



Jurisprudencia sobre Cédulas Hipotecarias

Rama del Derecho: Derecho Civil.	Descriptor: Derecho Real de Garantía.
Palabras Clave: Cédulas hipotecarias, Naturaleza jurídica, Reposición, Normativa.	
Fuentes: Normativa y Jurisprudencia.	Fecha de elaboración: 12/03/2014.

El presente documento contiene jurisprudencia sobre las cédulas hipotecarias, se explican temas como la naturaleza jurídica de la cédula hipotecaria, el trámite de reposición, la aplicación de la prescripción y caducidad, la normativa que las rige, las potestades de los apoderados generalísimos, los actos interruptores de la ejecución, entre otros.

Contenido

JURISPRUDENCIA	2
1. Cédula hipotecaria: Concepto, naturaleza jurídica y características	2
2. La reposición de cédula hipotecaria en relación con la finalidad y momento procesal oportuno para presentar la garantía	4
3. Aplicación de la prescripción y caducidad en cédulas hipotecarias	5
4. La reposición de la cédula hipotecaria en relación con la garantía.....	8
5. La cédula hipotecaria como derecho real de garantía y sus características	8
6. Análisis sobre las potestades de los apoderados generalísimos en la cédula hipotecaria	11
7. Cédula hipotecaria: Naturaleza jurídica, características, constitución, transmisión y normativa que las rige.....	13
8. El embargo preventivo con respecto a la cédula hipotecaria	18
9. Prescripción: Análisis acerca de los actos interruptores en ejecución de cédulas hipotecarias.....	19

JURISPRUDENCIA

1. Cédula hipotecaria: Concepto, naturaleza jurídica y características

[Tribunal Agrario]ⁱ

Voto de mayoría:

“VIII- Observa esta instancia que una vez el asunto radicado en el juzgado agrario mencionado, se procedió a emitir resolución con respecto a la incidencia planteada desde el 18 de febrero del 2003 según escrito de incidente de nulidad absoluta de actuaciones y resoluciones (folio 72 Tomo I del legajo incidental), en donde se alegó indefensión por los motivos de conflicto de intereses y aspectos de competencia. En el subjúdice se encuentra en ejecución las cédulas hipotecarias otorgadas por la Cooperativa demandada. Sobre la naturaleza jurídica tales títulos, la Sala Primera de la Corte Suprema de Justicia ha resuelto: " *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 transmite 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." (Voto N. 103 de las 08:10 horas del 10 de noviembre de 1994) (el subrayado no corresponde al original). En el caso concreto, consta escritura pública del 6 de agosto de 1992 otorgada ante notario público en donde compareció la Cooperativa, el Banco Anglo, el Instituto de Desarrollo Agrario, el Instituto de Fomento Cooperativo y el Banco Popular y de Desarrollo Comunal. En dicha escritura se autorizó por parte del IDA posponer a segundo grado hipotecas anteriormente constituidas sobre finca con la finalidad de que se pueda inscribir en grado primero cédulas hipotecarias a favor del Banco Anglo Costarricense y se autorizó a la Cooperativa para constituir a favor del Banco Anglo las cédulas hipotecarias de primer grado sobre la fincas afectas a limitaciones a favor del Instituto de Desarrollo Agrario. En dicho acto se procedió a cancelar hipotecas a favor del del IDA y se acordó el contrato de constitución de cédulas hipotecarias en donde la Cooperativa se convierte en deudora por tres créditos que serán respaldados con tres cédulas hipotecarias de primer grado sobre las fincas que dicho contrato describe y en dicha escritura pública se consignó sin que tomara nota el Registro, que las cédulas hipotecarias se suscribieron para garantizar la operación de crédito número 9208014 al Banco Anglo Costarricense. Tal contrato obedece a lo preceptuado en el artículo 429 del Código Civil, que exige que toda hipoteca por cédulas, se constituirá habiéndola constar en escritura pública y una vez constituida e inscrita, serán emitidas las cédulas hipotecarias. Por ello el emisor, que es la Cooperativa es el otorgante de la escritura que impuso el gravamen en forma voluntaria. Por otra parte al ser la cédula hipotecaria un título valor, tales se encuentran amparadas por los principios de literalidad y autonomía, debiendo estarse a lo consignado en ellos. No se nota de los mismos, que debe ser demandado en este proceso otra persona diversa a la Cooperativa ejecutada, pues la situación de la existencia de un contrato hipotecario que autorizó la emisión de las cédulas hipotecarias puestas al cobro o la vigencias de un contrato de fideicomiso que administra la operación crediticia, no desvirtúa las cédulas hipotecarias como títulos autónomos. Por otra parte, tampoco resulta pertinente para desvirtuar la literalidad y autonomía del título puesto en ejecución, el que exista en el expediente de operación crediticia en donde se refleje la forma de administración del proyecto crediticio, y el contrato de fideicomiso (folios 732 a 901 Tomo III del Incidente). De igual forma, las declaraciones testimoniales vertidas en esta incidencia tampoco desvirtúan la existencia de la obligación hipotecaria suscrita por la Cooperativa. Tales son aspectos ajenos al contenido de la obligación suscrita en el contrato hipotecario garantizados con las cédulas que se ejecutan. Por ello no resulta de recibo el agravio de indefensión alegada ni se estima deba llamarse como parte a otros sujetos ajenos a la obligación reflejada en los títulos ejecutivos. Todos los aspectos relativos a la forma de administración de la operación bancaria y su vicisitudes por converger diversos actores, no es dable dilucidarlo en esta vía sumaria en donde corresponde determinar si el título ejecutado cumple con los requisitos legales y no existe causa que los hubiera desnaturalizado como tales. Denota este Tribunal, que al contestar la demanda ejecutiva, no se interpusieron alegaciones referentes a la prescripción del título o de causas liberatorias de la obligación y que las alegaciones de incompetencia e indefensión se incorporaron en el incidente de nulidad de forma autónoma. En primer orden debe señalarse, el incidente de nulidad autónomo de resoluciones es improcedente, conforme lo dispone expresamente el artículo 199 del Código Procesal Civil aplicado supletoriamente. Por esa razón, debió haberse acudido a los

remedios procesales dados por Ley para revertir lo resuelto, pues si estimó que existía algún vicio de nulidad en las resoluciones o los actos, debió haberse alegado en forma concomitante a los recursos que contra tales decisiones judiciales procedieran, y contra las diligencias celebradas. Tales recursos se extrañan en el proceso a pesar de haberse podido interponer. Tampoco se observa que se interpusieran excepciones cartulares que atacaran la ejecutabilidad de los títulos puestos en ejecución o los incidentes que pudieron haber sido establecidos en el momento procesal correspondiente. Estima esta Sede, que no son de recibo los motivos de nulidad esgrimidos por la parte apelante, pues no se observa la indefensión alegada o se vulneren el debido proceso o derecho de defensa. Coincide este Tribunal con lo resuelto en la sentencia venida en alzada, por las razones expuestas.”

2. La reposición de cédula hipotecaria en relación con la finalidad y momento procesal oportuno para presentar la garantía

[Tribunal Primero Civil]ⁱⁱ

Voto de mayoría

“En la resolución recurrida, de previo a expedir la ejecutoria de la reposición de cédulas hipotecarias, el Juzgado le previene a la sociedad promovente rendir una garantía de \$ 250.000. Se fundamenta en el artículo 709 del Código Procesal Civil. De ese pronunciamiento protesta la Corporación actora, quien en lo esencial, cuestiona la garantía por extemporánea. Señala, mediante sentencia firme de las 11 horas 35 minutos del 20 de agosto de 2010 se autorizó reponer los títulos valores, de ahí que se trata de una etapa precluída. La competencia funcional de este Tribunal se reduce a ese único agravio; esto es, a la extemporaneidad de la garantía. Carece, en consecuencia, de facultades para abordar otros extremos no protestados expresamente, como el monto prevenido. Se conoce en lo apelado. No se comparte el motivo de inconformidad. Acerca de la necesidad de rendir garantía en estos supuestos, ha resuelto este órgano jurisdiccional: *“En el auto recurrido se anula la resolución de las 09 horas 39 minutos del 27 de marzo de 2009, concretamente en cuanto exonera a la sociedad promovente de rendir la garantía prevista en el artículo 709 del Código de Comercio. En su lugar, a fin de continuar con el procedimiento de reposición de cédula hipotecaria, le previene rendir garantía por la suma de ¢ 7.000.000. De ese pronunciamiento recurre la gestionante, quien cuestiona lo resuelto por el perjuicio que le genera. Sostiene, el título valor extraviado se emitió para garantizar una operación con el Bac San José Sociedad Anónima. Precisamente, añade, la cédula se perdió en dicha institución bancaria y no la pudo devolver a pesar de haberse cancelado el crédito hipotecario. Concluye, “la cédula hipotecaria nunca salió del poder del Banco, era su garantía y el Banco tampoco se opuesto a la reposición del título solicitado, porque ya lo cancelamos.” No comparte este Tribunal los agravios esgrimidos. La necesidad de rendir garantía no esta vinculada a presuntos negocios alrededor de la cédula extraviada, tampoco porque se haya o no cubierto una operación bancaria y, menos aun, por falta de oposición de algún interesado. El legislador la exige para asegurar **“que el documento cuya reposición se pide no aparecerá por todo el término de la prescripción en manos de un tercero**”*

buena fe.” No basta el simple dicho que la **cédula** nunca salió del Banco, pues se trata de un título valor con vocación natural para circular. En otras palabras, resulta imposible descartar en forma absoluta la posibilidad de que la cédula haya circulado. La garantía tiene ese propósito de responder por eventuales daños y perjuicios de aparecer el título en manos de terceros de buena fe. Se trata de una exigencia por imperativo legal, sin que los juzgadores tengan atribuciones para exonerar. Sin más consideraciones por innecesario, se confirma la resolución impugnada.” Voto número 436-F de las 07 horas 50 minutos del 26 de mayo de 2010. Como se indica en ese antecedente, la garantía es una exigencia legal y de obligado acatamiento. El precepto 709 del Código de Comercio no establece el momento procesal oportuno, pero indudablemente, se debe rendir de previo a que el Registro Público reponga la cédula hipotecaria por orden de la autoridad judicial. Se puede prevenir en el propio fallo donde se autoriza la reposición o antes de expedir la ejecutoria. El problema no es la firmeza de la sentencia, como lo sugiere la apelante, sino que la garantía se haya rendido previamente a expedir la ejecutoria respectiva para responder por los eventuales daños y perjuicios en caso de que los títulos aparezcan en manos de terceros de buena fe. En definitiva, la garantía es un requisito legal ineludible, aun cuando no se haya dispuesto en la resolución donde se ordena la reposición de las cédulas hipotecarias. No hay ningún obstáculo para exigirla en fase de ejecución registral. Sin más consideraciones por innecesario, en lo que es objeto de alzada, se confirma el auto impugnado.”

3. Aplicación de la prescripción y caducidad en cédulas hipotecarias

[Tribunal Primero Civil]ⁱⁱⁱ

Voto de mayoría

“III.- Apelación de la parte actora. Reclama la nulidad de lo resuelto por preterición de prueba relevante para demostrar actos interruptores, en concreto, abonos a la **cédula hipotecaria** de tercer grado. Sostiene, al finalizar la declaración del incidentista ofreció prueba documental numerada de la 1 al 6 tendiente a acreditar la relación subyacente y los pagos interruptores de la prescripción. Esa probanza, señala, la propuso con base en el numeral 340 del Código Procesal Civil para combatir la citada declaración. Advierte, no es prueba para mejor resolver ni facultativa del juzgador, sino vinculadas para contrarrestar ese medio probatorio. Añade, la resolución recurrida es prematura porque esta pendiente tramitar la prueba; esto es, no se denegó ni se prescindió y, menos aun, fue considerada por el Juzgado. En cuanto al fondo, la inconformidad se limita a proponer la documental como prueba en segunda instancia, a tenor del ordinal 575 ibídem y para mejor resolver, ofrece la certificación de contador público autorizado de folio 951. Todo bajo el mismo argumento de demostrar abonos a la obligación. Los agravios, estima este Tribunal, son insuficientes para revocar el extremo impugnado. El promovente declaró a las 09 horas 30 minutos del 14 de octubre de 2010, según acta de folio 905. Al final se consignó: “Manifiesta el licenciado Roberto Bolaños que en este acto desear dejar propuesta como prueba para mejor resolver seis documentos numerados del 1 al 6... En relación con el ofrecimiento de esos documentos se le hace saber al licenciado Roberto Bolaños que se

resolverá lo que corresponda en el momento oportuno." (Lo subrayado es del redactor). Como se aprecia, la documental se ofreció para mejor resolver y no como probanza para contrarrestar la declaración. De manera expresa así se dispuso en el acta, la cual fue debidamente suscrita por el apelante y no hubo objeción. En otras palabras, consintió la naturaleza de la prueba propuesta, sin sea admisible modificarla ahora por la vía del recurso. Con fundamento en el artículo 331 ibídem, la prueba para mejor resolver es facultativa del juzgador y no hay disposición legal que exija resolver sobre ella de previo al fallo. Incluso, se trata de un procedimiento incidental y debió la sociedad incidentada aportar todos los medios probatorios al oponerse. Doctrina del precepto 483 ibídem. Tampoco son documentos indisponibles en su momento, de ahí que no se justifica aportarlos al finalizar la declaración del incidentista. Es indudable que es prueba para mejor resolver y al no admitirla el Juzgado, se entiende que no era relevante para el fondo del asunto. Lo resuelto, entonces, no es prematuro y no hay razones para invalidarlo. En cuanto a su reiteración como prueba en segunda instancia, por economía procesal, se desestima el ofrecimiento. Si bien el numeral 575 ibídem permite proponer documental, se refiere aquella que no haya sido posible aportarla ante el A-quo. Ese supuesto se desvanece porque, como se dijo, esta disponible y hasta se intento ofrecerla para mejor resolver. En todo caso, como ilustración, la documental de folios 908 a 920 no es prueba contundente acerca de pagos a la **cédula hipotecaria** de tercer grado, la que ni siquiera se identifica. La certificación de contador público autorizado, de folio 951, es inadmisibile como prueba para mejor resolver. Además de su condición facultativa para el Tribunal conforme al ordinal 575 ibídem, es inidónea para acreditar la fecha del último pago. En efecto, la contadora realiza su labor con base en la información brindada por el mismo Banco actor, sin que los libros del tenedor demuestren a su favor. Artículo 267 del Código de Comercio. Con esa finalidad se debió proponer la prueba pertinente y admisible ante el Juzgado, lo que se echa de menos. Por lo expuesto, se rechaza la invalidez concomitante y, en lo que es objeto dealzada, se confirma el extremo recurrido.

IV.- Apelación adhesiva del incidentista. Se formula a folio 973, admitida por mayoría en voto número 163- 2C de las 08 horas 15 minutos del 03 de marzo de 2011 a folio 982. El recurso versa sobre la denegatoria de la prescripción y la caducidad de las cédulas hipotecarias de primer y segundo grado, así como la exención en costas. Cuestiona la tesis del A-quo al tener por interrumpido el plazo prescriptivo de esos títulos, pues la extinción de la cédula de tercer grado se extiende a las restantes porque todas pesan sobre una misma propiedad. Dice, *"se discute en doctrina acerca de que las cédulas hipotecarias no son afectadas por la prescripción sino por la caducidad no bastando cualquier tipo de interrupción que no sea la cobratoria mediante la vía de ejecución."* Manifiesta, a pesar de su legitimación para pedir la prescripción de la cédula de segundo grado, yerra el Juzgado al denegarla por haberse interrumpido con la notificación a la co-demandada Marcela Sánchez. Indica, se interrumpe con la comunicación a todos los obligados y no a uno solo de ellos. Agrega, las cédulas hipotecarias garantizan una obligación real y no personal, de manera que no se debió aplicar las reglas de solidaridad sino la independencia total de los suscriptores. Concluye: *"En el caso de las cédulas hipotecarias una vez transcurridos los diez años del vencimiento de la cédula sin que las partes en su totalidad sean notificadas debe procederse a la declaratoria de caducidad de las mismas."* No comparte este órgano jurisdiccional los motivos de inconformidad esgrimidos. En primer lugar, los agravios son un poco confusos, pues argumenta indistintamente a favor de la prescripción y de la

caducidad. Así se desprende del último párrafo de la apelación adhesiva, incorporado literalmente en líneas anteriores. El tema es importante porque en la incidencia de folio 770 se alega prescripción y caducidad, pero ésta fue denegada expresamente en la resolución de las 08 horas 52 minutos del 18 de marzo de 2010 de folio 773. Esa denegatoria no fue impugnada por el incidentista en su oportunidad, quien se conformó con ese pronunciamiento. Se trata de un punto precluido, sin que pueda reabrir su debate por la vía del recurso. Respecto a la prescripción, se debe separar los agravios en cuanto a las cuatro cédulas hipotecarias de primer grado y la cédula de segundo grado. En relación a las primeras, aun cuando el artículo 974 del Código de Comercio legitima a cualquier interesado a reclamarla, ese carácter no lo tiene el incidentista Binda Solano. La serie la constituyó únicamente el co-demandado Binda Armijo como dueño, en ese momento, de la finca del Partido de Alajuela matrícula número 217343-000. El promovente Binda Solano suscribió la de segundo y tercer grado, luego de haber adquirido de Binda Armijo ese fundo. Sin embargo, la propiedad se traspasó a Cabañas del Pinar Sociedad Anónima el 15 de marzo del 2002, empresa que actúa en autos como tercer adquirente. En esas circunstancias, al no tener la condición de deudor en las cédulas de primera grado ni propietario del inmueble que las garantiza, carece de legitimación para pretender su extinción. Como co-obligado de la cédula de segundo grado si esta legitimado, pero no ha transcurrido el plazo prescriptivo de diez años. Ese título, según se tuvo por acreditado, lo constituyen el incidentista Binda Solano y su esposa la co-obligada Sánchez Carro, ambos condueños del citado inmueble. Su vencimiento se pactó para el 14 de agosto de 1998 y, a la señora Sánchez Carro, se le notificó el 15 de octubre de 2004 a folio 205. Se queja el apelante, en lo esencial, que el acto interruptor se produce con la notificación a todos los obligados y no solo a la señora Sánchez Carro. La tesis no es de recibo. La controversia no se soluciona con la solidaridad en los términos dispuestos por el A-quo, sino en la indivisibilidad de la cédula hipotecaria. Como bien lo reconoce el recurrente, se trata de una obligación real donde solo responde el inmueble a tenor del ordinal 426 del Código Civil. El fundo del Partido de Alajuela matrícula número 217343-000, al instante de constituirse la cédula de segundo grado, le pertenecía a los cónyuges Binda Solano y Sánchez Carro. Indudablemente, la notificación de uno de ellos interrumpe la prescripción como gestión cobratoria, lo cual ocurrió el 15 de octubre de 2004. Para el 04 de marzo de 2010, fecha de notificación al promovente, no había transcurrido los 10 años desde aquella data. Es una obligación donde responde el fundo, de manera que no aplica la responsabilidad individual de los obligados, propia de las obligaciones personales en títulos valores como la letra de cambio y el pagaré, prevista en el precepto 796 del Código de Comercio. Por último, a pesar de protestar la exención en costas, durante el recurso no expresa motivos contra ese extremo. No obstante, al acogerse parcialmente la incidencia, lo resuelto se ajusta a los numerales 222 y 223 del Código Procesal Civil. En definitiva, se confirma el acto decisorio impugnado.”

4. La reposición de la cédula hipotecaria en relación con la garantía

[Tribunal Primero Civil]^{iv}

Voto de mayoría

“En el auto recurrido se anula la resolución de las 09 horas 39 minutos del 27 de marzo de 2009, concretamente en cuanto exonera a la sociedad promovente de rendir la garantía prevista en el artículo 709 del Código de Comercio. En su lugar, a fin de continuar con el procedimiento de reposición de cédula hipotecaria, le previene rendir garantía por la suma de ₡ 7.000.000. De ese pronunciamiento recurre la gestionante, quien cuestiona lo resuelto por el perjuicio que le genera. Sostiene, el título valor extraviado se emitió para garantizar una operación con el Bac San José Sociedad Anónima. Precisamente, añade, la cédula se perdió en dicha institución bancaria y no la pudo devolver a pesar de haberse cancelado el crédito hipotecario. Concluye, *“la cédula hipotecaria nunca salió del poder del Banco, era su garantía y el Banco tampoco se ha opuesto a la reposición del título solicitado, porque ya lo cancelamos.”* No comparte este Tribunal los agravios esgrimidos. La necesidad de rendir garantía no esta vinculada a presuntos negocios alrededor de la cédula extraviada, tampoco porque se haya o no cubierto una operación bancaria y, menos aun, por falta de oposición de algún interesado. El legislador la exige para asegurar **“que el documento cuya reposición se pide no aparecerá por todo el término de la prescripción en manos de un tercero de buena fe.”** No basta el simple dicho que la **cédula** nunca salió del Banco, pues se trata de un título valor con vocación natural para circular. En otras palabras, resulta imposible descartar en forma absoluta la posibilidad de que la **cédula** haya circulado. La garantía tiene ese propósito de responder por eventuales daños y perjuicios de aparecer el título en manos de terceros de buena fe. Se trata de una exigencia por imperativo legal, sin que los juzgadores tengan atribuciones para exonerar. Sin más consideraciones por innecesario, se confirma la resolución impugnada.”

5. La cédula hipotecaria como derecho real de garantía y sus características

[Tribunal Agrario]^v

Voto de mayoría

“V.- Con el propósito de realizar un análisis jurídico de fondo, relativo a la prescripción de las cédulas hipotecarias, el Tribunal considera necesario resumir la situación fáctica que se presenta en este caso, pues es necesario para comprender la situación de las partes que conformaron el crédito original, y la situación de terceros, incluyendo a la Cooperativa, respecto a las cédulas hipotecarias. El 10 de setiembre de 1992, el extinto Banco Anglo Costarricense otorgó un crédito a Linea Verde S.A.(escritura de folios 2 a 9). **Como garantía de dicho crédito,** se constituyeron dos cédulas hipotecarias, el 18 de diciembre de 1992, la primera por 435 millones de colones, hecha recaer sobre la finca inscrita en el Partido de Puntarenas al Folio Real 78.434, la segunda por 21.873.000 millones de colones

sobre la finca de Folio Real 74.845-000. Los inmuebles garantes del crédito pertenecían, en dicho momento a la Cooperativa de Autogestión de los Productores de Palma y Cacao del Sur R.L., que **como dueña de la finca consintió expresamente el gravamen**. (Ver escritura de folios 1 al 9, y cédulas hipotecarias de folios 1115 a 1117). Todas las cédulas hipotecarias devengarían intereses al 24% anual y deberían ser pagadas el 24 de setiembre de 1992. Las referidas cédulas hipotecarias fueron traspasadas mediante endoso nominal, al Banco Popular y de Desarrollo Comunal, el 20 de octubre del 2003 (ver dorso de cédulas hipotecarias a folios 1115 a 1117). Las cédulas hipotecarias fueron presentadas al cobro el 12 de julio del 2005 (folio 90), siendo notificada la Cooperativa hasta el 26 de enero del 2006 (folio 527) y la deudora el 22 de diciembre del 2005 (folio 519).

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

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

VI.- *Los derechos reales de garantía, presentan varias características importantes: inmediatez, absolutez, accesoriedad, especialidad, indivisibilidad, determinabilidad. La relación entre el acreedor y la cosa sometida a la garantía es inmediata: para su ejercicio no requiere la cooperación de otro sujeto. Son derechos absolutos y por tanto oponibles erga omnes. Son accesorios a la obligación que garantiza: si esta falta o se extingue también se extingue la garantía. Tienen la especialidad de constituirse solamente sobre bienes determinados. Se trata de derechos indivisibles: tanto la prenda como la hipoteca se extienden sobre la totalidad del bien y sus partes, como garantía del entero crédito y de todas sus partes. La garantía se constituye y desenvuelve su función para responder en forma determinada al crédito específico por el cual responde.*"(Tribunal Agrario, No. 655-F-04, de las 15:10 del 16 de setiembre del 2004).

VII.- Tanto la hipoteca, como la hipoteca de cédulas, pueden ser consentidas por el propietario del bien, para garantizar una deuda ajena. Sin embargo, las cédulas hipotecarias se rigen por normas específicas contenidas en el Código Civil. 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 no queda obligado en forma personal. Es decir, se trata de un gravamen que recae exclusivamente sobre el bien (artículo 426 del Código Civil). 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. Como consecuencia de ello, con la transmisión de las cédulas, por endoso nominal o en blanco, 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. Como tales, 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, de modo que solo el titular del documento puede exigir el cumplimiento de la obligación. La jurisprudencia, al referirse a los efectos de la transmisión de las cédulas por endoso ha indicado que cuando el mismo es nominal o en blanco, 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. En cambio, la transmisión de la cédula hipotecaria, cuando se endosa en garantía produce efectos diferentes, pues en este caso no se transmite la titularidad, pues ella se mantiene, y solo en caso de incumplimiento del crédito garantizado el acreedor podría ejecutarla para poder 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 y por ende tiene derecho a reivindicarla. Ello con las salvedades sobre la prescripción negativa previstas en el artículo 430 inciso 4 del Código Civil.

VIII.- El desarrollo de actividades económicas (mercantiles, civiles o agrarias), muchas veces requieren del otorgamiento de créditos sucesivos para su adecuado desarrollo. Ello supone, a su vez, la cancelación de los anteriores créditos con la consecuente extinción de las garantías (en virtud del principio de accesoriedad). Las garantías reales, como se ha indicado, pueden constituirse sobre bienes ajenos, pertenecientes a terceros y no al deudor, siempre y cuando exista el consentimiento del propietario. Si el crédito se cancela

por la adquisición de uno nuevo, evidentemente la garantía se extingue, debiendo figurar nuevamente el tercero -que consiente en la imposición del gravamen- para poder renovar la garantía. Si se renueva sin su consentimiento, no tendría ninguna eficacia real (artículo 820 del Código Civil, 578 inciso b del Código de Comercio).

IX.- Una de las causas de extinción de las obligaciones es la prescripción negativa o liberatoria, la cual ha sido concebida para eliminar la inseguridad jurídica y la incerteza que representa la inercia del titular de un derecho de crédito (acreedor), pues su inactividad repercute en las actividades económicas de los empresarios. Tanto la hipoteca, como las **cédulas hipotecarias** prescriben en el plazo ordinario de diez años, a partir del vencimiento de la obligación, siendo aplicables a ellas las reglas de la prescripción ordinaria previstas en el propio Código Civil (865 a 868), en particular, a la prescripción de **cédulas** es aplicable lo dispuesto en el artículo 430 inciso 4 del mismo Código que establece: "***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....***"

. De dicha norma, ha dicho nuestra jurisprudencia, se desprenden tres aspectos fundamentales: "1.) Las **cédulas hipotecarias** prescriben por el solo transcurso de 10 años desde el vencimiento, cuando no conste en el Registro ninguna causa interruptora de la prescripción; 2) el plazo de prescripción de las **cédulas hipotecarias**, como con el derecho real de hipoteca, es el ordinario de diez años; y, 3) son causas interruptoras de la prescripción la gestión cobratoria, el reconocimiento del crédito, o cualquier otra admitida por el Código Civil." (Sala Primera de la Corte Suprema de Justicia, No. 119 de las 14:30 hora del 20 de octubre de 1995)."

6. Análisis sobre las potestades de los apoderados generalísimos en la cédula hipotecaria

[Tribunal Contencioso Administrativo, Sección VIII]^{vi}

Voto de mayoría

"III)- ANALISIS SOBRE LAS POTESTADES DE LOS APODERADOS GENERALISIMOS CON RELACION A LAS CEDULAS HIPOTECARIAS: En cuanto a las facultades de los apoderados generalísimos, el Código Civil estipula en su ordinal 1251 y siguientes que se otorga en escritura pública, se inscribe en el Registro Público y produce efectos respecto de terceros desde su inscripción, reputándose perfecto por la aceptación tácita o expresa del mandatario. Tal mandato, según el numeral 1253 del Código ibidem, le confiere al poderdado para todos los negocios de una persona el poder vender, hipotecar, enajenar, y grabar toda clase de bienes del poderdante. Asimismo, tiene la potestad de aceptar o repudiar herencias, gestionar judicialmente, celebrar toda clase de contratos y ejecutar todos los demás actos jurídicos que podría hacer el poderdante. Sin embargo, no obstante la amplitud de este mandato, se establecen una serie de limitaciones de índole legal, cuales son que mediante este poder no se puede ejecutar los actos que conforme a la ley sólo lo

pueda hacer el mismo dueño o aquellos en los que se exija poder especialísimo, estableciéndose el principio de que el mandatario a quien no se hubieren señalado o limitado sus facultades, tendrá las que la ley otorga al apoderado generalísimo, general o especial, según la denominación que se le diere en el poder (Artículo 1257 del Código citado). Se dispone además, que el mandatario se debe ceñir a los términos del mandato, excepto en lo que las leyes los autoricen para obrar de otro modo (ordinal 1261 *ibid*), que se debe abstener de cumplir el mismo si al ejecutarlo resulte pernicioso al mandante al no haber previsto el daño (1262 *ibid*); de igual forma estipula el artículo 1263 del Código de rito que " No podrá el mandatario por sí ni por interpuesta persona, comprar las cosas que el mandante le haya ordenado vender, ni vender de lo suyo al mandante lo que éste le haya ordenado comprar, si no fuere con aprobación expresa del mandante. Si tuviere encargo de tomar dinero prestado, podrá prestarlo al mismo interés designado por el mandante, o a falta de esta designación, al interés corriente; pero facultado para colocar dinero a interés, no podrá tomarlo prestado para sí, sin la aprobación del mandante.". Tampoco, indica el ordinal 1264 *ibid*, que se "podrá sustituir el encargo, si en el poder se le faculta expresamente para ello, y sólo responderá de los actos del sustituto en caso de que el mandante no le hubiere designado la persona en quien hizo la sustitución del poder, y que el sustituto fuere notoriamente incapaz o insolvente. Cuando se trate de poder especialísimo, la sustitución sólo podrá hacerse en la persona o personas que el mandante señale en el mismo poder.", además, el " mandatario no podrá revocar la sustitución que hubiere hecho, sino cuando estuviere autorizado para ello y se reservare expresamente esa facultad al hacer la sustitución.". (numeral 1265 *ibid*). Estipulándose también, que el mandatario está obligado a dar cuenta de su administración y responderá de su actos. (artículos 1269 y 1271 *ibidem*). Por su parte, respecto a la normativa que rige las cédulas hipotecarias, tenemos que se dispone en el artículo 426 del Código de Comercio, que " 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." , constituyéndose la misma en escritura pública, de modo que una vez inscrita se emitirán las cédulas, las cuales constituyen títulos valores. Por su parte ordena el numeral 430 *ibid*, que " 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 en cuanto a la forma de traspaso reza el artículo 431 del Código de rito, que "(...) 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. Reputándose como dueño de la cédula a su portador, 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 432 *ibid*), pudiendo ejecutar las mismas quien las tenga en su poder (artículo 434 del Código de rito). De igual forma, dispone el ordinal 681 del Código de Comercio, en materia de emisión de títulos valores, aplicable a la cédula hipotecaria, que el " El título valor puede estar firmado personalmente por el obligado o por su apoderado. Quien emita, acepte, endose, avale o por cualquier otro concepto suscriba un título valor en nombre de otro sin poder suficiente o facultades legales para hacerlo, se obliga personalmente como si hubiera actuado en nombre propio, sin perjuicio de la responsabilidad penal que le cupiere; si hubiere pagado tendrá los mismos derechos que habría tenido la persona a quien

pretendía representar. Lo mismo se entenderá del representante que hubiere excedido sus poderes." Así las cosas, se ratifica la posibilidad de que tal contrato de garantía pueda ser firmado por el apoderado o por su representante para efecto del acto de constitución y de transmisión."

7. Cédula hipotecaria: Naturaleza jurídica, características, constitución, transmisión y normativa que las rige

[Tribunal Agrario]^{vii}

Voto de mayoría

“IX.- Las cédulas hipotecarias se rigen por normas específicas contenidas en el Código Civil. 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, salvo que sea contenida - no queda obligado en forma personal. Es decir, se trata de un gravamen que recae exclusivamente sobre el bien (artículo 426 del Código Civil). 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. Como consecuencia de ello, con la transmisión de las cédulas, por endoso nominativo o en blanco, participan de todas y cada una de las características de los títulos valores, tales como la incorporación, la legitimación, la literalidad, la autonomía y la circulación. Como tales, confieren a su legitimado el derecho de exigir la prestación que en ella se consigna. Existe una relación directa entre el derecho real incorporado y el título, de modo que solo el legitimado del documento puede exigir el cumplimiento de la obligación. La jurisprudencia, al referirse a los efectos de la transmisión de las cédulas por endoso ha indicado que cuando el mismo es nominativo o en blanco, se transmiten todos los derechos incorporados en el documento, y con ello hay una transmisión del título. En cambio, la transmisión de la cédula hipotecaria, cuando se endosa en garantía produce efectos diferentes, pues en este caso no se transmite la titularidad, pues ella se mantiene, y solo en caso de incumplimiento del crédito garantizado el acreedor podría ejecutarla para poder realizar económicamente el bien y así satisfacer su crédito. Por ello, cuando se endosa en garantía una cédula y la obligación es cancelada, la legitimación permanece en el endosante y por ende tiene derecho a reivindicarla. Ello con las salvedades sobre la prescripción negativa previstas en el artículo 430 inciso 4) del Código Civil. (Sala Primera de la Corte Suprema de Justicia; N° 103 de las 8:10 horas del 10 de noviembre de 1994, y N° 119 de las 14:30 horas del 20 de octubre de 1995).

X.- El desarrollo de actividades económicas (mercantiles, civiles o agrarias), muchas veces requieren del otorgamiento de créditos sucesivos para su adecuado desarrollo. Ello supone, a su vez, la cancelación de los anteriores créditos con la consecuente extinción de las garantías (en virtud del principio de accesoriedad). Las garantías reales, como se ha

indicado, pueden constituirse sobre bienes ajenos, pertenecientes a terceros y no al deudor, siempre y cuando exista el consentimiento del propietario. Si el crédito se cancela por la adquisición de uno nuevo, evidentemente la garantía se extingue, debiendo figurar nuevamente el tercero -que conciente en la imposición del gravamen- para poder renovar la garantía. Si se renueva sin su consentimiento, no tendría ninguna eficacia real (artículo 820 del Código Civil, 578 inciso b del Código de Comercio).

XI.- Una de las causas de extinción de las obligaciones es la prescripción negativa o liberatoria, la cual ha sido concebida para eliminar la inseguridad jurídica y la incerteza que representa la inercia del titular de un derecho de crédito (acreedor), pues su inactividad repercute en las actividades económicas de los empresarios. Tanto la hipoteca, como las cédulas hipotecarias prescriben en el plazo ordinario de diez años, a partir del vencimiento de la obligación, siendo aplicables a ellas las reglas de la prescripción ordinaria previstas en el propio Código Civil (865 a 868), en particular, a la prescripción de cédulas es aplicable lo dispuesto en el artículo 430 inciso 4) del mismo Código que establece: "*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....*". De dicha norma, ha dicho nuestra jurisprudencia, se desprenden tres aspectos fundamentales: "1.) Las cédulas hipotecarias prescriben por el solo transcurso de 10 años desde el vencimiento, cuando no conste en el Registro ninguna causa interruptora de la prescripción; 2) el plazo de prescripción de las cédulas hipotecarias, como con el derecho real de hipoteca, es el ordinario de diez años; y, 3) son causas interruptoras de la prescripción la gestión cobratoria, el reconocimiento del crédito, o cualquier otra admitida por el Código Civil." (Sala Primera de la Corte Suprema de Justicia, No. 119 de las 14:30 horas del 20 de octubre de 1995).

XII.- A la luz de todo lo anteriormente expuesto, vistos los agravios de fondo planteados por los recurrentes, el Tribunal llega a la inminente conclusión de que las cédulas hipotecarias sometidas al cobro están prescritas. Lo anterior en base a los motivos de hecho, derecho y equidad que se exponen a continuación: 1.-**Motivos de hecho:** El Banco Popular, actuando como fiduciario del Fideicomiso 03-09 BCCR/BPDC, planteó el presente ejecutivo hipotecario contra Bananera Changuina S.A., como deudora, y contra la Cooperativa de Autogestión de Productores de Palma y Cacao del Sur R.L- en adelante, la Cooperativa, como garante. En la relación de hechos de la demanda se afirma que Bananera Changuina S.A. se constituyó en deudora del Banco Anglo Costarricense, créditos que fueron trasladados al Fideicomiso 120-97 Banco Central de Costa Rica-Bancoop R.L, actualmente Fideicomiso 03-99. Sostiene que la deuda, por un monto de 514.200.000 millones de colones fue garantizada mediante la constitución de tres cédulas hipotecarias de primer grado, y que por encontrarse vencida la obligación, los demandados deben dicha suma más los intereses del 1-10-02 al 5-3-03 (ver demanda a folios 65-66). **La prescripción decenal:** La Cooperativa invocó la prescripción del capital y los intereses, solicitando se declaren prescritas las tres cédulas hipotecarias sobre las tres fincas dadas en garantía de la deuda ajena contraída por Bananera Changuina S.A., aduciendo que las mismas debían de pagarse el 15 de febrero de 1993, habiendo transcurrido más de diez años cuando se presentó la demanda ejecutiva el 29 de marzo del 2003, sin que existiera acto alguno ante el Registro Público, en que conste gestión o acto interruptor de la

prescripción, la cual solo podía realizarse mediante demanda judicial establecida y notificada a su poderdante. El Banco Popular, por su parte, aduce que no es posible alegar la prescripción, por existir actos interruptores de la prescripción. En la relación fáctica de hechos tenidos por acreditados, y que se resume en el considerando VII de esta resolución, se tiene que el 5 de febrero de 1993, el Banco Anglo otorgó un crédito a Bananera Changuina S.A., y como garantía de dicho crédito, la deudora constituyó tres cédulas hipotecarias a favor del Banco, sobre las fincas del Partido de Puntarenas, folios reales matrícula 82.776, 82.777 y 82.778, pertenecientes a la Cooperativa, la cual, como dueña de la finca consintió expresamente en el gravamen (ver escritura de folios 1 al 16 y cédulas hipotecarias de folios 106 a 115). En otros términos, tales cédulas hipotecarias se constituyeron en garantía de un crédito, referido a la operación No 101-9404168. **Tales cédulas hipotecarias vencieron el 15 de febrero de 1993, momento a partir del cual se hizo exigible la obligación.** Desde ese momento, comenzó a correr el plazo de la prescripción, para que el tenedor de la cédula procediera a la realización efectiva de los créditos hipotecarios garantizados con ellas, que como se dijo, al haberse creado las cédulas en garantía de un crédito específico, responden por él. Transcurrió el plazo de los diez años, sin que apareciera en el Registro Público, o se demandara judicialmente el cobro de la obligación, plazo que se cumplió el 15 de febrero del 2003. Las cédulas, estando ya vencidas, circularon, mediante un supuesto endoso nominativo. El primer endoso fue el 30 de junio de 1998, a favor del Banco Cooperativo y el segundo endoso fue el 5 de marzo del 2003, a favor del Banco Popular, sin responsabilidad para el endosante (ver folios 106 a 115). En primer lugar, este último endoso, a favor del Banco Popular, se hizo estando ya prescritas las cédulas hipotecarias, en segundo lugar, cualquier tenedor de las cédulas hipotecarias, salvo este último, estaba legitimado para plantear el cobro judicial de las cédulas por cuanto las mismas se encontraban ya vencidas. El endoso nominativo, cabe agregar, produce el efecto de la cesión, por lo que debería notificarse la cesión por endoso conforme al artículo 703 del Código de Comercio. (Sala Primera de la Corte Suprema de Justicia, N° 593-F-00 de las 10:40 horas del 18 de agosto del 2000). Las tres cédulas hipotecarias, pese a las modificaciones crediticias que se analizarán más adelante, como tales, conservaron su autonomía y literalidad, así como la legitimación para ser cobradas independientemente, dentro del plazo ordinario, luego de vencida la obligación el 15 de febrero de 1993. Conforme pasaba el tiempo, el estado de incertidumbre e inseguridad iba aumentando, especialmente para la Cooperativa, aquí incidentista, que fue la que consintió como garante del crédito original de Bananera Changuina S.A. Luego de transcurrido el plazo fatal de la prescripción negativa de las cédulas hipotecarias, el Banco Popular, mediante escritura otorgada el 28 de febrero del 2003, solicitó al Registro Público la interrupción de la prescripción, aduciendo reconocimientos de la deuda realizados por Bananera Changuina S.A. de tales créditos (folios 42-48 del legajo), sin embargo, el Registro Público emitió una calificación negativa y suspendió la inscripción de la interrupción de la prescripción, al tenor de lo dispuesto en el artículo 430 inciso 4 del Código Civil. Efectivamente, de la lectura de los datos del Registro, se desprende de la certificación de defectos del 17 de junio del 2003 lo siguiente: "*Cancelada parcialmente la presentación de este documento, en cuanto a los créditos....de conformidad con el artículo 430 inciso 4 del Código Civil y los artículos 7 y 126 del Código Notarial, por encontrarse prescritos a la fecha. Se confirma defecto y además existe calificación formal por el citado defecto y el expediente de esta calificación es 17 del año 2003 y que esta dirección mantuvo el defecto citado, todo conforme se indica de esta manera en circular de esta dirección No. 8-*

2001 de 03 de octubre del 2001. La interrupción de la prescripción debe solicitarla el dueño de la finca, en reconocimiento de las deudas. Artículo 430 del Código Civil". (folio 125 del legajo). Conviene rescatar esta última afirmación del Registro, el cual sin duda alguna comprendió que las cédulas hipotecarias fueron consentidas por su propietaria, la Cooperativa, de manera expresa y en garantía de un crédito, y por ende, para la interrupción del plazo se requería que ésta reconociera, también de modo expreso, la obligación, o bien que se demandara judicialmente el cobro de la misma antes de que expirara el plazo decenal, para que pudiera afectarle su derecho real de propiedad. **El segundo aspecto de la situación de hecho, está relacionado con la cancelación de la deuda original.** El 22 de mayo de 1995, la Junta Liquidadora del Banco autorizó una nueva operación crediticia, la número 301-0505002, mediante el cual se otorga un nuevo crédito a Bananera Changuina por un monto de \$3.131.965, 78 millones de dólares, cuyo destino fue "**la cancelación a la Junta Liquidadora de la operación No. 9404168,** los intereses vencidos y la capitalización de intereses. Posteriormente se dio otra readecuación, dando origen a la operación No. 3127, mediante el fideicomiso 120- 97 BCCR-Bancoop R.L., deuda asumida por un monto total de \$4.733.211 dólares. Si bien es cierto, en ambas readecuaciones se indicaba que figuraban como garantía las cédulas hipotecarias, no hubo consentimiento en la relación causal de esas nuevas deudas, por parte de la propietaria del bien. Por ello, el endoso realizado es un simple endoso nominal, corriendo la suerte de la prescripción ordinaria, y no en un endoso en garantía de un crédito nuevo. Máxime que las cédulas hipotecarias fueron constituidas, originalmente, para garantizar una deuda ajena. Si ocurrieron nuevas operaciones crediticias, el propietario del inmueble debía participar en el nuevo contrato, para que pudiera ser considerado "parte", de lo contrario pasaba a ser un tercero más, como ocurrió en este caso con la Cooperativa. Porello, al ser tercero, los ulteriores actos de reconocimiento de Bananera Changuina S.A o interruptores que hiciera el acreedor, no le podían afectar. 2.- **Razones de derecho:** En cuanto a la aplicación de las normas relacionadas con la prescripción negativa o liberatoria, llevan razón los recurrentes, en el sentido de que las mismas fueron incorrectamente aplicadas por el a-quo, atendiendo a las circunstancias fácticas del caso. El artículo 424 del Código Civil dispone: "*La hipoteca se extingue con la obligación principal y por todos los medios porque se extinguen las demás obligaciones...*", esta norma resulta igualmente aplicable a las cédulas hipotecarias. Justamente, dos modos de extinción de las obligaciones son la prescripción negativa, y el pago. En este caso, la Cooperativa demandada, si bien invoca la prescripción negativa como causa existencia de la obligación, también en los alegatos de las partes ha sido debatida la extinción de la obligación por cancelación de la deuda original. Resulta en consecuencia aplicable el artículo 868 del Código Civil que establece: "*Todo derecho y su correspondiente acción se prescriben por diez años...* ", y puede interrumpirse la misma por el reconocimiento tácito o expreso que realice el deudor a favor del dueño o acreedor del derecho que trata de prescribirse o por la demanda judicial notificada al deudor (artículo 876). En este caso, como se ha indicado, las cédulas hipotecarias se constituyeron con el consentimiento de la propietaria, sea la Cooperativa, para responder por un crédito específico, en colones. Es decir, se trata de cédulas hipotecarias, consentidas por un tercero, en garantía de un crédito ajeno. Por ende, desde la fecha de su vencimiento, el 15 de febrero del 1993 se hicieron exigibles, y al no constar acto interruptor alguno de la prescripción en el Registro Público de la Propiedad, las mismas prescribieron, siendo aplicable la norma específica del artículo 430 inciso 4 del Código Civil: "*Si se han pasado más de diez años desde el*

vencimiento del plazo para el pago, la cédula no surtirá afectos 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....". Es decir, las cédulas hipotecarias prescriben por el solo transcurso de 10 años desde el vencimiento, cuando no conste en el Registro ninguna causa interruptora de la prescripción; son causas interruptoras de la prescripción la gestión cobratoria, el reconocimiento del crédito, o cualquier otra admitida por el Código Civil. Pero en este caso, para que pudiera tenerse por reconocida la obligación, debían darse dos condiciones, o bien, un reconocimiento expreso por parte de la propietaria del inmueble, que fue garante de un crédito ajeno, o bien, un endoso en garantía, que especificara la obligación, o al menos el número de operación, por la cual debía responder la cédula. Al no darse ninguna de esas condiciones, y al estar vencida la obligación, la misma prescribió el 15 de febrero del 2003. Por ende, vencido el plazo de los diez años, la cédula no surte ningún efecto en perjuicio de terceros, con más razón no debe surtir efecto en perjuicio del propietario del bien, que otorgó las cédulas en garantía de un crédito original, y luego se convirtió en tercero, en un tercero más, al haberse extinguido las cédulas hipotecarias.

Juicio de equidad: El Derecho Agrario se basa en criterios no solo de derecho y sino también de equidad (artículo 54 de la Ley de Jurisdicción Agraria). Este principio debe aplicarse en las relaciones contractuales agrarias. Como se indicó arriba, el desarrollo de actividades económicas (mercantiles, civiles o agrarias), muchas veces requieren del otorgamiento de créditos sucesivos para su adecuado desarrollo. Ello supone, a su vez, la cancelación de los anteriores créditos con la consecuente extinción de las garantías (en virtud del principio de accesoriedad). Las garantías reales, como se ha indicado, pueden constituirse sobre bienes ajenos, pertenecientes a terceros y no al deudor, siempre y cuando exista el consentimiento del propietario. Por esa razón, si en este caso la Cooperativa otorgó el consentimiento expreso, como garante de un crédito por la suma de 514.200.000 millones de colones, autorizando tres cédulas hipotecarias sobre sus inmuebles, no sería equitativo que un plazo superior a los diez años, desde la fecha en que fueron exigibles esas cédulas hipotecarias, le pudieran afectar su patrimonio agrario. Como tampoco sería equitativo, interpretar, que con el simple endoso nominativo de las cédulas hipotecarias, sería suficiente para que las mismas pudieran garantizar otros créditos nuevos, diferentes del contemplado en la relación causal que le dieron origen, porque al operar el endoso nominal y producirse los efectos de la cesión ordinaria, debe ser notificado el deudor y en este caso el propietario del bien (artículos 703, 704 y 1104 del Código Civil). Permitir el cobro de las cédulas hipotecarias, bajo tales condiciones, es decir, estando ya prescritas las mismas, sería permitir el abuso del derecho (artículos 98 y 100 del Código Civil). En ninguna de las nuevas operaciones participó la Cooperativa, para dar su consentimiento sobre las garantías acordadas para responder por dichos créditos. Tampoco existió un endoso en garantía de tales obligaciones. Por lo que su responsabilidad quedó limitada a la deuda original, consentida, y el plazo pactado originalmente para el cobro de los créditos hipotecarios. Si el Banco Anglo, o sus Sucesores, no ejercieron la acción cobratoria en un plazo decenal, ello se debe a la inercia de tales Entes, responsabilidad que no puede ser trasladada a la Cooperativa, que de buena fe, como tercera ajena a la relación crediticia, accedió a dar su patrimonio en garantía.

XIII.- En virtud de todo lo expuesto, lo procedente es REVOCAR, en todos sus extremos la resolución recurrida, para declarar CON LUGAR, el incidente de prescripción de las cédulas hipotecarias, interpuesto por la Cooperativa de Autogestión de Productores de Palma y Cacao del Sur.”

8. El embargo preventivo con respecto a la cédula hipotecaria

[Tribunal Segundo Civil, Sección II]^{viii}

Voto de mayoría

“IV.- En cuanto al embargo preventivo, cuando se solicite sin contar con título ejecutivo, el párrafo segundo del artículo 273 del Código Procesal Civil dispone: *“La garantía deberá consistir en un depósito en efectivo o en valores de comercio a la orden del juez. Si fuere dinero efectivo, el depósito será del veinticinco por ciento de la suma por la cual se pide el embargo; y si se tratare de valores de comercio, del cincuenta por ciento cuyo valor se apreciará por el que tengan en plaza, a juicio del juez, según los datos que extrajudicialmente pueda obtener”* Como se puede observar de la norma citada, cuando el legislador se refiere a valores de comercio, ha de tomarse en cuenta que ellos deben tener un precio en plaza, al cual se ha de referir el Juzgado para determinar si son idóneos para garantizar el embargo solicitado. En cuanto a la ejecución de los valores de comercio, en caso de condenatoria al pago de daños y perjuicios contra el embargante, el artículo 277, párrafo segundo, dispone lo siguiente: *“Si el depósito fuera de valores de comercio, se liquidarán previamente los daños y perjuicios, cuyo monto no podrá ser inferior al veinticinco por ciento de la suma por la que se obtuvo el embargo, y se rematarán luego los valores para cubrir con su producto los referidos daños y perjuicios.”* Efectivamente las cédulas hipotecarias son, en nuestra legislación, títulos valores que incorporan el derecho de crédito indicado en ellas y la garantía real del inmueble que las respaldan (artículos 670 y 685 del Código de Comercio). Dicho de otra forma, se incorporan de manera abstracta el derecho de crédito y su garantía real, los cuales forman una unidad inescindible. Es indudable que la cédula hipotecaria, con los dos derechos que incorpora, puede ser transmitida por medio del endoso nominal e incluso por el endoso en blanco, y que el título como tal puede también ser objeto de endosos en garantía, los cuales se regirán por las disposiciones de los artículos 700 y 701 del Código de Comercio. Ahora bien, tratándose de títulos valores normalmente utilizados en el tráfico mercantil, las cédulas podrían utilizarse como garantía para la obtención de un embargo preventivo, para lo cual habría que determinar si efectivamente su valor nominal corresponde al valor que ellas tienen en plaza, y si éste es suficiente para cubrir la garantía. En el presente caso, dicho valor de plaza no ha sido determinado por cuanto la propia parte accionante no ha aportado la prueba respectiva, conforme le fue requerido, pues pese a manifestar que presentaría inmediatamente una valoración pericial en tal sentido no lo hizo. Ello es suficiente para denegar el embargo, como lo hizo el a-quo, debiéndose confirmar lo resuelto. En todo caso, cabe agregar que si se presentan cédulas hipotecarias como garantía de un embargo, lo que habría de liquidarse en caso de ser necesario es el título valor como tal, con los derechos incorporados -derecho de crédito y garantía real-

mediante la realización del título respectivo mediante remate, según lo preceptuado por el artículo 277 del Código Procesal Civil. No se trata de efectuar un proceso ejecutivo hipotecario, contra el propietario del bien dado en garantía, pues ello sería absolutamente engorroso, a pesar de la renuncia de trámite que está dispuesta en el artículo 434 del Código Civil. Se tratará entonces de disponer de la cédula como título, por medio de su remate, pero no de ejecutarla. Al respecto, el adquirente de la cédula será quien, si a bien lo tiene, procederá a la ejecución o a su utilización según estime conveniente, siempre siguiendo las reglas atinentes a la legitimación y circulación de los títulos valores a la orden. El endoso en garantía de las cédulas a favor del Juzgado, lejos de favorecer la realización del título valor mediante el remate, la entorpece, por cuanto lo equipara a un endoso para el cobro, con las limitaciones de los artículos 700 y 701 del Código de Comercio. Cabe recordar, al respecto, que el endoso para el cobro confiere al endosatario todos los derechos inherentes al título, pero no le permite endosarlos salvo para el cobro judicial (artículo 700 citado); y, por otra parte, los endosos que no transmiten la propiedad del título, no facultan al endosatario a gravar o a transmitir el documento (artículo 701 del Código de Comercio). Por ello, el Juzgado no podría disponer del título en cuanto tal, sino que tendría únicamente la facultad de endosarlo para el cobro, para que se ejecute el derecho de crédito y su garantía real. Ello, sin lugar a dudas, atentaría contra la agilidad que el legislador previó en los artículos 273 y 277 del Código Procesal Civil, cuando dispuso que los valores de comercio deben ser estimados según su precio en plaza y en caso de ser necesario han de rematarse. En tal contexto, el endoso que se debe hacer a favor del Juzgado debe ser puro y simple, para que en caso de ser necesario sean rematados y endosados al adquirente, quien tendrá entonces la titularidad de los documentos. Por ello, tampoco lleva razón la parte apelante al estimar que en este caso específico, el endoso en garantía haría fácilmente convertible en dinero las cédulas dadas en garantía.”

9. Prescripción: Análisis acerca de los actos interruptores en ejecución de cédulas hipotecarias

[Sala Primera de la Corte]^x

Voto de mayoría

“VI.- En este recurso el tema medular discutido es la interrupción del plazo prescriptivo referente a la cédula hipotecaria. Tal instituto jurídico es un título valor, a partir de sus características y lo regulado en el artículo 685 del Código de Comercio, que posee una serie de particularidades que permiten distinguirlo de otros títulos valores y derechos reales de garantía. En primer lugar, porque se constituye como un gravamen que afecta solo al inmueble, no así a su propietario, quien no asume responsabilidad personal alguna, cuando emite las cédulas, para responder por lo adeudado. En otras palabras, se trata de una garantía autónoma que no ata al dueño del predio en lo personal. En segundo término, debido a que su modo de circulación es el endoso en blanco, o bien, al portador, aunado a lo que se expresa en el punto anterior, tampoco hay responsabilidad para los endosatarios, quienes no son garantes del título transmitido por ese medio. Por consiguiente, ninguna

relación de responsabilidad existe, sea solidaria o subsidiaria, entre el propietario de la finca sujeta a esta figura y los endosatarios posteriores; asimismo, respecto de las relaciones obligacionales que estos últimos asuman, dando como garantía tales cédulas debidamente endosadas. Sobre el régimen de la prescripción en las cédulas hipotecarias, esta Sala, en la sentencia n.º 119 de las 14 horas 20 minutos del 20 de octubre de 1995, indicó: ***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 1º, 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.- IX.- La prescripción de las cédulas hipotecarias se rige por las disposiciones contenidas en el Código Civil. El artículo 430, inciso 4o., establece: "Si 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...". De dicha norma se desprenden tres aspectos fundamentales: 1) Las cédulas hipotecarias prescriben por el solo transcurso de 10 años desde el vencimiento, cuando no conste en el Registro ninguna causa interruptora de la prescripción; 2) el plazo de prescripción de las cédulas hipotecarias, como con el derecho real de hipoteca, es el ordinario de diez años; y, 3) son causas interruptoras de la prescripción la gestión cobratoria, el reconocimiento del crédito, o cualquier otra admitida por el Código Civil.*** (El resaltado es del original). Entonces, de lo anterior se extrae que el reconocimiento de la deuda interrumpirá la prescripción para el propietario de la finca, hipotecada a través de **cédula**, cuando este se haga frente al acreedor que ostente la tenencia del título valor y pretenda ejecutar dicha garantía real.

VII.- Una vez examinado el caso concreto, se aprecia que el primer reparo concierne a que el Ad quem no otorgó pleno valor probatorio a una certificación emitida por un contador público, donde se daba fe de unos pagos parciales realizados por Aviomar. Según la recurrente, dicho documento público hace plena prueba de la interrupción del cómputo del plazo prescriptivo, lo cual fue ignorado indebidamente por los juzgadores de alzada. La Sala no comparte dicha apreciación del casacionista. En primer lugar, a la luz de lo

señalado en el considerando anterior, las características propias de las cédulas hipotecarias hacen que no exista relación de solidaridad entre el propietario del fundo gravado y los endosatarios posteriores, por lo que los actos de unos no benefician ni perjudican a los otros. La propia parte recurrente acepta que Aviomar tenía esa calidad de endosataria, razón por la cual, aunque hiciera pagos de intereses, sin importar la fecha de estos, no podía interrumpir la prescripción respecto de la garantía real sobre el inmueble de La Carnegua. En consecuencia, carece de interés entrar a analizar si se violentaron normas legales sobre apreciación probatoria. Lo mismo acontece con el cargo cuarto, al reclamarse contra el fallo del Superior no haber tomado en cuenta la relación de endosataria en garantía de Aviomar, al momento de declarar prescrito el capital y los intereses. Conforme se expresó *supra*, en las cédulas hipotecarias, el endoso siempre será sin responsabilidad, por la naturaleza autónoma e independiente de este tipo de título valor, donde el inmueble responde por sí mismo. En razón de lo explicado, se reitera que lo hecho o dejado de hacer por Aviomar, no produce efecto alguno respecto de La Carnegua, referente al predio de su propiedad, que se ejecuta en virtud de las cédulas hipotecarias. Así, carece de utilidad entrar en el análisis concreto de las normas legales que se acusaron infringidas, por la improcedencia clara de lo debatido. Lo analizado, entonces, conllevará al rechazo de los agravios primero y cuarto.

VIII.- El segundo reproche versa sobre si la notificación anulada interrumpió el lapso prescriptivo. Empero, examinado a fondo lo alegado se observa cómo el recurrente se limitó a atacar las razones que tuvo el Juzgado Civil de Hacienda de Asuntos Sumarios y el Juzgado de lo Contencioso Administrativo para anular dicho acto procesal. Ese tema no puede ser debatido ante la Sala, ya que pertenece a un estadio procesal precluido, sin que ahora pueda discutirse si la decisión fue acertada o incorrecta. Luego, si bien se ha admitido que, en algunos casos, la notificación anulada puede generar efectos interruptores, ello solo acaece si fue recibida por su destinatario, pero, es inválida por disposición legal. Tal era el caso, antes de la legislación vigente sobre la materia, de la notificación llevada a cabo fuera del horario previsto para ello, donde era nula aunque se entregara en las propias manos del demandado. El fundamento legal de ello se encuentra en que, a pesar de la ineficacia como acto procesal, sí representaba una gestión visible para el obligado de que se le pretendía cobrar su deuda. Empero, eso no fue lo ocurrido en el asunto que ahora se discute. En el momento procesal oportuno se decidió que el señor Morera Fallas, apoderado de la sociedad demandada, nunca la recibió personalmente ni en su casa de habitación, sin que ello sea revisable en este recurso. Por lo tanto, carece de interés actual revisar el supuesto quebranto de normas legales que, sobre el punto, propone el recurrente. Con fundamento en lo expuesto, se denegará este reclamo.”

-
- ⁱ Sentencia: 01268 Expediente: 98-024611-0170-CA Fecha: 17/11/2011 Hora: 03:34:00 p.m.
Emitido por: Tribunal Agrario.
- ⁱⁱ Sentencia: 00462 Expediente: 10-000012-0183-CI Fecha: 15/06/2011 Hora: 08:10:00 a.m.
Emitido por: Tribunal Primero Civil.
- ⁱⁱⁱ Sentencia: 00401 Expediente: 03-001075-0180-CI Fecha: 18/05/2011 Hora: 08:15:00 a.m.
Emitido por: Tribunal Primero Civil.
- ^{iv} Sentencia: 00436 Expediente: 08-001088-0164-CI Fecha: 26/05/2010 Hora: 07:50:00 a.m.
Emitido por: Tribunal Primero Civil.
- ^v Sentencia: 00147 Expediente: 05-100514-0642-CI Fecha: 25/02/2010 Hora: 02:20:00 p.m.
Emitido por: Tribunal Agrario.
- ^{vi} Sentencia: 00022 Expediente: 05-000671-0163-CA Fecha: 13/03/2009 Hora: 03:00:00 p.m.
Emitido por: Tribunal Contencioso Administrativo, Sección VIII.
- ^{vii} Sentencia: 00371 Expediente: 03-160011-0417-AG Fecha: 10/06/2008 Hora: 09:00:00 a.m.
Emitido por: Tribunal Agrario.
- ^{viii} Sentencia: 00190 Expediente: 06-000863-0184-CI Fecha: 27/07/2007 Hora: 10:30:00 a.m.
Emitido por: Tribunal Segundo Civil, Sección II.
- ^{ix} Sentencia: 00364 Expediente: 02-001090-0183-CI Fecha: 18/05/2007 Hora: 09:30:00 a.m.
Emitido por: Sala Primera de la Corte.