que pretende se condene a pagar a los accionados en este proceso, más los intereses que liquida y las costas. **IX.-** De otra parte, sostiene la parte demandada que la deuda que aquí se reclama quedó extinguida con la aprobación del remate y adjudicación a la actora, con lo que el crédito quedó completamente cancelado y que como la operación fue garantizada con cédulas hipotecarias, nadie se obliga en lo personal. **X.-** En opinión de la mayoría de este Tribunal quedó acreditado en este proceso que efectivamente el crédito que el Banco actor otorgó a la empresa "Zona Franca del Caribe S.A." por la suma de doscientos mil dólares, fue garantizado con cuatro cédulas hipotecarias por la suma total de cuarenta millones de colones, pero igualmente y, como ya también se expuso, como garantía de la totalidad de la operación, el otorgante, Juan José Trejos Fonseca, en su carácter personal y como apoderado de la compañía de esta plaza: AMPO, LIMITADA, se constituye él y constituye a aquélla en fiadores solidarios de "LA DEUDORA", en todas las obligaciones que en virtud del presente otorgamiento contrae con "EL BANCO" e igual fianza solidaria otorga, también en las condiciones dichas y a favor de la deudora, el señor MIGUEL LUIS DANCAUSSE. **XI.-** Por lo tanto si como consecuencia de la falta de pago oportuno del crédito, al ejecutar las cuatro cédulas hipotecarias que se constituyeron como parte de las garantías otorgadas, no se logra cubrir la totalidad de las sumas debidas a la fecha de aprobación del remate, estima la mayoría de este Tribunal, que no existe impedimento legal alguno para que el Banco acreedor reclame el saldo no cubierto a quienes se constituyeron fiadores solidarios por la totalidad de la obligación, máxime que así se previó expresamente en el contrato respectivo y el artículo 1022 del Código Civil es bien claro al disponer que "Los contratos tienen fuerza de ley entre las partes contratantes." y a mayor abundamiento el artículo 1023 del mismo cuerpo de leyes dispone que: "Los contratos obligan tanto a lo que se expresa en ellos, como a las consecuencias que la equidad, el uso o la ley hacen nacer de la obligación, según la naturaleza de ésta...". **XII.-** Considera la mayoría de este Tribunal que el hecho de que el crédito se haya garantizado en parte con cédulas hipotecarias, lo que implica es que dentro de un proceso ejecutivo hipotecario efectivamente solo se puede ejecutar ese tipo de garantía, pues con esta clase de garantía nadie queda obligado personalmente al pago de la deuda, conforme se desprende de lo que prevé el artículo 426 del Código Civil.- Pero nada impide que un



acreedor, como en este caso, se cubra para el supuesto de un eventual incumplimiento en el pago de una obligación, con otras garantías, que si son de carácter personal, se habrán de demandar en otra clase de proceso, justamente en un proceso ordinario, que está contemplado para todas aquellas pretensiones de mayor cuantía que no tengan una vía prevista, en la cual puedan ser discutidas, como lo dispone el artículo 287 del Código Procesal Civil; pues en el hipotecario solo cabe ejecutar las cédulas que se dieron como garantía.- Precisamente lo que se busca es que quede garantizada la totalidad del crédito otorgado y por ende no puede estimarse como lo sostiene la parte accionada al contestar la demanda, que por el solo hecho del remate y adjudicación de la finca a la parte actora, la deuda se haya extinguido y el crédito haya quedado totalmente cancelado, pues ese argumento iría en contra de la naturaleza económica de la relación contractual que se dio entre las partes.- Constituiría un enriquecimiento incausado el interpretar que con las cédulas hipotecarias se pagó toda la obligación, pues es claro que los doscientos mil dólares otorgados como crédito, más los intereses en la forma que se obligó, no corresponden sólo a los cuarenta millones de colones, a que se refieren las cédulas.- Estas únicamente garantizaron una parte del crédito o como reza el convenio entre las partes, que es ley entre ellas, conforme al artículo 1022 en relación con los artículos 1007 y 1008 del Código Civil, la garantía de los aquí demandados, solidaria, se pactó, "como garantía de la totalidad de la obligación" según se acuerda en la cláusula décima, en que claramente se constata que las cédulas constituyen sólo una de ellas, y que el señor Trejos Fonseca, en su carácter personal y como personero de Ampo Limitada, y el señor Miguel Dancausse, se constituyen en fiadores solidarios de la deudora "Zona Franca del Caribe S.A.".- Si bien es cierto el término "saldo en descubierto" se utiliza en los procesos ejecutivos hipotecarios y prendarios, si al ejecutar unas cédulas hipotecarias en su totalidad, no queda saldo en descubierto alguno dentro del proceso respectivo, ello no significa que si la obligación no quedó cancelada en su totalidad, el saldo que no se logra abarcar, no se pueda recuperar haciendo uso de otras garantías que se hayan otorgado, como ocurre en este caso. **XIII.-** Consecuentemente y por todo lo expuesto, la mayoría de este Tribunal arriba a la conclusión de que la demanda aquí intentada resulta de recibo y por lo tanto en voto de mayoría se revocará la sentencia venida en alzada en cuanto se acogen las excepciones de pago, falta de derecho y falta de interés actual y se declara sin lugar la demanda en todos sus extremos, con las costas personales y procesales causadas a cargo de la parte actora y en su lugar se rechazará la excepción de pago, puesto que el crédito otorgado a la



codemandada "Zona Franca del Caribe S. A." no ha sido cubierto en su totalidad.- Nótese que la defensa de la parte demandada se ha centrado en sostener que la obligación se encuentra totalmente cancelada al ejecutarse las cédulas hipotecarias con que se garantizó el crédito, lo cual no es cierto, como hemos analizado, pues para mayor garantía del pago de la totalidad de la obligación, se pactó la fianza solidaria de los aquí codemandados.- Interpretar lo contrario podría vulnerar principios ínsitos en el Ordenamiento Jurídico, atinentes a la buena fe, a la no entronización del abuso del derecho o de su ejercicio antisocial y al cabal cumplimiento de los contratos (artículos 10, 21, 22 y 1023 inciso 1º del Código Civil).- La excepción de falta de derecho se denegará porque la pretensión de la actora encuentra amparo en las normas jurídicas previstas al efecto y la excepción de falta de interés actual se declarará sin lugar en vista de que la entidad demandante tiene interés en que se le tutele su derecho como acreedora de la suma adeudada como consecuencia de la operación a que se refiere este proceso.- La demanda se declarará con lugar como se indicará a continuación, entendiéndola denegada en lo que expresamente no se diga; por lo tanto se condenará a los demandados "Zona Franca del Caribe S.A.", "Ampo Limitada" y Juan José Trejos Fonseca, en forma solidaria, a pagar a la entidad actora "Banco Internacional de Costa Rica S.A." por concepto de capital no pagado ni cubierto, la suma que a continuación se indicará.- Para hacer el cálculo respectivo se ha de tomar en consideración que en la demanda se indica que de los doscientos mil dólares del crédito el principal a la fecha de aprobación del remate es de ciento noventa y cinco mil cuatrocientos doce dólares, setenta y ocho centavos y suma la parte actora intereses que liquida del seis de junio de mil novecientos noventa y seis al tres de agosto de mil novecientos noventa y siete y también costas personales y procesales del proceso ejecutivo hipotecario; monto al que se le debe restar la suma correspondiente a la adjudicación de la garantía real a favor de su representada y que fue de diecisiete millones quinientos mil colones.- A la fecha de aprobación del remate y adjudicación a la parte ejecutante, Banco Internacional de Costa Rica, el cuatro de agosto de mil novecientos noventa y siete, al ser el tipo de cambio del colón costarricense respecto del dólar de los Estados Unidos de América de doscientos treinta y cuatro colones, setenta y ocho céntimos, para la compra, lo anterior significa que diecisiete millones quinientos mil colones equivalían a esa fecha a setenta y cuatro mil quinientos treinta y siete dólares, ochenta y seis centavos.

XIV.- También se hace con la demanda una liquidación de intereses del cuatro de agosto de mil novecientos noventa y siete al treinta y uno de enero del año dos mil.- Por ordenarlo así la Sala Primera



de la Corte Suprema de Justicia en Resolución N° 000345-F-2005, el Tribunal se pronunciará sobre la excepción de prescripción de intereses interpuesta por la parte demandada y que la señora juez de primera instancia rechazara en la sentencia venida en alzada al considerar la juzgadora que si no está prescrito el principal carece de interés esa defensa.- Sin embargo no lleva razón la señora juez porque si el principal no está prescrito y la demanda en la que se solicitan sumas por concepto de capital e intereses resulta procedente, se debe analizar lo referente a la excepción de prescripción de intereses, que inclusive tiene un plazo de prescripción diferente.- Se entra entonces al análisis de esa defensa, como lo ordenó la Sala y al efecto se toma en consideración que esta demanda fue notificada a los accionados el día siete de junio del dos mil dos, por lo que de los intereses liquidados con la presentación de la demanda, la defensa es de recibo acorde con lo prescrito por el artículo 984 inciso b) del Código de Comercio y en consecuencia en este particular y en voto de mayoría, se revocará lo resuelto en el fallo apelado en cuanto se rechaza la excepción de prescripción de intereses y en su lugar se acoge y se declaran prescritos todos los intereses liquidados anteriores al siete de junio de mil novecientos noventa y nueve.

XV.- Consecuentemente para efecto de determinar el principal adeudado no pueden ser tomados en consideración los intereses que se liquidaron y se sumaron por la parte actora al principal, del once de junio de mil novecientos noventa y seis al tres de agosto de mil novecientos noventa y siete, por estar prescritos y tampoco las costas personales y procesales del hipotecario, porque no consta que exista resolución firme dentro del proceso hipotecario que así lo establezca.- Por lo tanto del principal reclamado por la suma de ciento noventa y cinco mil cuatrocientos doce dólares, setenta y ocho centavos de dólar, se rebaja el monto de setenta y cuatro mil quinientos treinta y siete dólares, ochenta y seis centavos, producto del remate celebrado en el proceso hipotecario arriba citado, quedando un saldo de principal que deberá cancelar la parte demandada de ciento veinte mil ochocientos setenta y cuatro dólares, noventa y dos centavos, más los intereses que correspondan sobre dicha suma a partir del ocho de junio del año dos mil y hasta la fecha del efectivo pago de todo lo adeudado, al tipo pactado en el contrato de préstamo, valga decir la tasa de interés integrada por dos factores, uno fijo y otro variable, el variable que se estableció con el denominado "Prime Rate" y un porcentaje del tres punto cincuenta por ciento anual, intereses que deberán ser liquidados en etapa de ejecución del fallo."²³



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

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



conocimiento. Lo esbozado obliga, sin más, a analizar la admisión del recurso."²⁴

X. Concepto, naturaleza jurídica y diferencias con la hipoteca común.

"VII) Ahora bien, de previo a analizar los argumentos de fondo expuestos por la parte actora en procura de que este Tribunal revoque la sentencia, resulta importante tener claro la naturaleza y funcionamiento de la cédula hipotecaria. Según nos dice don Alberto Brenes Córdoba: "La hipoteca de cédulas es un gravamen impuesto sobre una finca por su propietario para asegurar el pago de un crédito representado por cédulas, sin que nadie, ni aun el dueño del inmueble, quede comprometido personalmente a la satisfacción de la deuda. La diferencia esencial entre la hipoteca común y la de cédulas, consiste en esa irresponsabilidad del propietario. En el fondo, el dueño de la finca es el deudor, puesto que es quien se aprovecha o dispone del dinero obtenido por este medio; mas la ley, en el deseo de satisfacer las exigencias del tráfico, ha circunscrito al inmueble toda la responsabilidad, llegando a tal extremo la independencia entre la cosa y su dueño, que este último puede solicitar que las cédulas se expidan a su favor, por lo que llega a ser, en cierto modo, acreedor de su propio inmueble." (El subrayado no es del original) (Brenes Córdoba, Alberto. Tratado De Los Bienes, Editorial Juricentro, 1981, pág. 162). De acuerdo con esto, es el propio dueño de la finca quien solicita la emisión de la cédula y cuando el Registro se la da, el dueño del inmueble puede utilizarla para garantizar cualquier préstamo u operación, sin necesidad de otorgar escritura hipotecaria. Con este propósito, la cédula hipotecaria puede traspasarse por endoso en blanco y sin llenarlo puede transmitirse a otras personas. De esta forma, entre el tenedor de la cédula y el dueño del inmueble podría no existir ninguna relación previa, existiendo una presunción (aunque no absoluta) de que el portador de la cédula es su propietario, y como tal está legitimado para hacer efectivo el crédito que ahí consta en contra del inmueble que sirve de garantía, sin que los endosantes ni el dueño del inmueble respondan en lo personal. Precisamente sobre la naturaleza jurídica de esta clase de títulos ha dicho la Sala Primera de la Corte Suprema de Justicia lo siguiente: "V.- Esta Sala, mediante sentencia N° 40 de las 16 horas 45 minutos del 6 de julio de 1984 explicó la naturaleza jurídica de las cédulas hipotecarias así: "IV.- Las cédulas hipotecarias son títulos valores de acuerdo con lo que establece expresamente el artículo 685 del Código de Comercio, las cuales se rigen por las disposiciones especiales referentes a ellas; pero además, en todo lo que no dispongan esas leyes, se rigen



por lo prescrito en el título referente a títulos valores. Por esas razones debe entenderse que la cédula hipotecaria es un documento que confiere a su titular, es decir, a quien lo posee legalmente, derecho de exigir la prestación que en ella se consigna; quien la posee legalmente es titular de los derechos incorporados a ella. Hay una relación directa entre el derecho y el título; sólo el titular del documento puede legitimarse como titular del derecho y exigir el cumplimiento de la obligación; y en su aspecto pasivo, la legitimación debe entenderse que consiste en que quien de manera directa o indirecta resulta obligado por el título debe cumplir, o pasar por su obligación. Quien resulta obligado no puede saber si el título está circulando, ni quién sea su acreedor, hasta cuando sea presentado para su cobro. El derecho porque el obligado sabe que tiene que responder, se mide en su extensión y demás circunstancias por la letra del documento. Se debe presumir que la existencia del derecho se condiciona y mide por el texto que consta en el documento. El derecho que cada titular adquiere en virtud del traspaso o de los traspasos del documento es total sobre los derechos incorporados en el documento. Es un derecho independiente y autónomo en el sentido de que cada persona que adquiere el documento recibe un derecho propio, distinto del derecho que tenía quien le transmitió el título. De esta manera, el endoso en blanco de la cédula hipotecaria confiere una facultad muy amplia en virtud de la cual el acreedor del título pone a otra persona en su lugar con relación a este título. La principal función del título es legitimadora. En virtud de ella, el endosatario se legitima por la cadena ininterrumpida de endosos. De esta manera si el título se trasmite por endoso, el endosatario adquiere un derecho suyo, propio, independiente y autónomo del derecho que tenía quien le transmitió el título. El endoso es entonces un acto por el cual el titular coloca a otro en su lugar. Es natural, -y así se debe entender-, que para que se suscriba el endoso por el titular ha debido haber un contrato aparte, anterior, que dio origen a él, pero de tal convención no derivan los derechos y obligaciones nacidas del endoso. El endoso tiene efectos propios, independientes del contrato de origen. En el endoso hay un acto de transferencia de una cosa mueble, en que lo principal es el título como cosa mueble y lo accesorio el derecho incorporado." (Sala Primera de la Corte Suprema de Justicia, N° 103 de las ocho horas diez minutos del diez de noviembre de mil novecientos noventa y cuatro). Las cédulas hipotecarias gozan además del principio de abstracción, de suerte que éstas incorporan, en sí, dada su condición de título valor, un crédito, sin indicar la causa por la cual se emitió. En el caso que nos ocupa, tenemos que la parte actora hizo emitir, en su favor, dos cédulas hipotecarias en relación a un mismo inmueble, y luego las transmitió a la aquí demandada, quien habiendo adquirido el título



legalmente, lo hizo efectivo a través de la ejecución hipotecaria respectiva. Como ya se dijo, y dada la naturaleza propia de la cédula hipotecaria, no resulta relevante que entre el dueño del inmueble y el tenedor de la cédula haya existido o no una relación crediticia, porque el tenedor del título adquirió un derecho originario a través de un endoso efectuado por su anterior tenedor. De ahí que los argumentos expuestos por la parte actora en el sentido de que no existen deudas de Iscatzú S.A. a Mercurio de San José, resultan totalmente irrelevantes a los efectos de lograr una nulidad de las cédulas hipotecarias objeto de este proceso. Lo que existe es una relación directa entre el derecho incorporado en el título y el inmueble que responde por el derecho ahí expresado, con total independencia si entre el tenedor del título y el dueño del inmueble exista o no una relación crediticia, en la forma como lo exige la aquí actora. Nótese que como ya se dijo, tan diferente es la naturaleza de la cédula hipotecaria y de la hipoteca común, que mientras que en ésta última si responde un deudor en lo personal, en la primera solo responde el inmueble, sin que nadie en lo personal, ni el dueño del inmueble, ni los endosantes, respondan por el pago de la obligación que consta en el título."²⁵

XI. Análisis acerca de los actos interruptores en ejecución de cédulas hipotecarias

"Tocante al régimen de interrupción de la prescripción, aplicable a las cédulas hipotecarias, esta Sala, en la sentencia anteriormente indicada, señaló: " VIII.- En materia civil, las normas sobre el régimen de interrupción a la prescripción están contenidas en los numerales 875 al 879 del Código Civil (capítulo IV, Título VI "De la prescripción"). Se aplican tanto a la prescripción positiva o usucapión cuanto a la prescripción extintiva. Se asemejan mucho a las causas previstas en materia comercial. Los numerales 876 y 877 del mismo cuerpo normativo regulan tres formas de interrumpir la prescripción extintiva. 1) El reconocimiento, tácito o expreso que el deudor haga a favor del acreedor. Se trata de la causal también prevista en el artículo 977 inciso c) del Código de Comercio. El reconocimiento expreso generalmente se realiza con la firma de un documento reconociendo la obligación y tácitamente cuando se acepta, sin combatirla, la existencia de la obligación frente a gestiones realizadas por el mismo acreedor. 2) El emplazamiento judicial, embargo o secuestro notificado al deudor. Tal y como lo prevé actualmente el artículo 296, inciso 1 ° , del Código Procesal Civil, no basta con la simple presentación de la demanda, se requiere la notificación efectiva, o bien, que la persona se manifieste en juicio sabedora de la resolución; en este caso se aplican las normas de la



notificación automática. Cualquier tipo de emplazamiento o interpelación judicial realizada al deudor es suficiente como acto interruptor de la prescripción. El término "demanda" no está tomado en su concepto procesal técnico pues comprende toda actividad o diligencia judicial encaminada a la defensa de los derechos. 3) Cualquier otra gestión judicial o extrajudicial para el cobro de la deuda y cumplimiento de la obligación. A través de tales gestiones el deudor tiene noticia de la voluntad y actividad del acreedor para hacer efectivo el cobro del crédito.". A la luz de lo anterior, indudablemente, don Gabriel Orlando, al reconocer la vigencia de la cédula hipotecaria otorgada como garantía de ese préstamo, y por ser parte de la relación contractual, interrumpió el plazo prescriptivo respecto al Banco acreedor. En relación, además, de la tantas veces citada sentencia, puede consultarse el fallo de esta Sala número 3 de las 14:15 hrs. del 10 de enero de 1997. IV.- Por otro lado, el Banco actor acciona no sólo en contra de don Gabriel Orlando en su condición de propietario registral de la finca hipotecada, sino también contra Inmobiliaria Lluvia de Oro S.A., como tercera anotante. Lo anterior evidencia que se demandó en tiempo a las personas que, al momento de formularse la demanda, tenían derecho sobre el inmueble gravado. Sea, a las únicas que podían y debían ser demandadas. De conformidad con lo acreditado en el hecho demostrado identificado con la letra e), la notificación de la resolución que cursó la demanda ejecutiva y ordenó el remate del inmueble, se le practicó a esa empresa el día 18 de diciembre de 1998. La cédula hipotecaria ejecutada en el sub-júdice, se repite, fue constituida el 22 de diciembre de 1988, por consiguiente, el plazo decenal prescriptivo se interrumpió antes de su transcurso. Sin perjuicio de lo anterior, y a mayor abundamiento de razones, es menester apuntar lo siguiente. La prescripción extintiva, también denominada negativa o liberatoria, es una institución creada para tutelar el orden social y la seguridad en las relaciones jurídicas. El ejercicio oportuno de las acciones y los derechos, podría decirse, está asistido de un interés social. La postergación indefinida en tal sentido acarrea duda y zozobra en los individuos y amenaza la estabilidad patrimonial. El instituto de mérito propende, precisamente, a eliminar las situaciones de incerteza, producidas por el transcurso del tiempo, en las relaciones jurídicas. Para su aplicación se requieren tres elementos: el transcurso del tiempo previsto por la ley, la falta de ejercicio por parte del titular del derecho y la voluntad del favorecido por la prescripción de hacerla valer, ya sea a través de una acción o de una excepción, pues no puede ser declarada de oficio por el juez y es posible su renuncia tácita o expresa, siempre y cuando no sea anticipada. Además, debe atenderse a la naturaleza del derecho en cuestión, pues existen situaciones



jurídicas, de particular relevancia para el ordenamiento jurídico, que son imprescriptibles. En cuanto a su fundamento, se le consideró, en un principio, una sanción o pena contra el titular de un derecho quien, por negligencia, crea una situación de inseguridad censurable en razón de la cual el legislador veda, salvo renuncia del interesado, la posibilidad de su ejercicio tardío. Se ha dicho dentro de la doctrina, que la prescripción encuentra su razón de ser en una presunta renuncia tácita del derecho por parte de su titular, quien a través de su inactividad, trasunta su intención de no reclamar lo que le corresponde. A tal posición se le ha objetado, con acierto, que la prescripción no puede considerarse ni como una pena por un actuar negligente, ni como una renuncia tácita, pues si eso fuera cierto, debería permitirse al perjudicado con ella demostrar la inexistencia de culpa castigable o de la presunta intención de abandono. Dicha crítica concuerda con nuestro ordenamiento jurídico. La posición dominante, en la actualidad, atribuye el fundamento de la prescripción a la necesidad de crear un estado de seguridad jurídica ante una situación objetiva de incertidumbre, producida por el no ejercicio oportuno del derecho. Puede afirmarse, por ende, que el valor tutelado por el derecho en estos casos es la seguridad jurídica, por lo cual se pretende evitar el ejercicio sorpresivo de un derecho. Así, serían varias las situaciones tuteladas en estos casos; por ejemplo, cuando eventualmente la obligación reclamada hubiere sido oportunamente honrada, pero, a raíz del tiempo transcurrido, no se cuente ya con los documentos o las pruebas requeridas para poder demostrar la extinción de la obligación; o cuando la deuda a cobrar haya sido ya olvidada por el deudor en virtud del transcurso prolongado del tiempo y la inercia del acreedor. En todo caso, la prescripción emerge como un medio para crear seguridad, lo cual propende al orden y a la tranquilidad social. Empero, no resulta difícil imaginar situaciones en las cuales la prescripción pueda servir, en cierto modo, para tutelar injusticias e impedir el ejercicio de derechos los cuales verdaderamente existieron. Al respecto, es de señalar, que el derecho, como vehículo para la realización de la justicia, precisa actuar, necesariamente, dentro de un marco de certeza y seguridad. De no ser así, el fin último enunciado, se vería frustrado, en su dimensión práctica o funcional. La justicia no puede operar en medio de situaciones de incertidumbre e inestabilidad. Es por ello que la seguridad se yergue, inevitablemente, junto con la justicia, como valor esencial del derecho. Ninguno de los dos, como fin de éste, es absoluto en el quehacer jurídico. En algún momento, uno de ellos, en aras de la supervivencia del otro, tiene que ceder. Eso ocurre en el caso de la prescripción cuando, en favor de la seguridad, cede la justicia. De no ser así, ésta, como fin esencial del derecho,



peligraría, al entronizarse la incertidumbre y el desorden en el medio social, factores que la tornan inalcanzable. Tal fenómeno significa no ignorar la justicia, sino fijar un plazo por parte del legislador, dentro del cual la tutela de ella halla cabida; pero, una vez transcurrido éste, y en obsequio a la seguridad, cede ante la necesidad de evitar litigios y controversias suscitados a destiempo, y por ende de difícil solución, cuya posible incidencia mantendría una enervante sensación de incertidumbre en las relaciones humanas. El ordenamiento jurídico establece, con el fin de soslayar la rigidez del sistema, la posibilidad de evitar la prescripción cuando la situación objetiva de hesitación cesa, por alguno de los motivos expresamente previstos por la ley. Es el caso de la interrupción del instituto dicho. Al faltar el fundamento de éste -porque se cumple con un acto en el cual se ejerce el derecho, o bien, si se da un reconocimiento de parte del sujeto obligado-, el término de prescripción comienza a correr de nuevo, sin que se pueda volver a computar el que anteriormente había transcurrido. El acto interruptivo viene a confirmar, por ende, que el fundamento de la prescripción radica en la necesidad de eliminar una situación objetiva de incerteza, la cual, si desaparece, priva de justificación una posible extinción del derecho reclamado. En relación, pueden consultarse, entre otras, las sentencias de esta Sala números 120 de las 15 hrs. del 29 de julio de 1992 y 53 de las 14:20 hrs. del 3 de febrero de 1999. De acuerdo con la sustanciación, el señor Trujillo Restrepo también es el representante de la empresa incidentista, Inmobiliaria Lluvia de Oro S.A.. Por ello, a esta sociedad no le cabía duda alguna, no sólo de la existencia de la obligación a favor del Banco actor y que la cédula hipotecaria sobre la finca de su propiedad respondía por ella, sino, además, de las gestiones judiciales realizadas para el cobro de la deuda."²⁶

XII. Análisis sobre ejecutividad y procedimiento que debe cumplirse.

"V.-LA RESOLUCIÓN IMPUGNADA: Por su parte, la resolución recurrida consideró: a) que los documentos 149197 E, 29688 Z y 146517 E, denominados Pagarés, no son títulos ejecutivos y la obligación contenida en ellos no puede ser exigida en la vía ejecutiva. Añadiendo por ello que no podía exigirse a Manfred Peters, como fiador solidario de los mismos, la satisfacción de la deuda en esa vía y por ello anuló parcialmente la resolución de las 10:00 horas del 28 de enero de 1992, tan solo en cuanto dispuso cursar la demanda contra él en tal condición. b) Añadió no obstante, que eso en nada afecta las obligaciones contraídas por Tecnomotores S.A., toda vez que la mismas están garantizadas mediante las cédulas



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



fincas. Al resolver la revocatoria pedida por el Banco, (folios 441 y 442 del legajo) el Juzgado reconoce que, si bien el documento 29688 Z no documenta propiamente una autorización de sobregiro, como es el caso de los otros documentos números 149197 y 146517; e incluso establece un plazo de tres años para su vencimiento, no obstante contiene una cláusula, sobre posibles prórrogas para el pago del saldo de capital e intereses, por cuya redacción no hay total certeza sobre el momento en que el deudor podría verificar el pago y descargarse de la obligación. De ahí que, no podría conocer indubitadamente el tenedor del título, al momento de adquirirlo, si ya la obligación es exigible, puesto que aún en el caso de que hubieran pasado más de tres años, a requerimiento del obligado, el Banco podría autorizar prórrogas. Que al no poder extraerse toda esa información del título mismo, dijo el Juzgado, igualmente se violan los principios de literalidad y autonomía. Razón por la que dijo el juzgado, no es título ejecutivo. B.- En cuanto a lo segundo, la resolución expresó que se trata de cédulas hipotecarias que en unos casos fueron debidamente endosadas al Banco actor y en otros constituidas directamente a su favor y que al reunir las mismas todos los requisitos que establecen los artículos 426 y siguientes del Código Civil, son títulos valores y pueden sustentar un proceso ejecutivo con renuncia de trámites por así estipularlo expresamente el artículo 660 del Código Procesal Civil. Agregó que, el único requisito que jurisprudencialmente se ha exigido es que se aporten al proceso las cédulas hipotecarias, lo cual se cumplió en el presente proceso. (ver razones de recibido de cédulas a folios 47 y 48). VI.- El apoderado del Banco acreedor pide modificar la resolución impugnada declarándose que, de los tres pagarés presentados, al menos el número **29688 Z**, , si reúne los requisitos de ley y es título ejecutivo por lo que a Manfred Peters Seevers, debe tenersele como demandado en este proceso en calidad de fiador solidario de dicho documento. VII.- Al respecto, el Tribunal Superior Primero Civil, mediante sentencia No. 1490 de 8 de setiembre de 1982, ha sostenido que, "Si el pagaré se otorgó para garantizar el saldo que pudiera resultar de la apertura de crédito, consecuencia de la emisión de una tarjeta de crédito, quiere decir que al extenderse el documento, el suscriptor desconocía la suma que prometía pagar, la cual quedaría sujeta a las que se fueran acumulando a favor de la sociedad; de ahí que ese pagaré no opera como promesa incondicional de pago, pues quedó condicionado a partidas a establecerse en el futuro; en consecuencia el documento no da lugar a la vía de cobro privilegiada". Que de conformidad con dicho pronunciamiento y las razones del Juzgado, considera este tribunal que en los documentos 149197 E, 146517 E, denominados pagaré, concurren similares defectos a los apuntados por dicha



sentencia. Sea, que por tratarse de autorizaciones de sobregiro, no existe en ellos una suma cierta ya que la promesa de pago del monto de capital original representa únicamente un límite máximo, porque el sobregiro que se dé puede variar. Aparte, en ellos se indica que si a su vencimiento no son cancelados, se puede prorrogar el plazo sin que sea menester un nuevo convenio o firma. Con esto lo que se está haciendo es una prórroga a voluntad unilateral del acreedor, que ni siquiera está incorporada a los mismos. Lo anterior atenta efectivamente contra los principios de autonomía y literalidad de los títulos valores y por lo tanto, como acertadamente resolvió el Juzgado, no pueden servir como títulos ejecutivos. Por lo consiguiente y en cuanto a estos dos documentos procede confirmar la resolución recurrida. En cuanto al pagaré número 29688 Z, objeto del agravio expresado por el Banco acreedor, este Tribunal, aunque resulte reiterativo, manifiesta lo siguiente: Cuando un documento no reúne los requisitos esenciales para que sea título valor, no produce los efectos de la ley cambiaria; es ineficaz por falta de requisitos. Ello no afecta el negocio jurídico que dió origen al documento pero queda reducido a un desempeño simplemente probatorio. Si falta alguno de los supuestos esenciales, tal omisión desvirtúa el documento como título valor. Los requisitos formales exigidos por el artículo 669 relacionado con los numerales 799, 800 y 801 del Código de Comercio, son inexcusables. La solución es radical. Analizado el pagaré número 29688 Z, (folio 31 a 42) considera este Tribunal que lleva razón el Banco acreedor en el sentido de que se trata de un pagaré con lo requisitos de título ejecutivo. Mediante él se documentó un préstamo puro y simple, con abonos mensuales a capital e intereses y vencimiento definitivo. Efectivamente, en lo que interesa, se trata de un documento por el que los suscriptores, Tecnomotores S.A., deudora principal y Manfred Peters, fiador solidario, prometen pagar al Banco de Costa Rica, la suma cierta de ₡ 58.997.539,90, mediante abonos mensuales consecutivos imputables a capital e intereses, de ₡ 2.567.556, 25, debiendo hacer primer abono al mes de la fecha del pagaré y cualquier saldo a los tres años de dicha data. La cláusula que reprocha el Juzgado no lo desvirtúa ya que, a diferencia de los otros pagarés, en que se indica que si a su vencimiento no son cancelados, se puede prorrogar el plazo sin que sea menester un nuevo convenio o firma; con lo que en verdad se hace una prórroga a voluntad unilateral del acreedor, que ni siquiera está incorporada a los mismos; en el pagaré No. 29688 Z simplemente se expresa, "En caso de concederse prórrogas en el saldo de este crédito aceptamos las mismas condiciones o regulaciones que aquí se indican ...". De cuya redacción se desprende, sin mayor esfuerzo de interpretación, que para su validez y eficacia, en su caso, deberá entonces hacerse



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



quien debe, sino la finca misma. Aquél no contrae personalmente la obligación de satisfacer la deuda, ni hay garantía subsidiaria de ninguna clase. El propietario no compromete su crédito personal ni el resto de sus bienes. Toda la responsabilidad recae sobre la finca. Sea que, a diferencia de la hipoteca común, la de cédulas es abstracta porque se establece sin referencia a deuda determinada y sin que haya acreedor concreto. Como del cumplimiento del crédito representado por cédulas, con excepción del propio inmueble, no responde personalmente nadie, ni aún su dueño. Tampoco existen responsabilidades subsidiarias. Si el valor de la finca no alcanza para cubrir en su totalidad el monto de la deuda hipotecaria, su se deposita para ser repartido a prórrata (proporción) entre todos los coacredores. (artículos 434 y 438 del Código Civil). X.- Lo dicho anteriormente tiene su correlato procesal. El ejecutivo de cédulas hipotecarias tiene en común con el ejecutivo de hipoteca ordinaria, la renuncia de trámites y domicilio y ambos se distinguen del ejecutivo simple además, porque no se dicta sentencia confirmatoria de la ejecución y embargo, trámites propios de este último. No obstante, a diferencia del ejecutivo de hipoteca común, en el de cédulas hipotecarias no existe deuda propia ni ajena ni obligaciones propiamente personales pues del crédito representado por las cédulas únicamente responde la finca y tampoco se decretan saldos insolutos, de los que subsidiariamente deba o pueda responder alguien pues se paga hasta donde alcance el producto de su venta en remate. De ahí que resulta procesalmente improcedente mezclar y/o disponer en éste ejecutivo, que es exclusivamente de créditos representados por cédulas hipotecarias, pretensiones o actuaciones propias de un ejecutivo de hipoteca común o de un ejecutivo simple, como por ejemplo, demandar y notificar desde el inicio a garantes o fiadores o aceptar coejecutantes, todos los cuales son por lo dicho extraños a él. Tampoco es correcto acumular en un mismo proceso la ejecución de cédulas hipotecarias si pese a ser uno solo su tenedor resultan diferentes los propietarios de los inmuebles gravados pues no habría en el fondo identidad de partes. Consecuentemente, como se dijo, aún cuando sea título ejecutivo el pagaré No . **29688 Z** , en que Manfred Peters Seevers aparece como fiador solidario, resulta absolutamente improcedente tenerlo como demandado en este litigio en dicha condición. Como del cumplimiento del crédito representado por cédulas, con excepción del propio inmueble, no responde personalmente nadie, ni aún su dueño, a este se le notifica y tiene como demandado no en su condición personal de deudor sino simplemente como titular del inmueble. Como tampoco existen responsabilidades subsidiarias, en esta clase de hipotecarios no se declaran saldos en descubierto ni como es lógico, tampoco existen garantes ni fiadores a quienes pueda ni



deba demandárseles desde un inicio. XI.- El presente no es un proceso ejecutivo simple ni un hipotecario común sino otro en virtud de cédulas hipotecarias. Como hipotecario de cédulas, este proceso cumple con los requisitos para su curso procesal. Efectivamente, el Banco actor acreditó su personalidad y acompañó a su demanda las cédulas vencidas en que se consignaron las hipotecas. Para efectos de su cobro judicial, no interesa si su tenedor recibió dichas cédulas hipotecarias como garantía de otra obligación cuyo cumplimiento exige. Desde este punto de vista, el crédito representado por cédulas no depende para su exigibilidad de la ejecutividad o no del crédito ajeno asegurado por ellas, con tal que ellas mismas estén vencidas y sean exigibles. Las cédulas hipotecarias son ellas mismas, en su individualidad, una seguridad o garantía, útil para cualquier operación de crédito comercial y no importa si se dieron en refuerzo o como accesorias de otro documento de crédito, como un pagaré o letra de cambio, o si ellas mismas a su vez son reforzadas con otros títulos cambiarios; eso para nada afecta su autonomía, e índole de título valor con fuerza ejecutiva. Lo anterior se desprende sin mayor esfuerzo de interpretación de los artículos 672 y 685 del Código de Comercio en relación con el numeral 660 in fine del Código Procesal Civil. De modo que no es cierto, como se afirma que habiendo sido entregadas ellas al banco actor, como garantía accesoria de los denominados pagarés, al quedar estos desvirtuados como tales títulos cambiarios y perdida su fuerza ejecutiva, ello traiga por arrastre, la inidoneidad de las cédulas como títulos validos y suficientes por si mismos, para sustentar un proceso ejecutivo hipotecario de cédulas como el presente. No interesa procesalmente a efectos cobratorios, si su tenedor, en este caso el Banco de Costa Rica, las recibió o no en garantía del crédito y/o autorización de sobregiros autorizados y ahora exigidos o si fueron o no, a su vez, garantía reforzada o accesoria de los documentos números 149197 E, 29688 Z y 146517 E, denominados pagaré, en que se documentó dicha operación crediticia. Tampoco tiene trascendencia si con la demanda, junto a las cédulas hipotecarias, se presentaron los denominados "pagarés" y si éstos últimos son o no ejecutivos, mientras lo sean aquéllas. Por esta razones lo procedente es rechazar la apelación del Curador de Tecnomotores S.a. y confirmar la resolución apelada en tanto y cuanto declaró sin lugar el incidente de nulidad de todo lo actuado. XII.- Siendo cédulas hipotecarias, la base de la presente ejecución, únicamente procede perseguir y ordenar el remate de los inmuebles garantes del crédito cedular. Consecuentemente la demanda se cursa y notifica a quienes aparezcan como dueños de los inmuebles, no porque personalmente deban nada, sino por el hecho de ser propietarios registrales de



las fincas; únicas que por una ficción legal deben y responden. La disposición del artículo 664 del Código Procesal Civil según la cual la ejecución hipotecaria puede establecerse contra los garantes y fiadores, limitándose no obstante su responsabilidad al saldo en descubierto, para lo cual debe demandárseles desde el inicio del proceso, no es de recibo en un proceso de cédulas hipotecarias como el presente ya que, por la propia naturaleza de los créditos representados por dichas cédulas, no existen ni se declaran responsabilidades personales subsidiarias por saldos insolutos. Las fincas cuyo remate se ha ordenado, propiedad de Tecnomotores S.A., responden únicamente hasta por el continente de su valor. De ahí que, en el presente proceso, no se puede tener y por el contrario habría que excluir en su caso como demandados, a quienes simplemente aparezcan como deudores, garantes o fiadores personales de los denominados pagarés; lo mismo a quienes no aparezcan como dueños de esas fincas, ni a quienes según el Registro Público, no aparezcan como sus acreedores reales o, finalmente no sean terceros poseedores. Sin que sea óbice, excepto quizá por el engorro que supone, que el juzgado decida, como en el presente caso lo ha hecho, notificar como interesados a TRANSCOSTA S.A., (hoy ALMACÉN FISCAL DEL PACÍFICO S.A), ANA LEONOR BATALLA HURTADO Y A TECNO SERVICIO S.A., de la resolución que ordena el remate, y que aparecen como deudores o fiadores de los denominados pagares garantizados con las mismas cédulas hipotecarias que dan base a este proceso si, a su juicio, ello podría depararles perjuicio. (artículo 173 Código Procesal Civil). La decisión de tener y mantener personado como coejecutante en este proceso al mismo actor Banco de Costa Rica, conforme párrafo 3) del artículo 665 del Código Procesal Civil, es una cuestión cuya pertinencia no corresponde a este Tribunal decidir, no solo por no ser objeto de apelación, ni por sí misma motivo de indefensión, sino porque privaría el pronunciamiento de una posible revisión en alzada.

XIII.- Tampoco procede acumular en un mismo expediente o proceso ejecutivo con renuncia de trámites, la ejecución de cédulas hipotecarias de las que responden inmuebles pertenecientes a distintas personas, aunque su tenedor demandante sea uno solo y sean comunes la competencia y tramitación, por cuanto no existirían los demás elementos. Por lo dicho, no procede la persecución acumulada y dispuesta en este mismo proceso contra la finca hipotecada, folio real 1-120508-000, propiedad de Compañía Agrícola e Industrial Marón S.A.; ni citársela como tercer poseedor para que pague la deuda o abandone ese mismo bien a su ejecución, como erróneamente se dispuso en la resolución de las 10:00 horas del 28 de enero de 1992, (folios 104-105) ya que; pese a ser ejecución de una de las cédulas hipotecarias que se presentaron acompañando la



demanda y que se dieron en garantía del crédito bancario cuyo cumplimiento se exige, su propietaria es, procesalmente hablando, parte distinta que la demandada Tecnomotores S.A.. Por lo que en este concreto punto, para corregir y enderezar procedimientos, de oficio procede ordenar su desacumulación. " XIV.- Por lo consiguiente se rechaza la apelación del Curador de Tecnomotores en cuanto pide declarar nulo todo lo actuado, por no existir la relación causal de dependencia que aduce entre los documentos denominados pagarés y las cédulas hipotecarias al cobro. Igualmente se rechaza la apelación del apoderado del Banco actor en cuanto solicita mantener a Manfred Peteers Seevers como demandado en su condición de fiador solidario, no porque el pagaré 29688 Z no sea título ejecutivo sino porque, por lo dicho, esa pretensión no es propia de un ejecutivo hipotecario como el presente, sino de un ejecutivo simple. Tras cuanto queda dicho, se confirma la resolución apelada, de las 16:30 horas del 8 de octubre de 1993, que rechaza el incidente de nulidad y anula parcialmente la resolución de 10:00 horas del 28 de enero de 1992 en cuanto dispuso cursar la demanda contra Manfred Peteers Seevers. Para corregir y enderezar procedimientos procede desacumular la persecución ejecutiva hipotecaria contra el crédito de cédula y finca garante matrícula 120.508 -000, propiedad de Agrícola Industrial Marón S.A., que improcedentemente se ha tramitado unida a la ejecución del resto de créditos cedulares y fincas garantes, propiedad de la demandada Tecnomotores S.A. , por no ser aquella parte. XV.- Se le llama la atención a los funcionarios encargados, por la forma incorrecta en que se ha tramitado este proceso, ya que se nota un desorden en el procedimiento cuya única consecuencia es el atraso injustificado de los asuntos que retrasa el derecho constitucional de obtener justicia, por lo que el Tribunal les encarece una actitud acorde con sus deberes y la mayor diligencia y estudio en la tramitación de este caso." ²⁷

"V.- Es claro que una cosa es lo que sucede dentro del proceso y otra distinta lo que ocurre a un tercero frente a la información que obra en el Registro Público. Ciertamente, si han transcurrido más de diez años desde el vencimiento del plazo para el pago señalado en el documento inscrito, sin que en el Registro conste que se haya realizado alguna acción cobratoria o reconocimiento del crédito u otra circunstancia implicativa de interrupción de la prescripción, la consecuencia, en beneficio de ese tercero, es la total ineficacia o si se quiere decadencia del asiento registral. Tal se desprende del texto del artículo 430 inciso 4), del Código Civil, al disponer que vencido el plazo decenal "la cédula no surtirá efectos después de esta fecha en perjuicio de terceros". Es



importante destacar que la norma no se ocupa de las partes, como tampoco de los actos interruptores que no obren en el Registro. Por eso a quien corresponde actuarla no es al Juez sino al Registrador, sin perjuicio de que su decisión pueda ser disputada judicialmente, pero esto es un tema diferente. Es obvio que la inscripción de nuevos documentos dentro de los supuestos de la norma, conlleva, en el caso de cédulas hipotecarias, la extinción tanto de la garantía como del derecho, pero solo en provecho de terceros, lo que significa una caducidad relativa. VI.- En suma, estamos frente a institutos diferentes: uno de índole registral, que dice de la ineficacia o caducidad de los asientos en beneficio de terceros adquirentes al amparo del Registro, y otro de naturaleza procesal, que está referido a la inactividad del titular del derecho de crédito. Responden a intereses diferentes. Por eso, puede ocurrir, como aquí sucede, que el titular del derecho haya gestionado oportunamente su crédito y que esto, sin embargo, no sea suficiente para terceros de buena fe adquirentes al amparo del Registro, para quienes no existe lo que allí no obre. En el proceso, donde se insta la prescripción, el actor fue diligente y oportuno, de modo que mal podría el juzgador declarar la decadencia de su derecho por una inercia que nunca se produjo. La aparente antinomia resulta precisamente de no atender a esa diferencia. La norma que según el recurrente violó el Tribunal, está concebida para proteger adquirentes de bienes o derechos al amparo del Registro, pero no para apoyar la declaración de prescripción o caducidad rogada por el incidentista. Es una norma, según quedó dicho, que corresponde aplicarla no al Juez sino al Registrador, porque con ella lo que se protege es la publicidad registral. Dentro de esta inteligencia, no podía el juzgador irrespetarla, porque tampoco podía actuarla, de donde se colige, sin mayores consideraciones, la improcedencia de la censura. Valga, a mayor abundamiento, reiterar que el Registrador es quien está facultado, en beneficio de terceros adquirentes al amparo del Registro, para hacer caso omiso del gravamen, e inscribir los nuevos documentos, por lo que la decisión que aquí se examina no enerva esa facultad."²⁸

XIII. Inaplicabilidad de la prescripción mercantil.

"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 2º, 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 accesoriedad 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."²⁹

XIV. Hipoteca de cédulas. Competencia

"I.- En la hipoteca común se encuentran dos aspectos que es importante deslindar y concretar desde la perspectiva jurídica de cada uno. Por una parte, el elemento denominado crédito, que nace de la relación acreedor deudor y que origina la correspondiente acción personal -actuación procesal dirigida a la realización del crédito mediante el embargo de bienes del deudor, fiadores o responsables subsidiarios-, la cual en este tipo de procesos permanece latente en tanto exista la garantía, y por otra parte el elemento garantizador, que es la hipoteca o garantía del inmueble, que relaciona al acreedor con el bien, y que se hace efectiva a través de la subasta. Dicho de otro modo, en la hipoteca común hay una doble responsabilidad: real, del inmueble, y personal, del deudor. Para estos casos en que existe dualidad de pretensiones reales y personales relacionadas entre sí, el artículo 25, inciso 3º, del Código Procesal Civil establece que el Juez competente para



conocer la respectiva acción será el del lugar donde esté situado el inmueble o del domicilio del demandado, a elección del actor. Distinto es el caso de la hipoteca de cédulas, en que no hay responsabilidad personal, del deudor, sólo responde la finca, razón por la cual el Juez competente es el del lugar en que ésta se encuentre situada (artículo 426 del Código Civil)."³⁰

XV. Fijación de la competencia.

"I.- De conformidad con lo dispuesto por el artículo 25, párrafo 1º, del Código Procesal Civil, para conocer de las demandas sobre pretensiones reales sobre inmuebles, será competente el juez del lugar donde esté situada la finca. En el presente caso, el documento base de la obligación consiste en una cédula hipotecaria. Difiere este tipo de garantía de la que se constituye con la hipoteca común, en la cual existe una doble responsabilidad: una real respecto al inmueble y otra personal en relación con el deudor, en cuyo caso existirían dos elementos a considerar como lo son el domicilio del deudor, y la ubicación del inmueble, a elección del actor, a efecto de determinar cuál es el Tribunal competente para conocer del asunto, según lo dispuesto por el párrafo 3º del citado artículo 25. Establece el artículo 426 del Código Civil, que "...podrá constituirse hipoteca para responder a un crédito representado por cédulas, sin que nadie, ni aún el dueño del inmueble hipotecado quede obligado personalmente al pago de la deuda...". en el sublite, solo existe una pretensión real sobre un bien inmueble, ubicado en el centro de la provincia de Limón, originada en la cédula hipotecaria suscrita por la demandada; en cuyo caso, para determinar la competencia únicamente hay un aspecto a considerar, como lo es la ubicación del inmueble. Debe tomarse en cuenta además, que se está ante uno de los casos de improrrogabilidad de competencia, tal y como lo dispone el artículo 35 del Código Procesal Civil."³¹

XVI. Cobro de cédula hipotecaria. Competencia.

"I.- De conformidad con lo dispuesto por el artículo 25, párrafo 1º, del Código Procesal Civil, para conocer de las demandas sobre pretensiones reales sobre bienes inmuebles, es competente el juez del lugar donde esté situada la finca. En el presente caso, el documento base de la obligación consiste en una cédula hipotecaria. Difiere este tipo de garantía de la que se constituye con la hipoteca común, en la cual existe una doble responsabilidad: una real respecto al inmueble y otra personal en relación con el deudor, en cuyo caso existirían dos elementos a considerar como lo



son el domicilio del deudor y la ubicación del inmueble, a elección del actor, a efecto de determinar cuál es el Tribunal competente para conocer del asunto, según lo dispuesto por el párrafo 3° del citado artículo 25. Establece el artículo 426 del Código Civil, que "...podrá constituirse hipoteca para responder a un crédito representado por cédulas, sin que nadie, ni aún el dueño del inmueble hipotecado quede obligado personalmente al pago de la deuda...". En el sublite, sólo existe una pretensión real sobre un bien inmueble, ubicado en el cantón de Matina, provincia de Limón, originada en la cédula hipotecaria suscrita por la demandada; en cuyo caso, para determinar la competencia únicamente hay un aspecto a considerar, como lo es la ubicación del inmueble. Debe tomarse en cuenta además, que se está ante uno de los casos de improrrogabilidad de competencia, tal y como lo dispone el artículo 35 del Código Procesal Civil. En vista de lo anterior resulta competente para conocer de este asunto el Juzgado Civil de Limón que por turno corresponda."³²

XVII. Invalidez por falta de endoso del titular o apoderado con poder suficiente. Devolución al registro para que ordene cancelación de la inscripción e incineración.

"I.- El actor confirió poder especial al codemandado Manuel Enrique Ulloa Salas, para que, en su nombre y representación, constituyera dos cédulas hipotecarias por quinientos mil colones cada una sobre un inmueble de su propiedad. Utilizando dicho poder, Ulloa Salas compareció ante el Notario Público, Licenciado Manuel Solano Avendaño, aquí coaccionado, y constituyó dos cédulas hipotecarias de primer grado, dos de segundo grado y dos de tercer grado, con garantía en la finca del actor, cada una por quinientos mil colones; cédulas, todas, emitidas en favor del accionante. Con posterioridad a la emisión de las cédulas hipotecarias, la codemandada Coinarfa S.A., representada por Ulloa Salas, obtuvo varios préstamos de dinero de la coaccionada Cooperativa de Ahorro y Préstamo de San Pedro de Poás R.L., y entregó, en garantía de cumplimiento, las cédulas hipotecarias de primer, segundo y tercer grado aludidas, las cuales el accionante jamás endosó, ostentando únicamente la firma de Ulloa Salas al dorso, como endoso en blanco. Luego, la Cooperativa estableció un proceso ejecutivo hipotecario contra el actor, con base en las referidas cédulas hipotecarias, proceso que el Tribunal Superior anuló en todo lo actuado y resuelto. Entre los aspectos medulares del presente proceso ordinario, en lo que aquí interesa, el Juzgado condenó a la Cooperativa de Ahorro y Crédito de San Pedro de Poás R.L., a pagarle al demandante los gastos incurridos en el proceso ejecutivo hipotecario; por su parte, el Tribunal Superior



revocó dicho extremo, por estimar que la Cooperativa "actuó como una acreedora de buena fe, y aceptó la garantía real amparada en las presunciones que en cuanto al tenedor como dueño de la cédula y respecto a la autenticidad del endoso establecen el artículo 432 del Código Civil, máxime si se considera que Ordóñez y Ulloa eran socios de la deudora Coinarfa S.A., situación que más bien le ha irrogado una pérdida de tres millones de colones por concepto de capital".

II.- La parte actora formula recurso de casación por el fondo. Aduce que el Tribunal Superior incurrió en error de derecho por no darle el valor que la ley les asigna a los documentos de folios 35, 36, 37 y 38 del expediente, violándose los artículos 432, 732, 733, 735, 741 y 1045 del Código Civil.

III.- En el sub-lite, la Cooperativa de Ahorro y Crédito de San Pedro de Poás R.L. recibió en garantía del préstamo otorgado a la sociedad Coinarfa S.A., unas cédulas hipotecarias emitidas en favor del accionante, las cuales no fueron endosadas por él sino por el señor Manuel Enrique Ulloa Salas. Conforme se probó en autos, la firma que el coaccionado Ulloa Salas empleó en el endoso, fue la misma que estampó en los pagarés donde constaba el préstamo hecho en favor de Coinarfa S.A.. Por su parte, la Cooperativa de Ahorro y Préstamo de San Pedro de Poás R.L, no observó la diligencia debida al momento de recibir las cédulas hipotecarias que se le dieron en garantía, pues las aceptó sin considerar que no estaban endosadas por su titular, señor Ordóñez Rueda, sino por el codemandado Ulloa Salas quien también suscribió, con idéntica rúbrica, los respectivos pagarés. Aunado a ello, la Cooperativa estableció proceso ejecutivo hipotecario en contra del aquí demandante, quien jamás figuró como deudor del préstamo, ni en carácter personal ni como socio de Coinarfa S.A., y, aunque las cédulas hipotecarias, base del proceso ejecutivo, estaban emitidas a su nombre, nunca las llegó a endosar.

IV.- De acuerdo con lo expuesto, la indebida aplicación del artículo 432 del Código Civil, por parte del ad-quem, es evidente. Sin duda, dicha disposición resulta inaplicable en la especie, por cuanto el actor jamás endosó las cédulas hipotecarias, para poder presumir que el tenedor de los documentos, señor Ulloa Salas, era su dueño. Además, no es procedente concluir, como lo hiciera el Tribunal Superior, que existe una presunción respecto a la autenticidad del endoso, porque, según se tuvo por demostrado, las firmas de los pagarés y la de los endosos era la misma, es decir, la del codemandado Manuel Enrique Ulloa Salas, y la Cooperativa de Ahorro y Crédito de San Pedro de Poás R.L., pudo y debió advertir este importante detalle, antes de aceptar esas cédulas hipotecarias como garantía de pago del préstamo hecho a la Sociedad Coinarfa S.A.. Por otra parte, el Tribunal Superior incurrió en error de derecho, con violación del artículo 741 del Código Civil, toda vez que no le dio el valor probatorio



correspondiente a los documentos de folios 36, 37 y 38, pues de su correcta valoración se colige que la firma allí estampada era, precisamente, la misma que aparece al dorso de las cédulas hipotecarias, ambas firmas, del señor Ulloa Salas, persona que figuró como representante de la deudora Coinarfa S.A.; y de su adecuada valoración se podía advertir, también, que el actor no aparecía ni como deudor del préstamo, ni como endosante de las cédulas hipotecarias dadas en garantía. V.- En consecuencia, se debe acoger el recurso de casación, y disponer la nulidad de la sentencia de segunda instancia en cuanto revoca y deniega el extremo "h)" del fallo de primera instancia; y, resolviendo por el fondo, confirmar la sentencia del Juzgado."³³



FUENTES CITADAS:

- ¹ Ley N° 63: Código Civil. 01 de Enero de 1888.
- ² REVUELTA SÁNCHEZ, Irene de los Ángeles. El Bono de Prenda La Cédula Hipotecaria y la Cédula Prendaria como una nueva categoría de títulos valores. Tesis (Licenciatura en Derecho). San José, Costa Rica: Universidad de Costa Rica, Facultad de Derecho. 1989, 159p. (Localizada en la Biblioteca de Derecho, Universidad de Costa Rica, bajo la signatura 1992).
- ³ RODRÍGUEZ MENDEZ, Mauricio. La Naturaleza Jurídica de las cédulas hipotecarias en la Jurisprudencia de Casación. Tesis (Licenciatura en Derecho). San José, Costa Rica: Universidad de Costa Rica, Facultad de Derecho. 1995, 73-76p. (Localizada en la Biblioteca de Derecho, Universidad de Costa Rica, bajo la signatura 2848).
- ⁴ BRENES CÓRDOBA citado por REVUELTA SÁNCHEZ, Irene de los Ángeles. El Bono de Prenda La Cédula Hipotecaria y la Cédula Prendaria como una nueva categoría de títulos valores. Tesis (Licenciatura en Derecho). San José, Costa Rica: Universidad de Costa Rica, Facultad de Derecho. 1989, 160p. (Localizada en la Biblioteca de Derecho, Universidad de Costa Rica, bajo la signatura 1992).
- ⁵ BRENES CÓRDOBA citado por REVUELTA SÁNCHEZ, Irene de los Ángeles. El Bono de Prenda La Cédula Hipotecaria y la Cédula Prendaria como una nueva categoría de títulos valores. Tesis (Licenciatura en Derecho). San José, Costa Rica: Universidad de Costa Rica, Facultad de Derecho. 1989, 160-162p. (Localizada en la Biblioteca de Derecho, Universidad de Costa Rica, bajo la signatura 1992).
- ⁶ REVUELTA SÁNCHEZ, Irene de los Ángeles. El Bono de Prenda La Cédula Hipotecaria y la Cédula Prendaria como una nueva categoría de títulos valores. Tesis (Licenciatura en Derecho). San José, Costa Rica: Universidad de Costa Rica, Facultad de Derecho. 1989, 160-162p. (Localizada en la Biblioteca de Derecho, Universidad de Costa Rica, bajo la signatura 1992).
- ⁷ CARMONA MARTÍNEZ, María del Pilar; VILLEGAS GRIJALBA, Sonia. Las Cédulas Hipotecarias en el Derecho Civil, Comercial y Registral Costarricense. Tesis (Licenciatura en Derecho). San José, Costa Rica: Universidad de Costa Rica, Facultad de Derecho. 1995, 5-6p. (Localizada en la Biblioteca de Derecho, Universidad de Costa Rica, bajo la signatura 2815).
- ⁸ NUSSBAUM citado por RODRÍGUEZ MENDEZ, Mauricio. La Naturaleza Jurídica de las cédulas hipotecarias en la Jurisprudencia de Casación. Tesis (Licenciatura en Derecho). San José, Costa Rica: Universidad de Costa Rica, Facultad de Derecho. 1995, 80p. (Localizada en la Biblioteca de



Derecho, Universidad de Costa Rica, bajo la signatura 2848).

- ⁹ BREALY ZAMORA, Federico citado por RODRÍGUEZ MENDEZ, Mauricio. La Naturaleza Jurídica de las cédulas hipotecarias en la Jurisprudencia de Casación. Tesis (Licenciatura en Derecho). San José, Costa Rica: Universidad de Costa Rica, Facultad de Derecho. 1995, 86p. (Localizada en la Biblioteca de Derecho, Universidad de Costa Rica, bajo la signatura 2848).
- ¹⁰ RODRÍGUEZ MENDEZ, Mauricio. La Naturaleza Jurídica de las cédulas hipotecarias en la Jurisprudencia de Casación. Tesis (Licenciatura en Derecho). San José, Costa Rica: Universidad de Costa Rica, Facultad de Derecho. 1995, 76-86p. (Localizada en la Biblioteca de Derecho, Universidad de Costa Rica, bajo la signatura 2848).
- ¹¹ RODRÍGUEZ MENDEZ, Mauricio. La Naturaleza Jurídica de las cédulas hipotecarias en la Jurisprudencia de Casación. Tesis (Licenciatura en Derecho). San José, Costa Rica: Universidad de Costa Rica, Facultad de Derecho. 1995, 87-94p. (Localizada en la Biblioteca de Derecho, Universidad de Costa Rica, bajo la signatura 2848).
- ¹² CARMONA MARTÍNEZ, María del Pilar; VILLEGAS GRIJALBA, Sonia. Las Cédulas Hipotecarias en el Derecho Civil, Comercial y Registral Costarricense. Tesis (Licenciatura en Derecho). San José, Costa Rica: Universidad de Costa Rica, Facultad de Derecho. 1995, 101-108p. (Localizada en la Biblioteca de Derecho, Universidad de Costa Rica, bajo la signatura 2815).
- ¹³ CARMONA MARTÍNEZ, María del Pilar; VILLEGAS GRIJALBA, Sonia. Las Cédulas Hipotecarias en el Derecho Civil, Comercial y Registral Costarricense. Tesis (Licenciatura en Derecho). San José, Costa Rica: Universidad de Costa Rica, Facultad de Derecho. 1995, 109-112p. (Localizada en la Biblioteca de Derecho, Universidad de Costa Rica, bajo la signatura 2815).
- ¹⁴ REVUELTA SÁNCHEZ, Irene de los Ángeles. El Bono de Prenda La Cédula Hipotecaria y la Cédula Prendaria como una nueva categoría de títulos valores. Tesis (Licenciatura en Derecho). San José, Costa Rica: Universidad de Costa Rica, Facultad de Derecho. 1989, 163-165p. (Localizada en la Biblioteca de Derecho, Universidad de Costa Rica, bajo la signatura 1992).
- ¹⁵ Registro Nacional. Cédulas Hipotecarias. 22 de Noviembre de 2006. http://www.registronacional.go.cr/htm/inmuebles/tramites/cedulas_hipotecarias.htm
- ¹⁶ SALA PRIMERA DE LA CORTE SUPREMA DE JUSTICIA. Resolución N° 000927-F-02 de las nueve horas treinta minutos del veintinueve de noviembre del año



dos mil dos.

- 17 TRIBUNAL SEGUNDO CIVIL, SECCION PRIMERA. Resolución N° 501 de las nueve horas treinta y cinco minutos del dieciocho de diciembre del dos mil dos.
- 18 TRIBUNAL AGRARIO DEL SEGUNDO CIRCUITO JUDICIAL DE SAN JOSÉ. SECCIÓN PRIMERA. Resolución N° 000517-F-06 de las diez horas del treinta de mayo del dos mil seis.
- 19 TRIBUNAL AGRARIO SECCION SEGUNDA DEL SEGUNDO CIRCUITO JUDICIAL DE SAN JOSE. Resolución N° 000300-F-06 de las quince horas diez minutos del veintitrés de marzo del dos mil seis.
- 20 TRIBUNAL PRIMERO CIVIL. Resolución N° 000232-N de las siete horas treinta minutos del diecisiete de marzo del año dos mil seis.
- 21 TRIBUNAL AGRARIO. SECCION SEGUNDA, SEGUNDO CIRCUITO JUDICIAL DE SAN JOSE. Resolución N° 00012-F-06 de las quince horas cinco minutos del dieciséis de febrero del dos mil seis.
- 22 TRIBUNAL PRIMERO CIVIL. Resolución N° 0001-P de las siete horas treinta minutos del diecinueve del enero del año dos mil seis.
- 23 TRIBUNAL SEGUNDO CIVIL, SECCION PRIMERA. Resolución N° 256 de las catorce horas veinte minutos del veintidós de julio de dos mil cinco.
- 24 SALA PRIMERA DE LA CORTE SUPREMA DE JUSTICIA. Resolución N° 000299-A-04 de las diez horas veinte minutos del cinco de mayo del dos mil cuatro.
- 25 TRIBUNAL SEGUNDO CIVIL, SECCIÓN PRIMERA. Resolución N° 000313 de las nueve horas cuarenta y cinco minutos del tres de agosto del dos mil uno.
- 26 SALA PRIMERA DE LA CORTE SUPREMA DE JUSTICIA. Resolución N° 000244-F-01 de las quince horas diecisiete minutos del veintiocho de marzo del año dos mil uno.
- 27 SECCION PRIMERA DEL TRIBUNAL CONTENCIOSO ADMINISTRATIVO. Segundo Circuito Judicial. Resolución N° 000295-2000 de las diez horas del trece de octubre del dos mil.
- 28 SALA PRIMERA DE LA CORTE SUPREMA DE JUSTICIA. Resolución N° 3 de las catorce horas quince minutos del diez de enero de mil novecientos noventa y siete.
- 29 SALA PRIMERA DE LA CORTE SUPREMA DE JUSTICIA. Resolución N° 40 de las quince horas del tres de junio de mil novecientos noventa y cuatro.



-
- ³⁰ SALA PRIMERA DE LA CORTE SUPREMA DE JUSTICIA. Resolución N° 223 de las catorce horas diez minutos del once de noviembre de mil novecientos noventa y cuatro.
- ³¹ SALA PRIMERA DE LA CORTE SUPREMA DE JUSTICIA. Resolución N° 20 de las catorce horas cinco minutos del cuatro de marzo de mil novecientos noventa y dos.
- ³² SALA PRIMERA DE LA CORTE SUPREMA DE JUSTICIA. Resolución N° 21 de las catorce horas siete minutos del cuatro de marzo de mil novecientos noventa y dos.
- ³³ SALA PRIMERA DE LA CORTE SUPREMA DE JUSTICIA. Resolución N° 173 de las quince horas treinta minutos del nueve de octubre de mil novecientos noventa y uno.